

# ASH HUKUK BÜROSU

Merkez Mah.Akar Cad.ITower  
No:3/57 Şişli/İstanbul

www.ashhukuk.com  
Tel: +90 212 343 57 28  
Fax: +90 212 343 57 29

**BORSA İSTANBUL A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**26.01.2017**

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1-b maddesi uyarınca Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Şirket) nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kişi/kurum olarak

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsada işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın/ihraççının diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık/ihraççı ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
- Kotasyon Yönergesi'nin 6 ncı maddesinin 5 inci fıkrası kapsamında, iş bu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,
- Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Av.Alper SAHA

26.01.2017

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş**  
Cumhuriyet Mah.Silahşor Cd.Yeniyol Sk.  
No:8/1-G Bomonti Şişli/İstanbul

**İlgi:** Borsa İstanbul A.Ş Kotasyon Yönergesi uyarınca 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 12'inci maddesinin 1'inci fıkrasının b bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

## HUKUKCU RAPORU

İşbu Hukukçu Raporu, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Ortaklık") mevcut paylarının satışı suretiyle halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi ("BİAŞ") nezdinde işlem görmeye başlaması çalışmalarını kapsamında, BİAŞ Kotasyon Yönergesi uyarınca, BİAŞ ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") sunulmak üzere hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu, 14.07.2015 tarihinde SPK tarafından onaylanan ve 30.11.2015 tarihinde yürürlüğe giren son olarak 13/10/2017 tarihinde revize edilen "Kotasyon Yönergesinin", "Payların Kotasyon Şartları Konulu", "Yatırım Ortaklıklarına ait payların kotasyon şartları" başlıklı 12.maddesinin 1.fikrasının (b) bendi ile düzenlenen "Ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun; 7'nci maddesinin 5'nci fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, Ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi" hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporumuz yalnızca imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır. Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler. Tarafımızca ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdünde bulunulmamaktadır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu hukukçu raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında hukukçu raporu eklerinde listesi verilen belgelerin bir kısmı orijinal suretinden tarafımızca incelenmiş olup fotokopi üzerinden incelenen belgelerin ise orijinal belgelerin aynısı olduğuna dair Ortaklık'tan beyan alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde bu hukukçu raporu tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

## **1.ORTAKLIĞA İLİŞKİN BİLGİLER**

### **1.1. Kuruluş ve Unvan**

Ortaklık, "Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ve 17.000.000 TL sermaye ile "Peker Holding Anonim Şirketi"nden bölünme yoluyla 2017 tarihinde kurulmuştur. Ortaklığın kuruluş esas sözleşmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 25.04.2017 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin ("TTSG") 02.05.2017 tarih ve 9317 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Ortaklığın unvanı, SPK'nın 21.09.2017 tarih ve 34/1144 ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2017 tarih ve 28195921 sayılı izinlerine istinaden, genel kurulun 26.09.2017 tarihli olağanüstü toplantısında alınan karar uyarınca "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Belirtilen unvan değişikliği, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.09.2017 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 04.10.2017 tarih ve 9422 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

### **1.2. Esas Sözleşme**

SPK, 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı ile Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ve esas sözleşmesinin bu doğrultuda revize edilmesine izin vermiştir. Ortaklığın esas sözleşmesinin SPK tarafından izin verilen şekilde revize edilmesi 26.09.2017 tarihli genel kurulun olağanüstü toplantısında kabul edilmiştir. Belirtilen Esas



Sözleşme taddilleri İstanbul Ticaret Sicili tarafından 28.09.2017 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 04.10.2017 tarih ve 9422 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Beyoğlu 31.Noterliği'nin 22 Ocak 2018 tarihli ve 03160 yevmiye numarası ile onayladığı ve İstanbul Ticaret Sicili tarafından 25.01.2018 tarihinde tescil edilmiş Ortaklık'ın 22 Ocak 2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim Temsil ve İlzamu" maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine karar verilmiştir.

**Madde 19.** Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu 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.

İşbu raporun imza tarihinde mezkur esas sözleşme değişikliği Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmamış olup, yayınlanmayı beklemektedir. Belirtilen esas sözleşme değişikliği ile Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'nun 370.maddesi mucibince belirleyeceği murahhas üyenin münferiden şirket adına her türlü işlemi gerçekleştirmesi amaçlanmıştır.

Yapılan incelemede, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin BİAŞ'da işlem görecektir menkul kıymetlerin devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya senet sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermediği kanaatine varılmıştır.

### 1.3. Faaliyet Konusu

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.maddesi uyarınca Ortaklığın faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve ayrıca sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

### 1.4. Merkez ve Şubeler

Ortaklığın merkezi, Cumhuriyet Mah.Silahşor Cd.Yeniyol Sk.No:8/1-G Bomonti Şişli/İstanbul'dur.

Ortaklığın herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

### 1.5. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

#### 1.5.1.Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Arttırmaları

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 795202 sicil numarası ile kayıtlı Peker Holding Anonim Şirketi'nin 24.04.2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edilip



onaylanan "Bölünme Planı" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20.maddesi uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ankara Yeminli Mali Müşavirler odasına bağlı 2014 oda sicil , 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakkale'nin hazırladığı DYD-06-2014/2017-007 sayılı 15.04.2017 tarihli YMM raporunda belirtilen değerler Ortaklığa aynı sermaye olarak koyulmuştur.


Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı	Yeni Sermaye Tutarı	Sermayenin Karşılanma Şekli
Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000,00 TL	Aynı Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000,00 TL	30.000.000,00	Aynı Sermaye (TTK 342 ve 127 uyarınca)

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

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Ortaklığın çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 30.000.000,00 TL'dir. Ortaklık tarafından tarafımıza "Ortaklığın sermayesinin tamamı ödenmiş olup, sermaye tutarının tamamı özvarlık içinde korunmakta ve herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı" bilgisi verilmiştir. Nitekim Peker Holding'in bölünme öncesi "Kısmi Bölünme ve Özvarlık Tespitine İlişkin" DYD-06-2014/2017-007 sayılı 15.04.2017 tarihli YMM raporunu hazırlayan Ankara Yeminli Mali Müşavirler odasına bağlı 2014 oda sicil , 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakkale de raporunda bölünme öncesi Peker Holding'in sermayesinin tamamı ödenmiş olup, sermaye tutarının tamamı özvarlık içinde korunmakta ve herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığını belirtmiştir.

Sermaye arttırımı ise "Ortak Alacaklarının Sermayeye İlavesi" suretiyle gerçekleştirilmiş olup, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Abdullah Bayramoğlu'nun 26.04.2017 tarih ve SMMM-24938/2017-04 nolu Sermayeye İlave Edilecek Ortak Alacaklarının Tespitine Ait Serbest Mali Müşavirlik Raporu'na göre saptanmıştır.İşbu raporda sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunup bulunmadığına dair herhangi bir görüş yahut bilgi bulunmamaktadır.Mezkur sermaye arttırımı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 8 Mayıs 2017 tarihli 9321 sayılı sayısında yayınlanmıştır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Batuhan Hakan Durukan'ın 31 Temmuz 2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı "Sermayenin ödendiğinin tespitine ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" ile 30.000.000,00 TL tutarındaki sermayenin tamamının ödendiği, 30.04.2017 tarihli bilanço rakamları baz alınarak yapılan hesaplama sonucu sermayenin %97,24 oranında varlığını koruduğu belirtilmiştir.



### 1.5.2. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Ortaklığın 30.000.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeyi temsil eden payları, aşağıda belirtilen şekilde şekilde A ve B olarak 2 gruba ayrılmıştır:

**-A grubu paylar;** her biri 1 TL nominal değerinde, 1.000.000 TL karşılığı 1.000.000 adet nama yazılı pay ve

**-B grubu paylar;** her biri 1 TL nominal değerinde, 29.000.000 TL karşılığı 29.000.000 adet hamiline yazılı pay,

Payların, pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın A Grubu Nama Yazılı Hissesi	Ortağın B Grubu Hamiline Yazılı Hissesi
Hasan Peker	19.980.000	666.000	19.314.000
Ayşegül Peker	10.020.000	334.000	9.686.000
Toplam	30.000.000	1.000.000	29.000.000

Mevcut pay sahipleri tarafından, her biri 1 TL nominal değerinde olmak üzere toplam 9.600.000,00 TL değerinde 9.600.000 adet B grubu hamiline yazılı hisselerin SPK'nın onayını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan 9.600.000 adet 9.600.000,00 TL değerindeki B grubu hamiline yazılı hisseler, Ortaklığın 30.000.000 TL değerindeki toplam sermayesinin %32'sine tekabül etmektedir.

### 1.5.3 Paylar Üzerinde Takyidat, Payların Devir ve Tedavülü

Ortaklık pay defteri ile Esas Sözleşmesinde, payların devrini, tedavülünü ve pay sahibinin diğer haklarını kullanmasını kısıtlayıcı bir hak tesis edildiğine ilişkin bir ibare bulunmamaktadır.

Ortaklık paylarının devrini, tedavülünü veya pay sahibinin diğer haklarını kullanmasını kısıtlayıcı düzenleme içeren Ortaklık tarafından akdedilen sözleşmelerin listesi işbu Hukukçu Raporu'nun ekinde (*EK-3 Payların Devir ve Tedavülünü veya Pay Sahibinin Haklarını Kısıtlayıcı Hükümler İçeren Ortaklık Tarafından Akdedilen Sözleşmelere İlişkin Liste*) yer almaktadır. Ortaklık paylarının devir veya tedavülünü veya pay sahibinin haklarını kısıtlayıcı hükümler içeren Ortaklık tarafından akdedilmiş sözleşmelerin taraflarının tümünden Ortaklık paylarının halka arz ile Borsa İstanbul A.Ş. kotuna alınması ile işlem görmesinin akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ve Şirket'in pay sahiplerinin kanundan kaynaklanan haklarını kullanmasını kısıtlamayacağına ilişkin yazılar temin edilmiş



olup, söz konusu yazılara ilişkin açıklamalar, ilgili sözleşmelerin detaylı olarak incelendiği işbu Hukukçu Raporu'nun 3.bölümünde yer almaktadır.

#### **1.5.4. Kayıtlı Sermaye Sistemi**

Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü nedeniyle ve SPK'nın karar organının 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararına istinaden, Ortaklık kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Ortaklığın, kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları ( 5 yıl) için geçerlidir.2021 yılı sonunda, izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, SPK'dan izin alınması ve genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.

Yönetim kurulu, 2017 - 2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

#### **1.6. İmtiyazlı Paylar**

Ortaklık-Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. Maddesi uyarınca:

- A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

-Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

-Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.



## 1.7. Yönetim Kurulu

### 1.7.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14.maddesi uyarınca; yönetim kurulu en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 ve en çok 7 üyeden oluşur. Söz konusu üyelerin en az 2 tanesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen şekilde bağımsız olur.


A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Şöyle ki, Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde 4 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

### 1.7.2. Yönetim Kurulu Üyeleri

Ortaklığın yönetim kurulu üyeleri (i) İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.04.2017 tarihinde tescil edilen ve TTSG'nin 08.05.2017 tarih ve 9321 sayılı nüshasında ilan edilen 28.04.2017 tarihli Genel Kurul Olağanüstü Toplantısı ve (ii) İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.09.2017 tarihinde tescil edilen ve TTSG'nin 04.10.2017 tarih 9422 sayılı nüshasında ilan edilen 26.09.2017 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ve (iii) İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 25.01.2018 tarihinde tescil edilen ve işbu raporun imza edildiği tarihte halen Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmamış olan 22.01.2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar uyarınca atanmıştır.Ortaklığın yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

No	Adı Soyadı / Unvanı	Görevi
1	Hasan Peker	İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
2	Ayşegül Peker	İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
3	Fatih Peker	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
4	Soner Kayserilioğlu	İcracı Olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
5	İlker Mahmut Kalın	İcracı Olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
6	Bekir Murat Ögel	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi

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

 7

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

Ortaklar Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15.maddesi uyarınca, yönetim kurulu, Ortaklık işleri açısından gerekli görülen zamanlarda üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.

Ortaklığın yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklık, Gümrük ve 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 imkan 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 Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın düzenlemelerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Ayrıca, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 21.maddesi ile paralel olarak, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16.maddesi uyarınca;

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

A) Taraflar:

a) Ortaklık sermayesinin %20'si veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,

c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

ç) Ortaklığın iştirakleri,

d) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

e) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,

f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,





- g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- ğ) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları
- h) Ortaklığın Türkiye Muhasebe Standartları Çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.
- B) Özellik arz eden kararlar:
- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklık portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Ortaklık paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- h) Ortaklık ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

- Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 16.maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17'nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

#### 1.7.4. Yönetim Kurulu Kararları

Ortaklığın 2017 yılı ve 2018 yılı içinde almış olduğu yönetim kurulu kararlarına ilişkin liste işbu Hukukçu Raporunun ekinde yer almaktadır.



Ortaklığın 2017 ve 2018 yılı içerisindeki tüm yönetim kurulu kararları, kararın alındığı tarihte yürürlükte olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmıştır.

### **1.8. Yönetim Kurulu Komiteleri**

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

Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı, yönetim kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) açıklanır.

Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ise Ortaklığın yönetim kurulunun kısıtlı olması gereği oluşturulmamış olup, bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Oluşturulan komitelere atanan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

#### **1.8.1. Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıda belirtilen iki üyeden oluşmaktadır:

- Başkan : Soner Kayserilioğlu
- Üye : Fatih Peker

#### **1.8.2. Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıda belirtilen iki üyeden oluşmaktadır:

- Başkan : İlker Mahmut Kalın
- Üye : Soner Kayserilioğlu

#### **1.8.3. Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi aşağıda belirtilen iki üyeden oluşmaktadır:

- Başkan : Soner Kayserilioğlu
- Üye : İlker Mahmut Kalın

Ortaklık bünyesinde oluşturulacak komitelere atanacak üyeler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesinin 2. Fıkrasında aranan şartları taşımaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kurulması gereken yatırımcı ilişkileri bölümü de tarafımıza verilen bilgi çerçevesinde 6 (altı) ay içinde kurulacaktır.

## 1.9. Genel Kurul

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

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

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye piyasası kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul ortaklık merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel Kurul toplantıya, Ortaklığın internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.Genel Kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. Maddesi uygulanır.

Ortaklığın Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527.maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklığın genel kuruluna katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Ortaklık , ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden satın alabilir.Ortaklık Esas Sözleşme'sinin "Genel Kurul Toplantılarına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 24.maddesi uyarınca , kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.



### 1.9.2. Genel Kurul Kararları

Karar Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Kararın Türü	Gündem
28.04.2017	28.04.2017	08.05.2017	Olağanüstü Genel Kurul	Şirketin Yönetim Kurulu Başkan, Yardımcı Üyelerinin seçimi ile şirket sermayesinin 17.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye artırılması
26.09.2017	28.09.2017	04.10.2017	Olağanüstü Genel Kurul	Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi, Unvanın değiştirilmesi ve Esas Sözleşmenin tadil edilmesi ile bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ve bağımsız denetçinin seçimi
22.01.2018	25.01.2018	İşbu raporun imza edildiği tarihte halen yayınlanmamıştır.	Olağanüstü Genel Kurul	Esas Sözleşme'nin 19.maddesinin tadil edilmesi ile yönetim kuruluna üye olarak Bekir Murat Ögel'in seçimi

Ortaklığın gerçekleştirmiş olduğu olağan ve olağanüstü genel kurul toplantıları ve bu toplantıların gündemlerine ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:



Yukarıda belirtilen Genel Kurul kararları, hissedarlar tarafından kararın alındığı tarihte yürürlükte olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmıştır.

TTK'nın 409. maddesi uyarınca her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde olağan Genel Kurul toplantısının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

## 1.10. Temsil ve İlam

### 1.10.1. İşbu Raporun İmza Edildiği Tarihte Ortaklığın Temsil ve İlamı

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesi uyarınca; Ortaklığın idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı Yönetim Kuruluna aittir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlamı" başlıklı 22.01.2018 tarihli Genel Kurul ile tadil edilmiş 19.maddesi uyarınca;

- Ortaklık, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur.
- 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 ortaklığın 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.

İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.01.2018 tarihinde tescil edilen, Kadıköy 21.Noterliği'nden 24.01.2018 tarih ve 02423 yevmiye numarası ile onaylı, işbu Hukukçu Raporu'nun imza edildiği tarihte Türk Ticaret Sicil Gazete'sinde halen yayınlanmamış olan 22.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu karar tutanağı mucibince

- (i) İcracı Yönetim Kurulu üyesi Hasan Peker'in şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı münferit imzası ile;
- (ii) İcracı Yönetim Kurulu üyesi Ayşegül Peker'in şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı münferit imzası ile

Ortaklığı temsil ve ilzam etmeye yetkilidir.

Yukarıda zikredilen Yönetim Kurulu kararı mucibince Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 25.01.2018 tarih ve 03652 yevmiye numarası İcracı Yönetim Kurulu üyesi Hasan Peker'in imza sirküleri düzenlenmiş olup bununla beraber İstanbul



Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.01.2018 tarihinde tescil edilen, Kadıköy 21.Noterliği'nden 24.01.2018 tarih ve 02423 yevmiye numarası ile onaylı,işbu Hukukçu Raporu'nun imza edildiği tarihte Türk Ticaret Sicil Gazete'sinde halen yayınlanmamış olan 22.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararına dayanılarak çıkartılacak olan Ayşegül Peker'in imza sirkülerinin işbu Hukukçu Raporu'nun imza edildiği tarih olan 26.01.2018'e kadar yetiştirilemediği,en kısa zamanda İmza Sirkülerinin düzenleneceği bilgisi tarafımıza Ortaklık tarafından sözlü olarak verilmiştir.

Ortaklık Esas Sözleşmesinin 19.maddesinin 2.fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.Bu madde mucibince Yönetim Kurulu, 22/01/2018 tarihinde aldığı, Kadıköy 21.Noterliği'nden 24.01.2018 tarih ve 02422 yevmiye numarası ile onaylı,İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.01.2018 tarihinde tescil edilen, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde işbu Hukukçu Raporu'nun imza edildiği tarihte halen yayınlanmamış olan Yönetim Kurulu kararı ile 22.01.2018 tarihli Ortaklığın 1 numaralı İç Yönergesi'ni düzenlemiştir.Belirtilen İç Yönerge'ye göre aşağıdaki muameleleri şirket adına genel müdürün imzası ile münferiden yapması konusunda genel müdür yetkilendirilmiştir;

a.Şirketin kısa ve uzun vadeli hedeflerinin ve bu hedeflere ulaşmak için izlenecek stratejilerin belirlenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na görüş ve önerilerde bulunma

b.Şirketin organizasyon şeması ve birimlerinin oluşturulması konusunda yönetim kuruluna önerilerde bulunma, yönetim kurulunca alınacak kararlar doğrultusunda Şirketin organizasyonunu kurma,personelin görev tanımlarını ve iş akış prosedürlerini belirleme ve faaliyetlerin icrası sırasında Şirket birimlerinin koordinasyonu sağlama,

c.Şirketin organizasyon yapısında gereken durumlarda değişiklik yapılmasını yönetim kuruluna önerme ve yönetim kurulunca alınacak kararlar çerçevesinde gereken değişiklikleri gerçekleştirme,

d.Şirket birimlerini ve çalışanları denetleme,performanslarını ölçme,tespit ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunma

e.Şirket faaliyetlerinin vergi mevzuatı,sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak yürütülmesini denetleme,

f.Şirketin faaliyetlerinin ve faaliyet sonuçlarının etkin bir şekilde raporlanmasını sağlama,

g.Şirket'in taraf olacağı sözleşmeleri inceleme,görüş ve önerilerine birlikte yönetim kurulunun onayını sunma,



h.Şirket'in günlük işlerinde ve iktisadi konularına ilişkin her türlü yazışmayı dilekçeyi,ihtarnameyi veya beyannameyi , her türlü resmi daireler nezdinde tazmin etme,

i.Sermaye Piyasası Kurulu'na iletilecek görüş,bilgi ve açıklamalara dair yazıları,Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gerçekleştirilen yerine inceleme ve denetimlerde tutulan tutanakları imzalama,

j.Vergi Daireleri ve Sosyal Güvenlik Kurumları nezdinde evrak alınması veya verilmesi,e-beyanname ve e-bildirge şifreleri talep edilmesi ve teslim alınması,her türlü vergi iadesi ve mahsup talebinde bulunulması,Vergi Daireleri ve Başkanlıklarından özelge talep edilmesi ve cevaplarının teslim alınması,

k.Bilcümle Resmi Daireler,Kamu Kuruluşları,Belediyeler,Özel İdareler,Basın Yayın Kuruluşları,Vergi Daireleri,Sosyal Güvenlik Kurumları,Sigorta Müdürlükleri,Meslek Odaları,P.T.T İdareleri,Telefon Başmüdürlüklerinde,Turkcell,Vodafone,Avea,Türk Telekom,Trafik Müdürlüklerinde ve Vergi Dairelerinde,kara nakil vasıtalarının bilumum iş ve muamelerinin takip ve intacı,Özel ve Tüzel kişiler nezdinde şirket işlerinin takibi ve neticelendirilmesi ve bunlarla ilgili şirket adına evrak verilmesi,alınması,Şirket bordrolarında çalışan personelin ilgili kurum veya bankalara verilecek ücret hesap pusulası ve maaş bordrolarının imzalanması,TEK,TEAŞ,TEDAŞ,BEDAŞ,AYEDAŞ,İGDAŞ,İSKİ ile ilgili işlemlerin takibi,muameletan takip ve sonuçlandırılması ve şirketi taahhüt altına sokmayacak günlük işlerin yürütülmesi ve bunlarla ilgili evrakların imzalanması,

l.Şirketin namına veya lehine tanzim veya ciro edilmiş senetlerin veya çeklerin bankalar nezdindeki şirket hesabına yatırılması suretiyle tahsile verilmesi.

Ortaklığın, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.01.2018 tarihinde tescil edilen, Kadıköy 21.Noterliği'nden 24.01.2018 tarih ve 02423 yevmiye numarası ile onaylı, 22.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu karar tutanağı mucibince Ortaklık Genel Müdürü Şükran Keser yetkilerini yukarıda belirtilen 22.01.2018 tarihli ve 1 sayılı İç Yönerge çerçevesinde kullanacaktır.Şükran Keser'in imza sirküleri belirtilen Yönetim Kurulu kararı ve yine İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.01.2018 tarihinde tescil edilen, Kadıköy 21.Noterliği'nden 24.01.2018 tarih ve 02422 yevmiye numarası ile onaylı, 22.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararlarına dayanılarak Beyoğlu 31.Noterliği'nin 25.01.2018 tarihli 03653 yevmiye sayısı ile düzenlenmiştir.

### **1.10.2.Ortaklığın 28.09.2017 tarihi ile 25.01.2018 tarihi arasında Münferiden Temsil ve İlam edildiği işlemler**

Ortaklığın Esas Sözleşmesi'nin Şirketin Yönetim,Temsil ve İlamı başlıklı 19.maddesinin 22.01.2018 tarihli olağanüstü genel kurul ile tadil edilmeden önceki metninin son fıkrasında aşağıdaki ifade yer almaktaydı;

"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"



Bu ifade bulunmakla beraber 28.09.2017 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda esasında Türk Ticaret Kanunu'nun 370.maddesinin 2.fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu'nun yetki ve görevinde olan bir hususta Genel Kurulca karar alınmış ve şirketin münferiden temsil edilmesi kararlaştırılmıştır.Münferiden temsil ise o dönemde geçerli olan Esas Sözleşme metni ile uyumsuzluk içerisindeydi.

Bu husus farkedilmemiş,münferiden temsil, sehven 4 Ekim 2017 tarihli ve 9422 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği gibi, şirketin münferiden temsil edileceği hususunda imza sirküleri çıkartılmıştır.

28.09.2017 tarihi ile Esas Sözleşmenin 19.maddesinin yeni halinin tescil edildiği 25.01.2018 tarihi arasında bir takım işlemler ve sözleşmeler münferiden temsil ve ilzam çerçevesinde yapılmıştır.

Mezkur işlemler Türk Ticaret Kanunu'nun 371.maddesi ve ilgili maddeleri uyarınca Ortaklığı bağlamaktadır.Nitekim bütün işlem tarafları iyiniyetli olarak Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanan yetki çerçevesinde o dönem Beyoğlu 31.Noterliği tarafından düzenlenen resmi imza sirkülerine göre hareket etmiştir.Aksinin iddiası Türk Hukuk düzenine,hakkaniyete ve hüsnünyete aykırıdır.

Nitekim belirtilen tarihler arasında Ortaklığın münferiden temsil ve ilzam edildiği bütün işlemlerin çift imza ile atılmışçasına Ortaklığı bağladığı hususunda işbu Hukukçu Raporu'nun 9.A ekinde Ortaklıktan beyan alınmış olup,Ortaklık bu hususun aksini işlem taraflarına karşı iddia edemeyecektir.

### 1.11 Vekaletnameler

Ortaklık tarafından düzenlenen vekaletnameler aşağıda listelenmiş olup içerikleri ana hatlarıyla incelenmiştir;

- Beyoğlu 31. Noterliği tarafından 33300 yevmiye numarası ile düzenlenen 28.09.2017 tarihli vekaletname mucibince, Ortaklığın maliki bulunduğu Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde bilumum taşınmaz/taşınmazlar üzerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince dilediği şekil ve koşullarda hisseli veya müstakil olarak kat irtifakı yahut kat mülkiyeti tesisine, bugüne kadar kurulmuş veya kurulacak kat irtifakını veya kat mülkiyetini bozmaya, terkin etmeye, yeniden tesisine, kurulmuş veya kurulacak kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeye, yönetim planı ve gerekli belgeleri tasdik,tadil ve terkin ettirmeye bundan doğacak tüm resmi işlemleri yapmaya, bağımsız bölümlerden doğan hisse taksimatı, eklenti tahsisi, ortak yer belirleme, iskan belgesi alma ve belediye lehine yola ve yeşil alana terke ve yukarıda sayılan işlemlerden doğan tüm vergi, harç, ruhsat, tescil işlemlerini ilgili kurumlarda yapmaya gibi geniş kapsamda yetkiler tanınarak Yiğit Suner ve Şükran Keser müştereken veyahut münferiden ifaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.



- Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 33301 yevmiye numarası ile düzenlenen 28.09.2017 tarihli vekaletname mucibince, Ortaklığın maliki bulunduğu veya bulunacağı İstanbul İli, İlçeleri, Nahiye ve Köyleri Hudutları dahilinde bulunan bilumum taşınmazdaki/taşınmazlardaki hak ve hisseleri üzerinde dilediği gerçek ve tüzel kişilerin, bankaların veya finans kurumlarının lehine dilediği bedel, vade, sıra ve derecede halen mevcut veyahut doğacak borçların, kullanılmış veyahut kullanılacak krediler ve teminat mektuplarının karşılığını oluşturmak üzere ipotekler tesis ettirmeye, ipoteğin lehdarı adına tescilini kabule, ipoteğin sıra ve derecesini değiştirmeye, aynı derecede tesis olunacak diğer ipotekler için gerekli muvafakati vermeye, serbest dereceler bırakmaya, ipoteği ortaklığın başka taşınmazları üzerine kaydirmaya, vadelerini yenilemeye, uzatmaya, borç ödendiğinde ipoteğin fek tahrirlerini kabule, ipotek karşılığı , borç , kredi veya teminat mektuplarını almaya, ahzu kabza, tebliğ ve tebellüğe, sulh ve ibraya, tapu kayıt, defter ve sicilini imzaya, şirket unvanını değiştirmeye, isim, unvan, cins tashihi yaptırmaya, tesis ve tecil ettirmeye yine , Ortaklığın maliki bulunduğu veya bulunacağı İstanbul İli, İlçeleri, Nahiye ve Köyleri Hudutları dahilinde bulunan bilumum taşınmazdaki/taşınmazları her ne nedenle olursa olsun Ortaklığın, Ortaklığın vekilinin yada 3.gerçek/tüzel kişilerin gerek asaleten gerekse kefaleten kullandığı yada kullanacağı krediler ile doğmuş ve doğacak tüm borçları güvence altına almak üzere, dilediği bankalar lehine dilediği bedel, koşul , derece ve şartlarla, serbest dereceden yararlanma koşuluyla , ipotek/ipotekler vermeye , kurulacak ipotek/ipotekleri Tapu Müdürlüğü huzurunda kayıtsız ve şartsız olarak kabul etmeye, ipotek/ipotekler kurulması ile ilgili başvuru istem belgesi dahil her çeşit belgeleri Tapu Müdürlüğü nezdinde imzalamaya bunlar ile alakalı her türlü resmi/özel kuruluşlar, banka ve finans kuruluşları tarafından talep edilecek evrakı hazırlamaya bütün işlemleri yapmaya ve takip etmeye, vergi ve harçları ödemeye gibi geniş kapsamda yetkiler tanınarak 29.12.2017 mesai bitimine kadar Yiğit Suner ve Şükran Keser müştereken veyahut münferiden ifaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 33302 yevmiye numarası ile düzenlenen 28.09.2017 tarihli vekaletname ile, Ortaklığın maliki ve hissedarı bulunduğu veya bulunacağı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesinde vaki ve kain tapununun 52 pafta, 62 ada, 116 parsel sayılı taşınmazdaki/taşınmazlardaki bilumum hak ve hisselerinin tamamını veya bir kısmını dilediği bedel ve koşullarda toptan veya parça parça, hisseli veya hissesiz, ipotekli veya ipoteksiz olarak dilediği gerçek veya tüzel kişilere satmaya, satış bedellerini almaya, ahzu kabza, sulh ve ibraya, ilgili tapu sicil müdürü veya yetkili tapu memuru huzurunda kesin ferağ tahrirlerini vermeye, tescil talebinde bulunmaya, tapu defteri ve sicilini ve belgelerini imzalamaya, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunmaya, gerektiğinde tapu idaresine başvurarak elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülebilmesi için diğer mirasçılara tebligat yapılmasını talep etmeye, tebligat masraflarını ödemeye, hissedarlık esaslarını kabule, Noterliklerde SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ yapmaya ve imzalamaya, sözleşme koşullarını ve cezai şartlarını dilediği şekilde tespite, gerektiğinde sözleşmeyi fesh etmeye, değişiklikler yapmaya, yanlışlarını düzeltmeye, satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh



verilmesi hususunda izin ve yetki vermeye, şerhi terkin ettirmeye, taşınmazın tasarruf ve yararlanma haklarını alıcılara devir ve teslim etmeye, cins tashihi yaptırmaya, tapu ve nüfus kayıtlarındaki her türlü yanlışlıkları idari yollardan düzelttirmeye, belgeleri imzalamaya, taşınmazla ilgili gerekli beyannameleri yetkili resmi mercilere vermeye, her türlü harç, vergi ve giderlerini yatırmaya, fazla ödenenlere itiraza ve iadesi halinde talep ve tahsile, bu hususta yapılması gereken her türlü iş ve işlemleri yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye Yiğit Suner ve Şükran Keser isimli Ortaklık vekillerinden herhangi biri ile BİRLİKTE MÜŞTEREKEN HAREKET ETMEK ÜZERE;

- (i) Meryem Sövtüt
- (ii) Duygu Can Çalık
- (iii) Görkem Tekin

Vekil tayin edilmiştir.

- Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 33303 yevmiye numarası ile onaylanan 28.09.2017 tarihli vekaletname ile Ortaklığın sahibi bulunduğu veya bulunacağı, kiraladığı veya kiralayacağı Türkiye Cumhuriyeti Hudutları dahilinde bulunan bilumum taşınmazlar ile ilgili olarak elektrik, doğalgaz, su bağlatma, ADSL abonelik, Telefon/Telekomünikasyon abonelik, Kablolü TV abonelik, Data hatları, ISDN, PRI, BRI abonelik işlemlerine ilişkin vekaletnamede ismi geçen ve geçmeyen tüm ilgili şirketler nezdinde bu şirketlerin yukarıda sayılan abonelik işlemleri ile alakalı (kesme, iptal, bağlama vb) tüm muamelat/prosedürü yapmaya gibi geniş kapsamda yetkiler tanınarak Yiğit Suner ve Şükran Keser vekaleti birlikte veya ayrı ayrı ifaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 33305 yevmiye numarası ile onaylanan 28.09.2017 tarihli vekaletname ile Av. Bekir Keser ve Av. Şükran Keser Ortaklığın taraf olduğu davaları her aşamada takip etmeye, ilgili bütün işlemleri gerçekleştirmeye, adli sicil kaydı ve arşiv bilgilerini talep edip almaya, mal beyanında bulunmaya, ahzu kabza, izale-i şüyu satış memurluklarında satış talebinde bulunmaya, teminat yatırmaya, pey sürmeye, teminatı iade almaya, satış talebinden vazgeçmeye, mahkemelerden veraset ilanı ve noterliklerden mirasçılık belgesi talep etmeye, teslim almaya, bu yetkilerin bir kısmı veya tamamı ile başkalarını tevkil, teşrik ve azle, vekaleti birlikte veya ayrı ayrı ifa etmeye mezun ve yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 33304 yevmiye numarası ile onaylanan 28.09.2017 tarihli vekaletname ile Defterdarlıklar, Mal Müdürlükleri, Vergi Daireleri, Gelir İdaresi Başkanlığı, Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu, Sosyal Güvenlik Kurumu, müdürlükleri ve şubeleri, Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlükleri ve Hizmet Merkezleri, Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Sicil Müdürlükleri, Özel İdare Müdürlükleri, Esnaf ve Sanatkarlar Odası, Belediye Başkanlıkları ve ilgili birimleri ve bilumum resmi makam ve mercilerde Ortaklığı temsil etmek, her türlü işlemi gerçekleştirmek gibi geniş kapsamlı yetkiler tanınarak Abdullah Bayramoğlu, Ali Bayramoğlu, Batuhan Hakan Durukan, Muhammet Akçay, Filiz Tongur, Onur Gürler, Serdar Yozgatlı, Yeliz Sarız, Ozan Yozgatlı, Kerim Ergin, Döndü Pınarcı, Tuğçe Ceylan, Bahattin Şirin, Yiğit Suner, Özlem Önk münferiden vekil tayin edilmiştir.



## 1.12. Denetim

Genel Kurulun 26.09.2017 tarihli olağanüstü toplantısında alınan karar ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2017 yılı ara dönem ve yıl sonu finansal tablolarının denetlenmesi amacıyla Ortaklığın bağımsız denetçisi olarak atanmıştır.

## 1.13. Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" Başlıklı 7.Maddesi Uyarınca Değerlendirme

Tarafımızca, Ortaklık tarafından temin edilen tarih ve sayısı ekte yer alan Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyelerinin ve yönetim kontrolüne elinde bulunduran ortakları ve genel müdürünün adli sicil belgeleri ve yine tarih ve sayısı ekte yer alan noter onaylı beyanları üzerinde yapılan incelemede, sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlardan, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282 nci 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 oldukları, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları tespit edilmiştir.

## **2. PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ'NE İLİŞKİN BİLGİLER ( "PEKER PROJE")**

Ortaklığın, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 803454 sicil numarası ile kayıtlı "Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi" unvanlı ("Peker Proje") bir adet iştiraki bulunmaktadır.

Peker Proje, 100.000 TL sermaye ile 2012 yılında "TCH Teknoloji Sistemleri ve Bilişim Hizmetleri Ticaret A.Ş" unvanı ile kurulmuştur. Beyoğlu 7.Noterliğinin 30.12.2011 tarih ve 51590 sayı ile tasdik edilen esas sözleşmesi; Yine Beyoğlu 7.Noterliğinin 30.12.2011 tarih ve 51591 sayılı onaylı imza beyannameleri ile Altındağ 6.Noterliğinin 29.12.2011 tarih ve 24910 sayılı imza beyannamelerine dayanılarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.01.2012 tarihinde tescil edilmiştir. İşbu tescil 16.01.2012 tarihli ve 7984 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır.

"TCH Teknoloji Sistemleri ve Bilişim Hizmetleri Ticaret A.Ş" unvanı; İstanbul 23.Noterliğinin 4.10.2013 tarih ve 3708 yevmiye numarası ile tasdik edilen, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 8.10.2013 tarihinde tescil edilen, 14.10.2013 tarih ve 8425 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanan, 04.10.2013 tarihinde yapılan, Genel Kurul kararı uyarınca "Peker Akaryakıt Dağıtım Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.



“Peker Akaryakıt Dağıtım Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” unvanı İstanbul 23.Noterliğinin 26.12.2013 tarih ve 4947 yevmiye numarası ile tasdik edilen, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nce 31.12.2013 tarihinde tescil edilen, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nin 08.01.2014 tarih ve 8481 sayılı nüshasında ilan edilen, 26.12.2013 tarihli Genel Kurul kararı uyarınca “Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş olarak değiştirilmiştir.

### 2.1. Merkez ve Şubeler

Peker Proje’nin merkezi, Cumhuriyet Mah.Silahşör Cd.Yeniyol Sokak. No:8/1-E Bomonti, Şişli, İstanbul adresinde bulunmaktadır. Peker Proje’nin herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

### 2.2. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

16.01.2012 tarihli ve 7984 sayılı TTSG uyarınca, Peker Proje’nin kuruluş sermayesi 100.000,00 TL’dir. Kurulştan bu yana herhangi bir sermaye artırım yapılmamıştır.

Peker Proje’nin esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 6.maddesi uyarınca, nakdi sermayenin ¼’ü Şirketin kuruluşunun tescili tarihinden itibaren en geç 3 (üç) ay içerisinde kalan ¾ sermaye ise 01.10.2012 tarihine kadar ödenecektir. Beyoğlu 31.Noterliği tarafından 17.01.2017 tarih ve 01693 yevmiye numarasıyla açılış onayı yapılan Yönetim Kurulu karar defteri açılış sayfası uyarınca taahhüt edilmiş 100.000,00 TL sermayenin tamamı ödenmiştir.2016,2015,2014 yıllarına ait açılış onayları da aynı çerçevededir.

Peker Proje paylarının, pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:


- 1000 adet paya karşılık 100.000 TL Ortaklığa aittir.

Peker Proje’nin hisse senetleri nama yazılıdır. Bununla beraber Ortaklık adına düzenlenmiş geçici ilmühaber bulunmaktadır. Mezkur ilmühaber Ortaklık eski unvanı Peker Investment Gayrimenkul A.Ş adınadır.

Tarafımıza şirket yetkililerince verilen bilgi mucibince Peker Proje sermaye yapısı çerçevesinde 30.09.2017 tarihinde Türk Ticaret Kanunu 376.madde fıkra 3 uyarınca ara bilanço çıkarılmış ve şirketin borca batık olmadığı tespiti yapılmıştır.Borca batık olunmadığına dair beyan işbu raporun 10 numaralı ekinde yer almaktadır.

### 2.3. Paylar Üzerinde Takyidat

Peker Proje’nin pay defteri kayıtları ile esas sözleşmesi üzerinde yapılan inceleme neticesinde, Ortaklık payları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

 20

#### 2.4. İmtiyazlı Paylar

Peker Proje'nin esas sözleşmesi uyarınca, imtiyaza sahip bir pay bulunmamaktadır.

#### 2.5. Yönetim Kurulu'nun Oluşumu

Peker Proje'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Peker Proje hissedarları arasından en çok 3 yıl için seçilen en az iki kişiden meydana gelir. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler. Genel Kurul lüzum görürse Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir. Peker Proje'nin mevcut durumda tek hissedarı bulunmakta olup işbu hissedar Ortaklıktır. Açıklanan sebepten ötürü Peker Proje'nin esas sözleşmesinin 7.maddesinde geçen "hissedarlar arasından" ifadesi bu durum göz önüne alınarak tadil edilmelidir.

Peker Proje'nin yönetim kurulu iki üyeden meydana gelmekte olup 04.10.2016 tarih ve 9168 sayılı TTSG ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 28.09.2016 tarihli tescili mucibince Hasan Peker üç yıl süre ile görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkanlığı'na , Ayşegül Peker üç yıl süre ile görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığına atanmıştır.

#### 2.6. Temsil ve İlzam

Peker Proje'nin esas sözleşmesinin "Şirketin Temsili" başlıklı 8.maddesi uyarınca şirketin yönetimi ve temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket 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. 04.10.2016 tarih ve 9168 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünce 28.09.2016 tarihinde yapılan tescil uyarınca Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker şirket kaşesi altında atacakları münferit imzaları ile şirketi en geniş yetkiyle temsil ve ilzama yetkilidirler.

Peker Proje'nin temsil ve ilzam edilmesine ilişkin kararına istinaden, Beyoğlu 17.Noterliği tarafından, 14.10.2016 tarih ve 19510 yevmiye numaralı imza sirküleri düzenlenmiştir.

#### 2.7. Vekaletnameler

Peker Proje tarafından düzenlenen vekaletnameler aşağıda listelenmiş olup içerikleri ana hatlarıyla incelenmiştir;

- Beyoğlu 7.Noterliği tarafından 09504 yevmiye numarası ile onaylanan 22.05.2014 tarihli vekaletname ile Av. Bekir Keser ve Av. Şükran Keser Ortaklığın taraf olduğu davaları her aşamada takip etmeye, ilgili bütün işlemleri gerçekleştirmeye, adli sicil kaydı ve arşiv bilgilerini talep edip almaya, mal beyanında bulunmaya, ahzu kabza, izale-i şüyu satış memurluklarında satış talebinde bulunmaya, teminat yatırmaya, pey sürmeye, teminatı iade almaya, satış talebinden vazgeçmeye, mahkemelerden veraset ilanı ve noterliklerden mirasçılık belgesi talep etmeye, teslim almaya, bu yetkilerin bir kısmı veya



tamamı ile başkalarını tevkil, teşrik ve azle, vekaleti birlikte veya ayrı ayrı ifa etmeye mezun ve yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.

- Beyoğlu 7.Noterliği tarafından 07104 yevmiye numarası ile düzenlenen 09.04.2014 tarihli vekaletname ile dilediği zaman, dilediği bedel ve koşullarda, dilediği gerçek veya tüzel kişilerden, hisseli veya hissesiz, ipotekli veya ipoteksiz, üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunan veya bulunmayan, üzerinde haciz kaydı olan veya haciz kaydı olmayan üzerinde takyidat olan veya olmayan, taşınmaz mallar, bağımsız bölümler satın almaya, satış bedellerini ödemeye, Tapu Müdürlüğü'nün talep edeceği her türlü resmi işlemi yapmaya, Taşınmaz Mal Satış Vaadi yolu ile şirket adına taşınmazlar almaya, sözleşmeleri dilediği şekillerde noterliklerde tanzim ve imzalamaya, icabında feshe, ilgili tapu sicil müdürlüğünde şerh verilmeye, her nevi harç ve vergilerini ödemeye, iade edilecek kısımlarını geri almaya, icabında şirket lehine yapılacak taşınmaz mal bağışlarını kabule, tapu işlemlerini gerçekleştirmeye, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan işlemleri gerçekleştirmeye, iskan ve kullanma izinleri almaya, taşınmaza elektrik, su, doğalgaz bağlatmaya, bunlarla ilişkili tüm işlemleri gerçekleştirmeye, taşınmaz ile ilgili hak ve menfaatleri korumaya, bu hususta yapılması gereken tüm işlemleri Resmî ve Özel kurum ve kuruluşlarda yapmaya, harç ve rüsumlarını ödemeye gibi geniş yetkilerle donatılarak Ali Fuat Peker, Yiğit Sumer ve Şükran Keser MÜNFERİDEN vekil tayin edilmişlerdir.
- Beyoğlu 7.Noterliği tarafından 20794 yevmiye numarası ile düzenlenen 01.12.2014 tarihli vekaletname ile İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade mahallesinde kain ve tapunun 1127 ada, 167 pafta, 1,2,3 no'lu parsel, 1139 ada, 167 pafta, 3,4,5 no'lu parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul ile ilgili olarak 1/1000 ve 1/5000 plan tadillerini gerçekleştirmek üzere Büyükşehir ve Belde Belediyelerinde ve ilgili tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde temasta bulunmaya, görüş ve onayı alınması gereken tüm kurum ve kuruluşlarla temasta bulunmaya, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı nezdinde bulunan tüm kuruluşlarda temaslarda bulunmaya, dilekçeler vermeye, cevaplarını elden talep etmeye, bu işlerle ilgili olarak her türlü cins tahsisi yaptırmaya, proje, kroki, fotoğraf ve plan tasdik ettirmeye, belgelerini imzalamaya, tefrik ve tevhide, parsellasyona, yeni parsel numarası almaya ilave katlar, ruhsatlar, tadilat ve düzeltmeler için başkalarına da muvafakatlar vermeye, belediyeler lehine bedelli veya bedelsiz yola ve yeşil alana terke, ilgili tapu-sicil müdürlüğünde bu işlemleri gerçekleştirmeye bu taşınmaz ile ilgili olarak belediyeler ve resmî dairelerin istediği taahhütleri vermeye, sözleşmelerini imzalamaya, şirket leh ve aleyhine kullanma, geçit, yol tesisine, sözleşmelerini imzalamaya, her türlü vergi resim ve harçları ödemeye, teminatları yatırmaya, fazlalarını itiraza geri verilecek kısımları almaya, Belediyeler ve diğer resmî kurum ve kuruluşlardan kayıt ve örnekler ve vergi beyan değerlerini almaya, bu taşınmazlar üzerinde bulunan binaların Elektrik ve Sularını kestirmeye, teminat ve depozitolarını geri almaya, feshe, yıkım, temel altı, temel üstü ruhsatlarını almaya, telefon, elektrik, su, doğalgaz bağlatmaya, bunlarla ilgili her türlü işlemi gerçekleştirmeye, bu hususlar ile alakalı gerekli evrakı imzaya, beyanda bulunmaya, teslim ve tesellüme, başkalarını dahi tevkil, teşrik ve azle mezun gibi geniş ve kapsamlı yetkilerle münferiden yetkili olmak üzere Serdar İnce, Hidayet Turpoğlu, Abdulsamed İnce, Erkan İnce, Gözde Kır, Deniz Torun, Ali Osman Dedebaş, Uğurhan Kır vekil tayin edilmiştir.



### 3. ORTAKLIK TARAFINDAN AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER

Ortaklığın faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler aşağıda (i) Ortaklığın Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler ve (ii) Ortaklığın Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler başlıkları altında aşağıda özetlenmiştir:

#### 3.1. Ortaklığın Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler

##### 3.1.1. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi


Ortaklık ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") arasında bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, İş Bankası nezdinde Ortaklık adına açılmış ve açılacak tüm hesapların kullanımı, İş Bankası tarafından Ortaklık adına çıkarılan kredi kartlarının kart ve/veya ek kart hamiline verilmesini, bu kartların kullanılması, bunlarla ilgili hizmetlere ilişkin koşulların belirlenmesi ve ilgili işlemlerin İş Bankası tarafından yürütülmesi ve sonuçlandırılması ile şubesiz bankacılık kanalları (ATM, internet yolu ile sunulacak bankacılık hizmetleri gibi) ve hizmetlere ilişkin ücret, masraf, komisyon, sigorta giderleri, vergiler ve fonlara ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Ortaklık, talep etmek suretiyle her zaman kartı iptal ettirmek ve bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Bankacılık hizmetleri sözleşmesinin sona ermesi halinde, kart kullanımına bağlı bulunan tüm borçlar, varsa, muaccel hale gelecektir ve bu borçlar nakit olarak, tamamen ve derhal ödeninceye kadar Ortaklığın bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğan tüm borç ve yükümlülükleri aynen devam edecektir.

Ortaklık, bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini, ücret ödemeksizin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bir ay önceden bildirimde bulunmak suretiyle dilediği zamanda herhangi bir gerekçe göstermeden sona erdirme hakkına sahiptir. İş Bankası, bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini, iki ay önceden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bildirimde bulunmak suretiyle dilediği zamanda herhangi bir gerekçe göstermeden sona erdirme hakkına sahiptir. İş Bankası'nın, haklı nedenlerinin varlığı halinde, belirtilen süreye uymaksızın bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini derhal fesih hakkı da vardır.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi uyarınca, Ortaklığın (i) bankacılık hizmetleri sözleşmesinin hükümlerinden herhangi birine uymaması, (ii) bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki hesapları amacı dışında kullanması, (iii) şube ve anında bankacılık kanalları aracılığıyla yaptığı işlemler nedeniyle İş Bankası'nın doğrudan veya dolaylı zarara uğratması, (iv) iflas etmesi, (v) kredi kartı limitini aşması veya diğer haklı sebeplerin bulunması halinde; İş Bankası, Ortaklık adına açılan hesapların tamamının veya bir kısmının kullanımını kesmeye/kapatmaya ve/veya bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmeye yetkili olacaktır. Bu durumların gerçekleşmesi



halinde İş Bankası'nın bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmesi halinde, Ortaklığın tüm borçlarını derhal ve nakdi olarak ödemekle yükümlü olacaktır ve ayrıca borç bakiyesinin tamamı ödeninceye kadar bankacılık hizmetleri sözleşmesinde öngörülen hükümler çerçevesinde temerrüt faizi, fon, ücret, komisyon ve masrafları ödeyecektir.

İş Bankası, uluslararası bankacılık mevzuatı ve uygulamaları ile muhabir ilişkileri kapsamında haklı sebeplerin varlığı halinde bankacılık hizmetleri sözleşmesini sona erdirme ya da bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamında sunduğu hizmetlerin tamamını ya da bir kısmını durdurma yetkisine sahiptir.

Ortaklığın bankacılık hizmetleri sözleşmesini fesih talebinde bulunabilmesi için, bankacılık hizmetleri sözleşmesine bağlı olarak İş Bankası'nın doğmuş ve doğacak her türlü alacağını karşılaması ve tüm hesaplarını kapatmış olması gerekmektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki Ortaklığın hesapların, İş Bankası'nın zararına yol açacak şekilde en az bir yıl süre ile hareket görmemesi veya bakiyelerinin, İş Bankası'nın belirlediği bakiyenin altında kalması durumunda, İş Bankası bildirimde bulunarak bu hesapları kapatma hakkını haizdir.

Ortaklığın İş Bankası tarafından sunulan hizmetleri kullanım şeklinin Türkiye Bankalar Birliği tarafından yapılan düzenlemeler, Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat ile getirilen düzenlemelere aykırı olduğunun tespiti halinde, İş Bankası Ortaklığın kartlarını kullanıma kapatmaya, Ortaklık adına açılan hesapların tamamının/bir kısmının kullanımını kesmeye/kapatmaya ve/veya anında bankacılık uygulamalarını durdurmaya ve/veya bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmeye yetkilidir.

İş Bankası, Ortaklıktan, alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren İş Bankası'nın cari hesap şeklinde çalıştırılan kredilere uygulanan en yüksek cari faiz oranının iki katı oranında temerrüt faizi ödemesi talep edebilecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arzın (i) İş Bankası nezdinde Ortaklığın hesaplarının kapatılmasına ve sözleşmenin feshine neden olacak bir durum yaratmadığı hususuna ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan [16.01.2018] tarihli bir yazı temin edilmiştir.

### **3.1.2 Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmesi**

Ortaklık ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") arasında Ortaklığa 16.510.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.





Belirtilen genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, aşağıda listelenen kişiler müteselsilen kefil olmuşlardır ve İş Bankası lehine aşağıda listelenen ipotekler tesis edilmiştir:

<b>Kefil Olan Kişi</b>	<b>Kefil Olduğu Tarih</b>	<b>Kefilin Adresi</b>	<b>Kefil Olunan Miktar</b>
Hasan Peker	02.06.2017	Bomonti Business Center Şişli/İstanbul	16.510.000 TL
Ayşegül Peker	02.06.2017	Bomonti Business Center Şişli/İstanbul	16.510.000 TL
<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	<b>BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO - NİTELİĞİ</b>	<b>İPOTEK TARİHİ</b>	<b>İPOTEK BEDELİ</b>
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	B29/1 - Depolu Konut	28.06.2017	23.600.000 TL
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	B29/2 - Çatı Piyesli Konut	28.06.2017	23.600.000 TL

Genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi uyarınca, Ortaklığın mali yapı ve koşullarının değişmesine paralel olarak, Ortaklığı önceden bilgilendirmek kaydıyla, İş Bankası, genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi kapsamındaki kredileri kısmen veya tamamen kullandırmama, krediyi durdurma, kredi borcunun ödenmesini talep etme veya kredi limitini azaltma hakkını haiz olacaktır. İş Bankası'nın müşterilerine ve risk gruplarına kullandığı toplam kredinin ilgili mevzuattaki sınırlamaları aşması, Ortaklığın mali durumunun önemli ölçüde kötüleşmesi, İş Bankası tarafından talep edilen teminatların değer kaybetmesi, teminatsız kalması, yeni/ek teminat talebinin ve/veya diğer kredi kullandırma koşullarının yerine getirilmemesi hallerinde, İş Bankası, Ortaklığa herhangi bir bildirimde bulunmaksızın limiti kısmen veya tamamen iptal etme hakkını haizdir.

Ortaklığın nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesinden kaynaklanan ödeme borcunu herhangi bir nedenle tarihinde ödememesi halinde, Ortaklığın tüm borcu muaccel hale gelecek ve İş Bankası bu tarihten itibaren, Ortaklıktan cari hesap şeklinde çalıştırılan



kredilere uygulanan en yüksek cari faiz oranının 2 katı oranında gecikme faizi ödemesini talep edebilecektir.

Genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi uyarınca, İş Bankası, Ortaklığa en az 3 (üç) gün önceden bildirim yaparak, genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesine dayanan nakdi kredi hesaplarının bir kısmını veya tamamını kesebilme ya da sözleşmeyi feshedilme hakkını haizdir. Bununla beraber, (i) Ortaklığın taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birini uygun şekilde yerine getirememesi, (ii) İş Bankası tarafından talep edilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi, (iii) Ortaklığın, İş Bankası'na yaptığı beyan, sunduğu belge ve açıklamalarında yanlışlık/gerçeğe aykırılık bulunduğu tespit edilmesi, (iv) Ortaklığın kanuna/hukuka aykırı işlem ve fiilde bulunması, (v) Ortaklığın İş Bankası'na veya üçüncü şahıslara olan borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut borçları için verdiği teminatlara başvurulması, (vi) Ortaklığın, genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesine dayanan kredileri ile ilgili veya krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin geri alınması, iptal edilmesi veya önemli şekilde değiştirilmesi, (vii) Ortaklığın keşide ettiği senetlerin protesto olması veya çeklerin karşılıksız çıkması, mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi, borçlarını ödemede acze düşmesi, uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma talebinde bulunması, iflas ya da iflas erteleme talebinde bulunması konkordato teklif etmesi ve borca batıklık durumunda olması veya tasfiye takibine maruz kalması, tasfiyeye gitmesi, herhangi bir yetkili mahkemede tasfiyesine yönelik dava açılması yahut bir rapor sunulması, aleyhine kesinleşmiş herhangi bir yargı kararının gereğinin kararda öngörülen sürelerde yerine getirilmemiş olması, (viii) Ortaklığın faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli izin, ruhsat, onay veya yetkilerinin herhangi bir zamanda geri alınması, askıya alınması, iptal edilmesi veya önemli şekilde değiştirilmesi, ticari faaliyetlerini durdurması, (ix) Ortaklığın aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde İş Bankası'na karşı yükümlülüklerini olumsuz etkileyebilecek bir tasarrufta bulunmak suretiyle bunları elden çıkarması ve çıkarma riskinin bulunması, (x) İş Bankası'nın izni olmaksızın, İş Bankası'nın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket kontrolünün değişmesine yol açacak şekilde şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, (xi) Kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacak yahut tehlikeye sokacak bir olayın vuku bulması, mali durumunun bozulması veya genel iktisadi şartlarda değişiklik olması gibi durumlar; kredinin herhangi bir ihtar veya bildirim gerektirmeksizin, muaccel hale gelmesine sebep olacaktır ve İş Bankası sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesini talep edebilecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arzın (i) İş Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususuna ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan [16.01.2018] tarihli bir yazı temin edilmiştir.

İş Bankası alacağını tahsil için icra yoluna başvurmak durumunda kalırsa, Ortaklığın kötü niyetle takip konusu borca itiraz etmesi ve bu itirazın haksız çıkması halinde, Ortaklık, kanunun öngördüğü tazminatlar saklı kalmak kaydıyla, takip konusu alacağın %15'i oranında ceza koşulu ödeyecektir.



Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, 28.06.2017 tarihli 1 yıl vadeli, ödeme tarihi 28.06.2018 olan 3.200.000,00 EURO kredi kullanmıştır. Ayrıca 26.10.2017 tarihli 1 yıl vadeli, 26.10.2018 ödeme tarihli 3.500.000,00 TL tutarında kredi kullanılmıştır. .

### 3.1.3. Fibabanka A.Ş. ile Akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi

Ortaklık ile Fibabanka A.Ş. ("Fibabanka") arasında 06.07.2017 tarihinde bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, Fibabanka nezdinde Ortaklık adına açılmış ve/veya açılacak tüm hesaplara ve Fibabanka'nın uygulamakta olduğu ve/veya uygulayacağı tüm ürünlere ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi uyarınca, Fibabanka, Ortaklığın (i) Fibabanka nezdindeki hesabının herhangi bir şekilde kapanması, (ii) bankacılık hizmetleri sözleşmesi hükümlerine ve/veya mevzuata aykırı davranması hallerinde ya da herhangi bir sebep göstermeksizin; bankacılık hizmetleri sözleşmesinde yer alan ve/veya ileride kullanıma sunulacak her türlü ürün / hizmetlerin hepsini veya bir kısmını, tamamen veya kısmen Ortaklığa kullandırıp kullandırmamaya, kullanılamı durdurmaya, son vermeye, iptal etmeye, işlem akışı ile ilgili olarak uygulama değişikliği yapmaya,

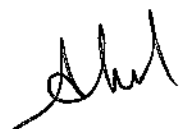
Ortaklığın kredisini kat etmeye, kredi tahsisini iptal etmeye, azaltmaya, verilmiş ve süresi dolmamış teminat mektuplarını geri istemeye, teminat mektuplarının iptal edildiğinin üçüncü şahıslara bildirilmesini ve bunun bildirildiğinin teyidinde talep etmeye, teminat mektubu bedellerinin faiz getirisi olmayan vadesiz bir hesaba yatırılmasını istemeye yetkilidir.

Fibabanka, kendi takdirine göre herhangi bir zamanda, sonuçları derhal meydana gelmek üzere, Ortaklığa yazılı bildirimde bulunarak, bankacılık hizmetleri sözleşmesini sonlandırabilir, Ortaklığın adına açılan hesapların tamamını / bir kısmını kapatabilir / kat edebilir. Ayrıca, Fibabanka, mevcudu kalmayan ve kendilerince belirlenen süre boyunca hareket görmeyen hesapları Ortaklığın talimatını beklemeksizin ve herhangi bir bildirimde bulunmaksızın kapatmaya yetkilidir. Ortaklığın fesih talebinde bulunabilmesi için bir ay önceden yazılı ihbarda bulunması ve bankacılık hizmetleri sözleşmesine bağlı olarak Fibabanka'nın doğmuş ve doğacak her türlü alacağını ödemiş olup tüm hesaplarını kapatmış olması gerekmektedir.

Fibabanka, herhangi bir zamanda, değişikliği Ortaklığa yazılı olarak ya da dağıtım kanallarında ilan ederek bildirmek kaydıyla, bankacılık hizmetleri sözleşmesinin hükümleri re'sen değiştirme hakkını haizdir. Ortaklığın bildirimden kendine tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde itirazda bulunmaması halinde, değişiklik kabul edilmiş sayılacaktır.

Fibabanka, Ortaklıktan, alacağın muaccel olduğu veya hesabın kat edildiği tarihten itibaren Fibabanka'nın kısa vadeli krediler için uygulanan en yüksek faiz oranının 2 katı oranında temerrüt faizi ödemesi talep edebilecektir.

### 3.1.4. Fibabanka A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 4.000.000 TL'ye Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi



Ortaklık ile Fibabanka A.Ş. ("Fibabanka") arasında Ortaklığa 4.000.000 TL'ye kadar kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmesinin tipik hükümlerini içermektedir.

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, aşağıda listelenen gerçek ve tüzel kişiler müteselsilen kefil olmuşlardır ve Fibabanka lehine aşağıda listelenen ipotek tesis edilmiştir:

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
Hasan Peker	01.06.2017	Sultan Makamı No: 23 Çengelköy/İstanbul	4.000.000 TL
Ayşegül Peker	01.06.2017	Sultan Makamı No: 29 Çengelköy/İstanbul	4.000.000 TL
Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.	01.06.2017	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-2-3. Bomonti-Şişli	4.000.000 TL

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO - NİTELİĞİ	İPOTEK TARİHİ	İPOTEK BEDELİ
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C4/3 - Çatı Piyasli Konut	06.07.2017	12.600.000 TL

Fibabanka, Ortaklığa genel kredi sözleşmesi kapsamındaki kredileri, teminatlar verilmiş olsa dahi, tamamen veya kısmen kullandırıp kullandırmama ve kullandırma koşullarını saptama, gerektiğinde değiştirme, krediyi durdurma, kredinin limitini azaltma veya genel işlem şartlarına aykırılık nedeniyle kredinin tümünü dilediği anda kesme hakkını haizdir.

Genel kredi sözleşmesi kapsamında Ortaklığın (i) genel olarak mali durumunu olumsuz etkileyecek işlem ve eylemlerde bulunması, (ii) Fibabanka'nın yazılı izni

olmaksızın şirket ortaklık yapısını değiştirmesi ve (iii) genel kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya ihlal etmesi halleri; kredinin herhangi bir ihtar veya bildirim gerek duyulmaksızın, muaccel hale gelmesine sebep olacaktır ve bu durumda Fibabanka'nın Ortaklıktan kredi tutarının faiz ve diğer masrafları ile birlikte tamamını talep etme hakkı olacaktır.

Fibabanka, noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektupla ya da telgrafla veya herhangi bir bildirim, ihtar, ihbara gerek olmaksızın, genel kredi sözleşmesi kapsamında Ortaklığa açtığı her türlü hesap ve/veya her türlü nakdi ve gayri nakdi kredilerin bir kısmını veya tamamını geri çağırabilir, resen tayin edeceği bir süre içinde tüm borcun nakdi olarak ve tek seferde ödenmesini talep edebilir, kesebilir, azaltabilir, kullanımını durdurabilir, tadil edebilir, bir kısım mevzulara hasredebilir, senetler ile karşılıklılık tesisini isteyebilir veya genel kredi sözleşmesini feshedebilir.

Ortaklığın genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir ödeme borcunu herhangi bir nedenle tarihinde ödememesi halinde, Ortaklığın tüm borcu hiçbir ihbar ya da ihtar gerek kalmaksızın muaccel hale gelecek ve Ortaklık muacceliyeti takip eden günden itibaren temerrüde düşmüş sayılacaktır. Bu durumda Fibabanka, Ortaklıktan, temerrüt tarihinden itibaren borç ödeninceye kadar Fibabanka'nın temerrüt tarihindeki kısa, orta ve uzun vadeli ticari kredilerden cari kredi faiz oranı en yüksek olanın 2 katı oranında temerrüt faizi ödemesini ve banka ve sigorta muameleleri vergisi ile kaynak kullanımı destekleme fonu ve bunların yerine geçecek fonların kesintilerini talep edebilecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklık ile akdedilen genel kredi sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Fibabanka nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Fibabanka'dan [17.01.2018] tarihli bir yazı temin edilmiştir.

Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, 06.07.2017 tarihinde kullandırılan ve ilk ödeme tarihi 02.08.2017 olan 4.010.023,82 TL kredi kullanmıştır. İlgili kredi tutarı son taksit tarihi 02.05.2019 olmak üzere 22 taksitte geri ödenecektir.

### **3.1.5 Odea Bank A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 68.000.000 USD'ye Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi**

Ortaklık ile Odea Bank A.Ş. ("Odea Bank") arasında Ortaklığa 68.000.000 USD'ye kadar kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmesinin tipik hükümlerini içermektedir.

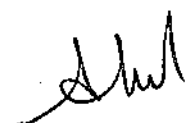
Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, aşağıda listelenen gerçek ve tüzel kişiler müteselsilen kefil olmuşlardır:

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu	Kefilin Adresi	Kefil Olunan
-----------------	--------------	----------------	--------------

	Tarih		Miktar
Hasan Peker	08.06.2017	BBC Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. No:8 Bomonti/Şişli/İstanbul	68.000.000 USD
Ayşegül Peker	08.06.2017	BBC Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. No:8 Bomonti	68.000.000 USD
Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.	08.06.2017	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-2-3 Bomonti-Şişli	68.000.000 USD
Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	08.06.2017	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-E Bomonti-Şişli	68.000.000 USD
Peker Holding A.Ş.	08.06.2017	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-G Bomonti-Şişli	68.000.000 USD

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, Odea Bank lehine işbu Hukukçu Raporunun EK 5 numaralı ekinde belirtilmiş ipotekler tesis edilmiştir. Mezkur ipoteklerin sayısı çok fazla olduğundan ekte incelenmesi uygun görülmüştür. İşbu ipotekler İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada, 116 Parsel'de yer alan bağımsız bölümler üzerinde bulunmaktadır. İpotek bedelleri 310.000.000,00 TL olup 20/07/2017 tarihinde tesis edilmişlerdir. İşbu ipoteklerin bir kısmı 15.09.2017 tarihinde bir kısmı da 28.09.2017 tarihinde fev edilmiştir. Güncel kalan ipotek listesi ve ayrıntılı inceleme Hukukçu Raporu'nun EK 5'inde bulunmaktadır.

Odea Bank, dilediği her zaman, noter, güvenli elektronik imza taşıyan kayıtlı elektronik posta sistemi, telgraf veya iadeli taahhütlü mektup aracılığıyla, genel kredi sözleşmesine dayanan cari hesapların bir kısmını veya tamamını kesebilir veya borç bakiyeleri tamamen ödense dahi genel kredi sözleşmesini feshedebilir.



Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Ortaklığın genel kredi sözleşmesi kapsamında ödemesi gereken herhangi bir tutarı vadesinde, öngörülen para birimi üzerinden ve şekilde ödememesi veya başka herhangi bir sözleşme kapsamında borçlu olduğu meblağları ödememesi, (ii) Ortaklığın, Odea Bank'a genel kredi sözleşmesi kapsamında yaptığı kabul, beyan ve tekeffüllerinde gerçeğe aykırılık, hata, yanlış bulunması veya gerçeğe aykırı, hatalı ve yanlış hale gelmesi, (iii) Ortaklığın genel kredi sözleşmesi kapsamındaki taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birini uygun şekilde veya hiç yerine getirememesi, (iv) Ortaklığın aciz halinde bulunması, borçlarını vade tarihinde ödeyememesi veya ödemeyeceğini ilan etmesi, borçlarının tümünü veya bir kısmını askıya alması, ödeme gücünü dolayısıyla alacaklılarından bir veya birkaçı ile borçlarını yeniden yapılandırması, faaliyetlerinin tamamını veya önemli bir kısmını yerine getiremez durumda olması veya böyle bir tehdidin bulunması, idare/iflas/tasfiye veya benzer bir durum için makamlara talepte bulunması, Ortaklığa karşı icra takibinde bulunulması, (v) Ortaklığın herhangi bir mali borcunu ödeyememesi, herhangi bir mali borcunun vadeden önce muaccel hale gelmesi, (vi) genel kredi sözleşmesi kapsamında

Ortaklığın, borç ve edimlerinin geçerliliğini, icra edilebilirliğini ve bunların yerine getirilebilme kabiliyetini ve teminatların geçerliliği ve sırasını esaslı olarak olumsuz etkileyen veya etkileyecek olayların, durumların veya değişikliklerin meydana gelmesi, (vii) Ortaklığın herhangi bir malvarlığının kamulaştırılması, (viii) Ortaklığın, Odea Bank'ın yazılı izni olmaksızın bölünmesi, devrolması, birleşmesi, hisse değişimi yapması, (ix) Odea Bank tarafından talep edilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi, değerlerinde bir azalma olması ve/veya sair sebeplerle teminat açığı oluşması, süreli kefalet verilmesi durumunda bu sürenin sona ermesi ve kefaletin süre içinde yenilenmemesi, (x) Ortaklığın faaliyetlerinin tamamını veya büyük bir kısmını durdurması veya işlerine devam etmemesi gibi durumlar; temerrüt hali sayılacaktır ve temerrüt durumunda Odea Bank, Ortaklığın genel kredi sözleşmesinden doğan tüm borçlarını muaccel kılma ve/veya genel kredi sözleşmesini feshetme yetkisine sahip olacaktır. Ortaklığın temerrüt halinde Odea Bank, muacceliyet tarihinden borcun Odea Bank'a tamamen geri ödeniş tarihine kadar geçen günler için, kullanılmış olan kredinin türü ne olursa olsun, temerrüt tarihinde Odea Bank tarafından ticari kredili mevduat hesapları için uygulanan kredi faiz oranına 20 puan ilavesi ile bulunacak faiz oranı üzerinden temerrüt faizi uygulayacaktır. Ayrıca, Odea Bank, temerrüt halinde döviz borçlarını aynı kur üzerinden takip etme yetkisini haizdir. Takibin döviz üzerinden yapılması durumunda, Ortaklık tarafından kullanılmış olan kredinin türü ne olursa olsun, temerrüt tarihinde Odea Bank tarafından ilgili döviz cinsi krediler için uygulanan en yüksek kredi faiz oranına 10 puan ilavesi ile bulunacak faiz oranı üzerinden temerrüt faizi uygulayacaktır.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklık ile akdedilen genel kredi sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Odea Bank nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Odea Bank'tan [17.01.2018] tarihli ve [48] numaralı bir yazı temin edilmiştir.

Odea Bank alacağını tahsil için icra yoluna başvurmak durumunda kalırsa, Ortaklık (i) %2 ceza ve tevkif evleri harcı, ve (ii) Ortaklığın kötü niyetle takip konusu borca itiraz



etmesi ve bu itirazın haksız çıkması halinde, kanunun öngördüğü tazminatlar saklı kalmak kaydıyla, takip konusu alacağın %15'i oranında ceza koşulu ödeyecektir.

Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, (i) 21.07.2017 tarihinde kullanılan ve ilk ödeme tarihi 17.08.2017 olan 60.541.522,20 TL, (ii) 21.07.2017 tarihinde kullanılan ve ilk ödeme tarihi 12.10.2017 olan 43.500.000 TL (iii) 21.07.2017 tarihinde kullanılan ve ilk ödeme tarihi 21.08.2017 olan 13.749.999,99 TL, (iv) 21.07.2017 tarihinde kullanılan ve ilk ödeme tarihi 28.07.2017 olan 4.342.105,32 Avro (v) 21.07.2017 tarihinde kullanılan ve ilk ödeme tarihi 28.07.2017 olan 4.374.416,08 Amerikan Doları olan (vi) 25.07.2017 tarihinde kullanılan ve kalan anapara tutarı 4.751.735,94 TL olan ve (vii) 457.712,19 USD anapara tutarlı olmak üzere yedi ayrı kredi kullanmıştır.İlgili kredi tutarlarından (i) 60.541.522,20 TL son taksit tarihi 19.11.2019 olmak üzere 10 taksitte, (ii) 43.500.000 TL son taksit tarihi 10.04.2020 olmak üzere 6 taksitte, (iii) 13.749.999,99 TL son taksit tarihi 21.01.2020 olmak üzere 30 taksitte, (iv) 4.342.105,32 Avro son taksit tarihi 28.05.2018 olmak üzere 11 taksitte (v) 4.374.416,08 Amerikan Doları son taksit tarihi 28.05.2018 olmak üzere 11 taksitte (vi) 4.751.735,94 TL, 24.07.2018 tarihinde 1 yıl spot vadeli olarak geri ödenecektir. (vii) 457.712,19 TL tutarındaki kredinin ise işbu raporun imza tarihi itibarıyla kapatıldığı bildirilmiştir.

### 3.1.6. Finansbank A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 20.000.000 TL'ye Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi

Ortaklık ile Finansbank A.Ş. ("Finansbank") arasında 31.05.2017 tarihinde Ortaklığa 20.000.000 TL'ye kadar kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmesinin tipik hükümlerini içermektedir.

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, aşağıda listelenen gerçek kişiler, sözleşme metninde kefalet tarihi belirtilmemekle beraber, müteselsilen kefil olmuşlardır:

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
Hasan Peker	-	-	20.000.000 TL
Ayşegül Peker	-	-	20.000.000 TL

Ayrıca aşağıda listelenen tüzel kişiler, sözleşme metninde tarihi, kefalet türü ve meblağ belirtilmemekle beraber, kefil olmuşlardır:

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
-----------------	--------------------	----------------	---------------------



Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.	-	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1- 2-3 Bomonti-Şişli	-
Peker Holding A.Ş.	-	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1- G Bomonti-Şişli	-

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, Finansbank lehine aşağıda listelenen ipotekler tesis edilmiştir:

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	İPOTEK TARİHİ	İPOTEK BEDELİ
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/6	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/8	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/26	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/27	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/53	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/59	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/64	24.08.2017	40.060.000,00 TL

*Abul*

62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/65	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/135	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/173	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/194	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/205	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/223	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/233	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/245	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/246	24.08.2017	40.060.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	F/247	24.08.2017	40.060.000,00 TL

Finansbank, teminat verilmiş olup olmamasına bakılmaksızın, (i) Ortaklığın mali yapısında, (ii) bankacılık sektörünü ilgilendiren iktisadi şartlarda ve (iii) Finansbank'ın kredi tesis ve idame maliyetleri kapsamında bir değişiklik olması halinde; tahsis edilen kredi limitini, türünü, kullanma konusunu ve/veya kullanım koşullarını değiştirmeye, arttırmaya, limitin tamamını veya bir kısmını iptale, kredi kullanımını bir müddet durdurmaya veya krediyi geri çağırmaya yetkilidir.



Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Ortaklığın geri ödeme planında belirtilen veya ödenmesi gereken anapara, faiz, fon ve gider vergisinde oluşan taksitlerden herhangi birini vadesinde ödememesi, (ii) Ortaklığın genel kredi sözleşmesinde, ilgili teminat dokümanlarında ve/veya sair kredi belgelerinde yer alan yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi, (iii) genel kredi sözleşmesi kapsamındaki beyan ya da tekeffüllerinden herhangi birine ilişkin bir aykırılık çıkması, (iv) Ortaklığın ticari faaliyetine son vermesi, (v) Ortaklığın, varsa, Finansbank nezdindeki diğer kredilerinden birinin kat edilmesi, (vi) Ortaklığın üçüncü kişilere ve kurumlara olan borcunu ödemedede gecikmesi veya temerrüde düşmesi, (vii) Ortaklığa karşı icra takibi yapılması veya iflas prosedürü başlatılmış olması, (viii) genel kredi sözleşmesi kapsamındaki krediye ilişkin ve krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarz değiştirmesi, (ix)

Ortaklığın aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufla bulunması, bulunacak olması ya da aktiflerin önemli bir kısmının zapt veya müsadere edilmesi gibi durumlarda ve bu durumların herhangi birinin gerçekleşeceğine ilişkin emarelerin mevcut olması halinde;

Ortaklığın kredi borcu tamamen muaccel olacaktır ve yasal hükümler çerçevesinde temerrüde düşmüş sayılacaktır. Bu kapsamda Ortaklık, bakiye borcunun tamamını derhal ve nakdi olarak ödemekle yükümlü olacaktır. Ayrıca, Finansbank, temerrüt halinde, verilmiş bulunan teminat mektuplarının vadesi gelmemiş dahi olsa iade edilmesini, iptal edildiğinin muhatabına bildirilmesinin teminini veya karşılığının komisyon ve masraflar ile birlikte faiz getirmeyen rehinli bir hesapta tutulmak üzere nakdi olarak tediye veya Finansbank'a depo edilmesini isteyebilecektir.

Finansbank, genel kredi sözleşmesi uyarınca, Ortaklığın temerrüde düşmesi halinde, temerrüde düşülen borç için, temerrüdün gerçekleştiği tarih uyarınca genel kredi sözleşmesinin 12. Maddesi uyarınca hesaplanacak akdi faiz oranının iki katı oranında temerrüt faizi işletme hakkını haizdir.

Finansbank, noter, güvenli elektronik imza taşıyan kayıtlı elektronik posta sistemi, telgraf veya iadeli taahhütlü mektup aracılığıyla ihbar etmek şartıyla, genel kredi sözleşmesini serbestçe feshedebilir ve herhangi bir bildirim, ihtara, ihbara gerek olmaksızın açılan kredileri azaltabilir, kullanımını durdurabilir, hemen kesebilir, kullanım mevzularını sınırlayabilir, tadil veya bir kısım mevzulara hasredebilir veya belirli vadeli senetlerde kısmen veya tamamen karşılık tesisini isteyebilir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, Finansbank, hesapların borç bakiyelerinin tamamen ödenmesi halinde dahi genel kredi sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir.

Ortaklık, genel kredi sözleşmesi yürürlükte olduğu sürece, ana sözleşme değişikliğiyle genel kredi sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini hafifletmeyecek ya da bunlara son vermeyecektir. Ayrıca Ortaklık, her türlü hisse devirlerinde, tür değişikliklerinde, birleşme ve/veya bölünmelerde Finansbank'ın yazılı ön onayını alacaktır, aksi halde

Ortaklık genel kredi sözleşmesini ihlal etmiş olarak kabul edilecektir. Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i)



Ortaklık ile akdedilen genel kredi sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Finansbank nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Finansbank'tan [17.01.2018] tarihli bir yazı temin edilmiştir.

Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, işbu raporun imza tarihi itibarıyla (i) 13.09.2017 tarihli, ödeme vadesi 08.09.2018 olan 12.000.000 TL kredi (ii) 04.12.2017 tarihli vadesi 04.12.2018 olan 7.400.000 TL rotatif kredi kullanmıştır. (i)'de belirtilen kredi 08.09.2018 tarihinde ve (ii)'de belirtilen kredi 04.12.2018 tarihinde geri ödenecektir.

### 3.1.7. Halk Bankası A.Ş. ile Akdedilen Kredi Çerçeve Sözleşmesi

Ortaklık ile Halk Bankası A.Ş. ("Halk Bankası") arasında 20.12.2017 tarihinde Ortaklık'a 30.000.000 TL toplam limiti içerisinde kredi açılmasına ilişkin kredi çerçeve sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinin tipik hükümlerini içermektedir.

İmzalanan genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak aşağıda listelenen gerçek kişiler 20.12.2017 tarihinde Ortaklık'a müteselsilen kefil olmuşlardır.

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
Hasan Peker	20.12.2017	Güzeltepe Mah. Mustafakemal Cad. Sultan Makamı Sit. B/29 Çengelköy / İstanbul	30.000.000 TL
Ayşegül Peker	20.12.2017	Güzeltepe Mah. Mustafakemal Cad. Sultan Makamı Sit. B/29 Çengelköy / İstanbul	30.000.000 TL

Ayrıca genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak aşağıda listelenen tüzel kişiler 20.12.2017 tarihinde Ortaklık'a müteselsilen kefil olmuşlardır.

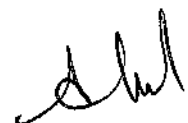
Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
-----------------	--------------------	----------------	---------------------

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş	20.12.2017	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-G Bomonti-Şişli	30.000.000 TL
--	------------	--	---------------

Halk Bankasının Ortaklık'a tahsis etmiş olduğu kredi limiti, Ortaklık'ın değerlendirme tarihi itibariyle mevcut veya Halk Bankasına beyan ettiği mali yapısı ve Halk Bankası tarafından dikkate alınan diğer koşullara göre belirlenmiş olup, anılan yapı ve koşulların değişmesine paralel olarak Halk Bankası kredi limitini tamamen veya kısmen kullandırmaya, azaltmaya, dondurmaya veya iptal etmeye yetkilidir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Ortaklık'ın ödemesi gereken anapara, faiz, komisyon, masraf ve mali yükümlülükler ile diğer ödemeleri süresinde yerine getirmemesi, (ii) bu sözleşmede yer alan ve Ortaklık tarafından kabul edilerek yerine getirilmesi üstlenilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi, (iii) Ortaklık tarafından sözleşmeye aykırı hareket edilmesi, (iv) Ortaklık tarafından verilen kredi taleplerinde veya yatırım planında ya da teşvik belgesinde belirtilen hususlara aykırı hareket edilmesi hallerinde Ortaklık'n borçları muaccel olacaktır. Ayrıca Ortaklık'ın ödeme tablosunda yer alan taksitlerden birini ödememesi halinde diğer taksitler de muaccel hale gelecektir. Bununla birlikte (i) Ortaklık'ın kendisine tahsis edilen krediyi amacına aykırı kullandığının tespit edilmesi, (ii) Ortaklık'ın kredi ile satın alması gereken araç, makine, teçhizat ve diğer menkulleri satın almamış olması veya elden çıkarmış olması, (iv) Ortaklık'ın işyerini devir veya terk ederek faaliyetini durdurması hallerinde kredinin tamamı muaccel hale gelecek ve Halk Bankasının yasal işlem başlatma hakkı doğacaktır.

Genel kredi sözleşmesi kapsamında (i) Ortaklık'ın anapara, dönem faizleri, komisyon, masraf vb. ödemelerde gecikmesi, (ii) Ortaklık adına açılmış cari hesap veya hesapların kesilmesi, (iii) Ortaklık'ın taksitlendirilmiş kredilerine ait taksitlerden herhangi birini zamanında ödememesi, (iv) Ortaklık'ın vadeli kredilerinin vadelerinin gelmesi, (v) Ortaklık'ın bu sözleşme tahtında temerrüde düşmesi, (vi) işbu genel kredi sözleşmesinin feshedilmesi veya (vii) her ne sebeple olursa olsun Ortaklık'ın Halk Bankasına olan borçlarının muaccel olması durumunda; alacağın muaccel hale geldiği tarihinden itibaren Ortaklık'a yapılacak ihtarda belirtilen sürenin bitimine kadar geçecek süreye T.C. Merkez Bankasına bildirilen en yüksek cari akdi faiz oranı uygulanacaktır. Ortaklık'ın temerrüde düştüğü tarihten itibaren ise söz konusu borç ile aynı tür krediler ve hesaplar için T.C. Merkez Bankası'na bildirilen TL/YP en yüksek cari akdi faiz oranının %100 fazlası olarak belirlenen oranda temerrüt faizi uygulanacaktır.



Döviz kredisinin söz konusu olduğu durumlarda, Halk Bankası alacağını dilerse muacceliyet veya takip veya dava tarihinde T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru üzerinden hesaplanmış Türk lirası karşılığı olarak talep edebilir. Bu durumda muacceliyet tarihinden temerrüt tarihine kadar aynı tür krediler için T.C. Merkez Bankası'na bildirilen cari akdi faiz oranı, temerrütten itibaren ise bu oranın %100 fazlası oranından temerrüt faizi uygulanacaktır.

İşbu genel kredi sözleşmesi uyarınca Ortaklık'ın (i) ölümü, hacir altına alınması, kendisine vasi veya kayyım atanması, (ii) faaliyetleriyle ilgili gerekli izin, ruhsat, onay ve yetkilerinin geri alınması, iptal edilmesi veya önemli ölçüde değiştirilmesi, (iii) Halk Bankasının izni olmaksızın Halk Bankasının aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devredilmesi, bir başka şirketle birleşmesi, tür değiştirmesi, bölünmesi veya şirket hisselerinin el değiştirmesi, (iv) iflas erteleme veya konkordato talebinde bulunması, (v) borç ödemede acze düştüğünün tespit edilmesi, (vi) keşide ettiği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, (vii) işletmesini veya rehin altına alınmış menkullerini, fikri ve sınai haklarını ya da münferit unsurları veya bunların önemli bir bölümünü alacağın tahsilini zorlaştıracak şekilde başkalarına devir, ferag veya temlik etmesi bir aynı hak ile takyit etmesi, Halk Bankasının muvafakatini almaksızın başka bir mahale nakletmesi, başkaları ile değiştirmesi, üçüncü şahıslara rehin, kira veya ariyet olarak vermesi, (viii) herhangi bir aktifi üzerinde haciz veya alacağın tahsilini zorlaştıracak benzeri herhangi bir işlem yapılması, (ix) Türk Ticaret Kanunu uyarınca bir bağlı şirket olması durumunda, hakim şirketin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi veya bu paragrafta sayılan hallerden birinin söz konusu hakim şirket bakımından gerçekleşmesi, (x) aleyhinde diğer finans kurumları ve alacaklılar tarafından yasal takip yapılması ya da risklerinin finans kurumlarınca katedilerek takip hesaplarına intikal ettirdiğinin istihbar edilmesi ve Halk Bankası tarafından gerekli görülmesi hallerinde Halk Bankası cari hesapları kesmek, henüz vadeleri gelmemiş olsa dahi vadeli kredi işlemlerinden doğan alacaklarına muacceliyet vermek ve bu suretle muaccel kılınan her türlü kredi hesaplarının muacceliyet tarihi itibarıyla tespit ve Ortaklık'a tevdi edilecek kalıntılarının, işlemiş ve ödeme gününe kadar işleyecek faizi, komisyonu ve diğer teferruatı ve bunlara ilişkin mali yükümlülükleri ile birlikte ödenmesini, teminat ve kefalet mektupları ile garanti mektuplarının iadesini veya bedellerinin Halk Bankasına depo edilmesini istemek hak ve yetkilerine sahiptir. Bu paragraf altında sayılan hallerde Halk Bankası dilediği anda noter aracılığı ile veya iadeli taahhütlü mektupla ya da telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile kredile kısmen veya tamamen kat edebilir. Ortaklık'ın Halk Bankasına olan borçları karşılığında verilen teminatların bulunması ve teminat olan senet ve vesikaların vadelerinin henüz gelmemiş olması Halk Bankasının bu paragraf altında belirtilen yetkilerinin kullanımına engel teşkil etmez.



Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklık ile akdedilen Genel Kredi Sözleşmesinin geçerliliğine etki etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.

Ortaklık mezkur sözleşme çerçevesinde işbu raporun imza tarihi itibarıyla 27.12.2017 tarihinde 1.500.000 TL tutarında, 1 yıl vadeli olarak 26.12.2018 tarihinde ödenecek şekilde kredi kullanmıştır.

### 3.1.8. Halk Bankası A.Ş ile akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi

Ortaklık ile Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank") arasında 20.12.2017 tarihinde bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, Halkbank nezdinde Ortaklık adına açılmış ve/veya açılacak tüm hesaplara ve Halkbank'ın uygulamakta olduğu ve/veya uygulayacağı tüm ürünlere ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki Ortaklık'ın hesapların, en az iki yıl süre ile hareket görmemesi ve/veya bakiyelerinin, Halkbank'ın tek tarafı belirleyebileceği ve ihbarsız olarak değiştirebileceği bakiyenin altında kalması durumunda, Halkbank, Ortaklık'ın talimatını beklemeksizin ve Ortaklık'a herhangi bir bildirimde bulunmaksızın bu hesapları kapatma hakkına sahip olacaktır.

Halkbank veya Ortaklık'tan herhangi birinin, bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamında yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, diğer taraf kendi yükümlülüklerini yerine getirmek ve karşı tarafa yazılı olarak bildirimde bulunmak şartıyla bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshedebilecektir. Ayrıca Halkbank, herhangi bir sebep bildirmeksizin bir ay önceden ihbar etmek kaydıyla bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshedebilecektir. Bankacılık hizmetleri sözleşmesine aykırılık nedeniyle fesih hali herhangi bir süreye tabi değildir.

Halkbank, Ortaklık'ın bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğmuş ve doğacak borçlarından herhangi birini gününde ve tam olarak ödememesi ve/veya taahhütlerinden herhangi birini gününde ve tam olarak yerine getirmemesi hallerinde, Ortaklık'ın Halkbank nezdindeki hesaplarına yapılan tahsilatlarda, öncelikle faiz, vergi, masraf ve fon tutarını mahsup edecektir, hesapta para kalması durumunda anapara tahsilatı yapacaktır. Ayrıca Halkbank, her ay sonu itibarıyla tahakkuk eden faiz ve fondan oluşan tutarın aynı gün ödenmemesi durumunda tahakkuk eden aylık faizler için ödemenin yapılacağı güne kadar kısa vadeli krediler için belirlediği en yüksek faiz oranının %50 fazlası ile gecikme faizi ödemesi talep edebilecektir.

Ortaklık, bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğan/doğacak hak ve alacaklarını/hesaplarını, Halkbank'ın yazılı muvafakati olmaksızın üçüncü kişilere devir ve temlik edemeyecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklık ile akdedilen Genel Kredi Sözleşmesinin geçerliliğine etki

etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.


### 3.2. Ortaklığın Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler

#### 3.2.1. Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi

Ortaklık ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Yüklenici") arasında 25.02.2014 tarihinde Beyoğlu 7. Noterliği tarafından 04503 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Ortaklığın mülkiyetinde bulunan ve terkler öncesi 24.208,75 m<sup>2</sup> (istasyon alanına isabet eden yaklaşık 2500 m<sup>2</sup> bölümü hariç olmak üzere) yüzölçümüne sahip İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. (Ataköy Mahallesi) 62 ada, 36 parselde bulunan taşınmazın yaklaşık 21.708,75 m<sup>2</sup> lik bölümü ("Arsa") üzerinde tüm masrafları Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; işyeri, konut, çarşı ve otel yapılmak üzere gerekli projelerin hazırlanması, ilgili belediyeden onayların ve her türlü ruhsatların alınması; konutların ikamete, otelin teslimine, çarşı ve işyerlerinin ise kullanıma ve kiralanmaya hazır olacak şekilde anahtar teslim esasıyla inşa edilip tamamlanması, cins tashihlerinin yapılması, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alıcılara teslimi ve elde edilecek hasılatın Ortaklık ve Yüklenici arasında paylaşılmasına ilişkin koşul ve şartlar düzenlenmektedir. Sözleşmenin önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir.

Mevcut imar durumu ve buna ilişkin plan notlarına göre inşa edilebilir ve satılabilir brüt bağımsız bölüm alanlarından elde edilecek satış hasılatı toplamı, sözleşmenin tarafları arasında %50 Ortaklığa, %50 Yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Yüklenici tarafından inşa edilecek ve üzerinde kat irtifakı tesis edilen bağımsız bölümlerin kat irtifakı tapuları Ortaklık adına çıkarılacaktır. Sözleşme kapsamında Ortaklık adına bir banka hesabı ("Ataköy Proje Nef Ataköy Projesi Satış Hesabı") açılacak olup, bağımsız bölümlerin satışı sonucunda elde edilen gelirler bu hesapta toplanacaktır. Yüklenici'nin tahsilatları başka bir banka hesabından yapması veya elden yapılacak tahsilatları Ataköy Proje Nef Ataköy Projesi Satış Hesabı'na yatırmaması halinde Ortaklığın sözleşmeyi herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın fesih hakkı doğacaktır. Söz konusu hesaba yatan paranın %50'si Ortaklığa ait başka bir hesaba, Yüklenici payına düşen %50 ise ayrı bir banka hesabına ("Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesabı") aktarılacaktır.

Taşınmaz üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerde, satılabilir alan brüt m<sup>2</sup> satış fiyatının ortalama 4.000 ABD Doları (KDV hariç) olması hedeflenmektedir. Yüklenici bu hedefe ulaşmak için gerekli tüm gayreti gösterecek olup, satılabilir alan brüt m<sup>2</sup> fiyatının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kalmayacağını taahhüt ve garanti etmektedir. Şu kadar ki, satış süresi sonunda yapılacak hesaplama neticesinde satılabilir alan brüt m<sup>2</sup> satış fiyatı ortalamasının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kaldığı tespit edilirse; ortaya çıkan fark tutarının yarısı ile Ortaklığın payına isabet eden m<sup>2</sup> miktarı (satışı yapılan brüt alanın





%50'lik kısmı) çarpılacak ve elde edilen rakam Yüklenici tarafından Ortaklığa ödenecektir.

İnşaat sonucunda oluşacak toplam satılabilir alan 93.000 m<sup>2</sup> olarak öngörülmekte olup Ortaklık hissesine düşen 46.500 m<sup>2</sup>'ye karşılık Yüklenicinin Ortaklığa ödemeyi garanti ettiği toplam tutar 151.125.000 ABD Doları'dır. Bu tutar 6 aylık aralıklarla ödenmek üzere toplamda 8 taksimde bölünmüş olup ilk taksit 20.11.2014 tarihinde, son taksit ise 20.05.2018 tarihinde ödenecektir. İlk 4 taksit 15.112.500 ABD Doları, ikinci 4 taksit ise 22.668.750 ABD Doları tutarındadır. Yüklenicinin ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, Ortaklık ihlalin giderilmesi için Yüklenici'ye bir hafta süre verecektir. Bir haftalık süre içerisinde ihlalin giderilmemesi halinde ise, Ortaklık alacaklarını Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesabından veya mevcut teminat mektuplarından tahsil edebileceği gibi, dilerse sözleşmeyi feshede yetkilidir.

Yüklenici payı üzerine konan rehin inşaatın yapım maliyetiyle sınırlı olacaktır. Taraflarca müştereken atanan "Bağımsız Proje Danışma ve Denetim Şirketi" tarafından aylık hak edişler düzenlenecek ve hak edişlerde belirtilecek olan inşaat maliyeti bedeli kadar Yüklenici payı, Ortaklık tarafından serbest bırakılacaktır.

Sözleşme kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerle ilgili olarak, reklam, tanıtım, satış ve pazarlama, iskan alma, kat mülkiyeti ve ipotek tesisi giderleri ile inşaatın başlangıcından tamamlanmasına kadar doğacak vergi, resim, harç, fon ve benzeri tüm giderler dahil olmak üzere yapılması gereken tüm ödemeler Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Satıcı taraf adına yapılacak tapu devrine ilişkin tüm bedeller (vergi, harç, döner sermaye vb.) Ortaklık ve Yüklenici tarafından eşit şekilde karşılanacaktır.

Bağımsız bölümlerin satışı hususunda alıcılara yapılacak tüm satış sözleşmeleri Yüklenici tarafından akdedilecek olup Ortaklığın satıcı sıfatıyla herhangi bir sorumluluğu bulunmadığı hususu bu sözleşmelerde açıkça belirtilecektir.

İmzalanacak gayrimenkul satış sözleşmesi çerçevesinde Ortaklık bağımsız bölümlerin tapusunu alıcılara devredecektir. Yüklenici, alıcılara yapılan satışlar ile ilgili olarak fatura düzenleme ve KDV ödeme yükümlülüğü altındadır. Yüklenicinin bağımsız bölümlerin inşaatı, pazarlanması satış ve tapu devri ile ilgili sözleşmesel yükümlülüklerini ihlal etmesi işbu sözleşmeyi fesih sebebidir.

Bağımsız bölümlerin satışı aşağıdaki tabloda görüleceği üzere belirli etaplara, bedellere ve sürelerle tabi tutulmuştur.

ETAP NO	SATILACAK TAŞINMAZ (TOPLAMA GÖRE ORANI)	BRÜT BİRİM FİYATI (USD)	GEÇERLİLİK SÜRESİ
1	%20	3.000	Satışa Başlama Tarihi + 6 ay
2	%20	3.250	1. Etap Sonu + 6 ay
3	%30	3.500	2. Etap Sonu + 6 ay
4	%30	4.000	3. Etap Sonu + 6 ay



Belirlenen tarih aralıklarında hedeflenen satışın gerçekleşmesi halinde süre sonu beklenmeksizin üst etaba geçilir; ancak ilgili dönemde belirlenen fiyattan kararlaştırılan oranda satışın sağlanamaması halinde üst etapta aynı fiyattan satışa devam olunur.

İnşaat ruhsatının alınması için belirlenen azami süre, işbu sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 3 aydır. İnşaat ruhsatının alınmasından itibaren en geç 3 ay içinde kat irtifakı kurulmuş olacaktır. İnşaatın iskân dahil anahtar teslim tamamlanma süresi ise, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 33 ay olarak öngörülmekle beraber, işin bitirilmesi için hedeflenen süre 24 aydır. İskan izni için 4 aya kadar ilave süre verilebilir. Yüklenici iskanın alınmasından itibaren en geç 2 ay içerisinde cins tahsisi yaparak kat mülkiyetine geçilmesini sağlayacaktır. Her koşulda inşaat işbu sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 36 ay içerisinde (iskan hariç) bitirilip teslim edilecektir. 36 aylık süreye uyulmaması halinde Yüklenici tarafından günlük 50.000 ABD Doları gecikme cezası ödenecektir. Deprem, sel felaketi, yangın, savaş hali ve salgın hastalıklar gibi sözleşmede kararlaştırılan mücbir sebeplerin varlığı halinde, mücbir sebebin vukuu ile sona ermesi arasında geçen süre inşaat süresine eklenir. Pazarlama ve satış işlemlerinin ise sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 48 ay içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu süre sonunda henüz satılmamış bağımsız bölümler varsa, bu bölümler taraflar arasında eşit şekilde paylaşılacak olup, bu paylaşımında yapılacak bağımsız bölüm seçimi hususunda Ortaklığın öncelikli tercih hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte Ortaklık, payına düşecek bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m<sup>2</sup> birim fiyatı ortalama 3.250 ABD Doları olacak şekilde Yükleniciden talep edebilir.

Yüklenici iş güvenliğine ilişkin mevzuatın gerektirdiği tüm yükümlülükleri yerine getirmekle mükelleftir. Yüklenici işbu sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ifasında Ortaklığa ön bilgi vererek tecrübeli ve ehliyetli alt yükleniciler kullanabilir. İnşaat esnasında ortaya çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya Yüklenici sorumlu olacaktır. Yüklenici işçi alacakları ve sigorta primleri ile alt yüklenici ödemelerini zamanında yapacak ve yaptığı ödemeleri Ortaklığa yazılı olarak belgeleyecektir. Yüklenici ile Ortaklık arasında herhangi bir şekilde alt işveren-üst işveren veya benzeri bir ilişki söz konusu olmayıp, Yüklenici işçilerinin işe iade davaları, kıdem ve ihbar tazminatı, ücret alacakları veya tazminat talepleri gibi yasal mevzuattan doğan her türlü hak ve talebi Yüklenicinin sorumluluğunda olacaktır.

Sözleşme kapsamında yapılacak inşaatta en üst kalitede ve TSE, TSEK, CE, DIN, BS, ASME standardına sahip ürünler kullanılacak olup malların bedelleri Yüklenici tarafından ödenecektir. Sözleşmede belirtilen şartlara uymayan malzemelerin kullanılmasından doğacak her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici yer tesliminden itibaren yapmış olduğu çalışmalarını aylık raporlar halinde Ortaklığa bildirecektir.

Bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden veya sözleşme, şartnameler ile sözleşme eki belgelere uygun yapılmamış olmasından ve sözleşme sonrası gizli ayıplardan doğabilecek her türlü

hukuki ve cezai sorumluluk Yükleniciye ait olacaktır. Sayılan hususlarda Ortaklığın herhangi bir sorumluluğu bulunmayacak olup, bu durum alıcılarla yapılacak satış sözleşmelerinde belirtilecektir.

Yüklenici, yapmakla yükümlü olduğu tüm imalatların uygulama proje ve detaylarını Ortaklığın görüşleri doğrultusunda ve fakat mesleki temel kuralları esas alarak hazırlayacak ve mahal listeleriyle birlikte Ortaklık ile yazılı olarak mutabık kalacaktır. Genel konsept ve diğer mimari projeler Yüklenicinin hali hazırda iş yaptığı uluslararası mimar HOK tarafından çizilecektir. Yüklenici sözleşme konusu işlere ait her türlü projelerle ilgili Ortaklığın onayını almakla yükümlüdür.

İşbu sözleşme imza tarihinden itibaren sözleşme kapsamındaki işler ile bunların gereği olarak belediye ve kamu kurumları tarafından talep edilen her türlü sosyal ve teknik altyapı, yol, kavşak, ulaşım tesisleri, eğitim tesisi, dini tesis, çevre düzenlemesi, sağlık merkezleri gibi yükümlülük gerektiren her türlü inşai faaliyet ve harcamalar Yüklenici tarafından yapılacaktır. Yapıların kullanılabilir halde teslimi için; Geçici kabulden önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ve bunların gerektirdiği masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Şu kadar ki sözleşme konusu iş kapsamı içinde kalan ve ilgili kuruma devri gereken elektrik, su, yağmursuyu, telefon ve benzeri tesisatların devir işlemleri masrafları Ortaklık ve Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Sözleşme imza tarihinden önceki dönemlere ait emlak vergileri Ortaklık tarafından ödenecektir. İmza tarihi sonrası gerek Arsa gerek bağımsız bölümlere ilişkin her tür emlak vergisi Ortaklık ve Yüklenici arasında müştereken paylaşılacaktır. Sözleşmenin ve eklerinin imzalanması ve tapuya şerhi ile tahakkuk edecek her türlü damga vergili, noter masrafları, tapu harçları, iskan ruhsatı ile ilgili tüm harç ve masraflar, cins tahsisi harcı dahil, vergi ve harçlar Yüklenici tarafından ödenecektir. Özetle sözleşmede Ortaklık tarafından ödeneceği açıkça belirtilmeyen tüm ödeme, harcama, masraf, harç, vergi, tazminat, faiz ve benzeri harcamalar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

İşin bitirildiğinin Yüklenici tarafından Ortaklığa bildirilmesini takiben Ortaklık, bir hafta içinde işin ilk muayenesini yaparak işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir. İşin geçici kabule hazır olduğuna karar verilebilmesi için, yapılan işlerin kusurlu ve eksik kısımlarının işin toplam bedelinin %2'sinden fazla olmaması ve aynı zamanda bu kusur ve noksanların yapının işgal ve kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması gerekmektedir. İlk muayene sonunda geçici kabule mani bir durum bulunmadığı tespit edilirse; Ortaklık, kuracağı geçici kabul heyeti vasıtasıyla işin sözleşmeye, şartname ve teknik gereklere uygun olup olmadığını inceler. İnceleme sonucunda, yapının kabule elverişli görülmesi durumunda heyet üyeleri ve Yüklenici veya Yüklenici vekili tarafından geçici kabul tutanağı imzalanır. Geçici kabul tarihinden 360 gün sonra, geçici kabul işlemindeki esas ve şartlar gözetilerek, işin son kontrolü yapılır ve bu kontrolde kesin kabule bir engel görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı imzalanır. Yapılan bu son kontrol esnasında bir arıza veya noksanlık tespit edilmesi halinde bu arıza veya noksanlığın giderilmesi için Yükleniciye makul bir süre verilir. Bu süre sonunda arıza veya noksanlığın giderilmesi veya buna ilişkin



bedelin Yüklenici tarafından ödenmesi durumunda Ortaklık tarafından kesin kabul verilmiş sayılır.

Ortaklığın yazılı izni olmaksızın taahhüt konusu iş üçüncü kişilere devredilemez. Yüklenicinin taşeron olarak veya sair şekilde üçüncü kişileri istihdam etmesi devir olarak nitelendirilmeyecektir. Yüklenici bu sözleşmeden doğan hak ve alacaklarını, Ortaklığın yazılı izni olmaksızın üçüncü kişilere devir, temlik veya rehin edemez.

Taraflardan birinin bu sözleşmedeki yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi halinde, diğer tarafın yazılı ihtarna rağmen 15 gün içinde söz konusu ihlal giderilmez ise diğer taraf sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkına sahiptir. Yüklenicinin konkordato talebinde bulunması, konkordato ilan etmesi, acze düşmesi, iflas etmesi, iflasının ertelenmesini istemesi, yüklenici aleyhine icra takibi yapılması ve yüklenicinin icra takibine ve borca itiraz etmemesine rağmen borcunu 1 ay içinde ödememesi hallerinden herhangi birinin varlığı halinde Ortaklığın tek taraflı haklı fesih yetkisi vardır. Sözleşmede belirtilen herhangi bir fesih sebebinin gerçekleşmesi halinde Ortaklık, inşaatın seviyesi ne olursa olursa herhangi bir hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşmeyi feshetme veya dilerse sözleşmeyi feshetmeksizin Yüklenicinin Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesaplarındaki bedelleri kullanarak inşaatı tamamlama hakkına sahiptir. Sözleşmenin Ortaklık tarafından haklı nedenle feshi halinde Yüklenicinin o tarihe kadar inşaata yapmış olduğu imalat bedeli, Yükleniciye ödenen bedellerden mahsup edilip Yüklenicinin alacak ve borç durumu hesaplanır. Sözleşmenin Ortaklık tarafından feshi halinde Ortaklığın uğrayacağı zarara karşılık olmak üzere Yüklenicinin fesih tarihindeki tüm hak ve alacakları bloke edilerek, Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesaplarındaki tutarlar Yüklenicinin talebiyle Ortaklığa iade edilir.

Yüklenici bu sözleşme tahtındaki tüm yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getireceğinin teminatı olarak Ortaklığa her biri 5.000.000 ABD Doları tutarında olmak üzere toplam 15.000.000 ABD Doları tutarında 3 adet kesin ve süresiz teminat mektubu verecektir. İşbu teminat mektupları Yüklenicinin işbu sözleşmeyle üstlendiği her türlü edimin de teminatı olup, Ortaklık işbu sözleşme kapsamında Yükleniciden kaynaklı her türlü zararını ve alacağını teminat mektuplarını nakde çevirerek tahsile yetkilidir. Yüklenici tarafından söz konusu teminat mektuplarının verilmemesi halinde sözleşme yürürlüğe girmeyecektir.

Yüklenici, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihrazat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzerini, işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçecek süre içinde meydana gelecek tehlikelere karşı sigorta ettirecek ve sigorta primlerini kendisi ödeyecektir. Rizikonun gerçekleşmesi halinde sigorta şirketi tarafından ödenecek sigorta bedelinin yarısı Ortaklığa temlik edilecek ve poliçelere sigorta bedelinin yarısı için Ortaklık lehine dain-i mürtehin şerhi konulmasını sağlanacaktır. Şu kadar ki, Yüklenicinin iş makine ve ekipmanlarına isabet eden bedel münhasıran Yükleniciye ait olacaktır.

İşbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafın çözümünde, sözleşmeyi yorumlamak, uzlaşma sağlamak üzere 3 kişiden oluşan hakem heyeti kurulacaktır. Bu heyet Ortaklık ve Yüklenici tarafından önerilecek birer kişi ile IMS Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş.'den Niyazi Vural olacaktır. Hakem Heyeti gerekli olduğu durumlarda hakemlerden birinin talebiyle toplanarak en geç 3 gün içinde karar

verir. Uyuşmazlığın Hakem Heyeti vasıtasıyla çözülememesi halinde İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu sözleşme, inşaat ruhsatının alınmasını takiben Yüklenici tarafından tapuya şerh edilir. Ortaklık dilerse sözleşme konusu Arsayı kendi grup şirketlerinden birine devredebilir. Bu hallerde sözleşme Arsanın devredildiği grup şirketi yönünden de aynen geçerli olacaktır.

### **3.2.2. Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığlı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'ne Ait Ek Protokol**

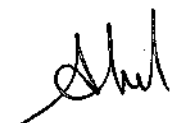
Ortaklık ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Yüklenici") arasında 25.09.2017 tarihinde düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığlı gayrimenkul satışı sözleşmesine ait ek protokolü imzalanmıştır. Bu ek protokol ile taraflar arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığlı gayrimenkul satışı sözleşmesinde birtakım değışiklikler ve düzenlemeler yapılmıştır.

Taraflar Ortaklığın mülkiyetinde bulunan ve terkler öncesi 24.208,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. (Ataköy Mahallesi) 62 ada, 36 parselde bulunan taşınmaz dahilindeki 2500 m<sup>2</sup>lik akaryakıt istasyonu alanına isabet eden kısmı için plan tadilatının yapıldığını, 23.11.2016 tarihinde alından tadilat ruhsatı ile A Blok olarak belirlenen bloğun yapımına başlandığını, buna göre A Blok için; anahtar teslim tarihinin 01.10.2018, iskan dahil anahtar teslim tarihinin ise 30.06.2019 olarak belirlenmesine, pazarlama ve satış işlemlerinin tadilat ruhsatı tarihinden itibaren 36 ay süresince devam etmesine karar verilmiştir.

A Blok dışındaki diğer bloklarda, anahtar teslim tarihinin 31.03.2018'e, iskan dahil anahtar teslim tarihinin ise 31.12.2018'e kadar ertelenmesine; inşaatın iskan dahil anahtar teslim süresine ilişkin hedef sürenin (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay) kaldırılmasına, inşaat ruhsatının alınma süresine ilişkin olarak taraflar arasına arasında herhangi bir ihtilaf bulunmadığına ve pazarlama ve satış işlemlerinin sözleşmenin imzasından ve ilgili vekaletnamenin Yükleniciye tesliminden itibaren 48 ay olarak devam edeceğine karar verilmiştir.

Bu protokol kapsamında sözleşme süreleri üzerinde yapılan değışiklikler derhal yürürlüğe girecek olup işbu ek protokol öncesinde yaşanan gecikmeler sebebiyle Ortaklığın Yükleniciden herhangi bir alacak, zarar, gecikme cezası talebi olmayacaktır.

İşbu ek protokolün imzalanması ile, Yüklenicinin satılabilir alan brüt m<sup>2</sup> fiyatının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kalmayacağına, kalması halinde aradaki farkın yarısını Ortaklığı ödeyeceğine ilişkin taahhüdü sözleşmenin imza tarihi olan 25.02.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere tamamen kaldırılmıştır. Bununla birlikte satılmayan bağımsız bölümlerle ilgili olarak; Ortaklığın, payına düşecek bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m<sup>2</sup> birim fiyatı ortalama 3.250 ABD Doları olacak şekilde Yükleniciden talep etme hakkı kaldırılmış yerine Ortaklığın, bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m<sup>2</sup> birim



fiyatı olarak projede o güne kadar satılan tüm bağımsız bölümlerin satış bedellerinin ortalama m<sup>2</sup> birim fiyatına göre belirlenecek bedeli Yükleniciden talep etme hakkı getirilmiştir. Şu kadar ki, yeni getirilen hak kapsamında belirlenecek m<sup>2</sup> birim fiyatı 3.250 ABD Doları'ndan fazla olmayacaktır.

Yüklenicinin Ortaklığa taahhüt ettiği 151.125.000 ABD Doları tutarındaki satış garantisi ödemesi, bu ek protokol ile kaldırılmıştır. Bu kapsamda Ortaklık, vadesi geçmiş veya gelecek ödemelere ilişkin Yükleniciden her ne isim altında olursa olsun herhangi bir hak, alacak, zarar faiz ve benzeri bedel talep etmemeyi kabul etmektedir.

Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin alıcılara teslimiyle birlikte, Yüklenici tarafından aylık faturalar düzenlenecek olup, Ortaklık kesilen bu faturalara bağlı olarak Arsa faturaları düzenleyecek ve bunları Yükleniciye teslim edecektir. Ortaklık tarafından kesilen faturaların KDV'si Yüklenici tarafından Ortaklığa, KDV'lerin son ödeme gününden en az iki gün önce ödenecektir.

### 3.2.3. Uzun Dönem Araç Kiralama Sözleşmesi

Ortaklık ile SZL Otomotiv ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Kiraya Veren") arasında 03.07.2017 tarihinde 2 adet Renault Megane 1.5 EDC Dizel marka aracın kiralanmasına ilişkin olarak araç kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

İşbu sözleşmenin süresi teslimden itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir. Sözleşme 24 aylık sürenin bitimiyle ihbara gerek kalmaksızın sona erecektir. Sözleşme süresi bitmesine rağmen araçların teslim edilmemesi halinde, sözleşme birer aylık sürelerle uzamış sayılacaktır. Ayrıca, taraflardan herhangi birinin tasfiyeye girmesi, iflas etmesi, hakkında aciz vesikası alınması hallerinde de bu sözleşme sona erecektir.

Kiralanan her bir araç için, Ortaklık tarafından aylık KDV hariç 1.950 TL kira bedeli ödenecektir. Kiraya Veren, her yeni kullanım ayının başlangıcında yukarıda belirtilen tutar üzerinden Ortaklığa fatura kesecek, Ortaklık ilgili faturanın kendisine tebliğinden itibaren 5 iş günü içerisinde ödemeyi yapacaktır.

Kiralanan araçların kasko ve zorunlu mali trafik sigortası, otomobil ile ilgili her türlü vergi, egzoz pulu, otomobilin alımı sırasındaki her türlü plaka, noter masrafları, muayene ve sonrasındaki fenni muayeneler ve sair masraflar ile, kiralanan araçların kışlık ve yazlık olmak suretiyle lastik değişimleri, her 50.000 km'de araçların lastiklerinin yenilenesi, her bir aracın aracın içerisinde birer adet yangın tüpü ve sağlık çantası bulundurulması kira bedeline dahil olan hizmetlerdir. Sözleşme metninde araçların km sınırı olmaksızın kullanımının kira bedeline dahil olduğu belirtilmekte iken, sözleşme eki şartnamede her bir araç için aylık 3000 km sınırı getirilmiş, bu sınırın aşılması halinde Ortaklıktan 0,2 TL aşım bedeli tahsil edileceği belirtilmektedir.

Kiralanan araçların üzerine logo, reklam ve benzeri malzemelerin yapılması ve bunların araçların üzerinden çıkarılması ile ilgili tüm masraflar Ortaklığa ait



olacaktır. Kiralanan araca ait akaryakıt giderleri, köprü, tünel, otoyol geçiş ücretleri ve olası trafik cezaları da Ortaklığa tarafından ödenecektir. Ayrıca, araçlardaki lastik yarılmalarından Ortaklık sorumlu olacaktır. Kiralanan araç üzerinde, kaza dışında oluşan hasar ve zararın Ortaklığın kötü kullanımı sonucu ortaya çıkıp çıkmadığı aracın götürüleceği yetkili servis tarafından tespit edilecektir. Trafik kazası sonucu oluşan zararların tazmini zorunlu mali trafik sigortası ve kasko sigortası tarafından kanuni limitler çerçevesinde karşılanacaktır.

Kiralanan araçların tüm bakım ve onarım masrafları Kiraya Veren tarafından karşılanacaktır. Kiralanan araçların kaza yapması durumunda Kiraya Veren, Ortaklığa en geç 48 saat içerisinde bir araç temin edecek ve kazalı aracı teslim alacaktır. Kaza yapan araç yerine yeni bir araç temin edilmemesi durumunda, Kiraya Veren, araç temin edemediği her bir gün için 4 günlük araç kiralama bedeli üzerinden cezai şart ödeyecektir. Şu kadar ki; kaza halinde Kiraya Veren tarafından Ortaklığa temin edilecek yedek araç için herhangi bir ücret ödenmeyecek, ancak söz konusu yedek aracın Ortaklığa yollanması için Kiraya Veren tarafından yapılan masraflar Ortaklık tarafından karşılanacaktır. Kiralanan araçların yolda kalması durumunda ise, Ortaklığa en geç 48 saat içerisinde bir araç temin edilecektir. 48 saat içerisinde yetkili servislerce sorun çözülemezse ve bu durumda Kiraya Veren Ortaklığa yeni bir araç temin edemezse, araç temin edemediği her bir gün için 4 günlük araç kiralama bedeli üzerinden cezai şart ödeyecektir.

Kiralanan araçlar, kanunda belirtilen limitler üzerinden kasko ve ihtiyari mesuliyet sigortaları yaptırılarak Ortaklığa teslim edilecektir. Kanunda geçerli olan limitlerin karşılamadığı ve aynı zamanda Ortaklığın kusurundan kaynaklanan zararların varlığı halinde bu zarardan Ortaklık sorumlu olacaktır. Kiralanan araçların alkollü olarak kullanılması sebebiyle kaza yapılması durumunda, sigorta zararı tazmin etmeyeceğinden Ortaklık kendi kusurundan sorumlu olacaktır. Kiralanan araçların üzerinde anahtar unutulması sebebiyle aracın çalınması durumunda, sigorta zararı tazmin etmeyecek, Ortaklık araç kasko bedelini Kiraya Verene ödeyecektir. Ortaklık kiraladığı araçları, kendi hissedarı olduğu diğer grup şirketleri ile bu grup şirketlerinin personeli hariç olmak üzere, başka firmalara kiraya veremeyecektir. Çok açık kötü kullanım neticesinde oluşacak zarar Ortaklık tarafından karşılanacaktır. Sözleşmede, aracın arazide veya hız yarışı amaçlı kullanılması, aracın el freni çekik vaziyetteyken kullanılması, ışıkların açık bırakılarak akünün bitirilmesi gibi oluşan zararların garanti kapsamının dışında kaldığı durumlar çok açık kötü kullanıma örnek gösterilmektedir. Kiralanan araçların debriyaj ömrü 80.000 km olarak belirlenmiştir. Bu km öncesinde debriyajın değişmesi gerektiğinde, değişim masrafı garanti tarafından karşılanmaz ise, Ortaklık ve Kiraya veren bu masrafı %40'ı Ortaklık tarafından %60'ı ise Kiraya Veren tarafından ödenecek şekilde paylaşacaktır. Ortaklık, kiraladığı araçlarda, gümrük mevzuatı ve Ateşli Silahlar Kanunu başka olmak üzere T.C. kanunlarına aykırılık teşkil edecek eşyaları taşımayacaktır.

Ortaklık, en az 30 gün önceden yazılı bildirimde bulunmak kaydıyla ve kalan kira bedelinin %40'ını ödeyerek kiralanan araçları sözleşme süresi bitiminden önce Kiraya Verene iade edebilir. Kiraya Verenin kira akdini tek taraflı ve haksız feshetmesi durumunda, her bir araç için kira süresinin bitim tarihine kadar olan kira bedelleri Ortaklığa ödenecektir.

İşbu sözleşmeden kaynaklanan her türlü vergi, resim ve harçlar taraflar arasında yarı yarıya paylaşılacaktır.

### 3.2.4. Denetim Sözleşmesi No: 2017/10-24

Ortaklık ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ("Güney") arasında Güney tarafından Ortaklığın 30.04.2017 tarihi itibarıyla sona eren mali yıla ait konsolide finansal tablolarının denetiminin yapılmasına ve denetim raporu düzenlenmesine ilişkin olarak 08.05.2017 tarihinde Denetim Sözleşmesi akdedilmiştir.

Bu sözleşme kapsamında yapılacak denetimin amacı Ortaklığa ve Ortaklığın sözleşmede gösterilen iştiraklerine ilişkin bilgileri içeren konsolide finansal tablolarının; Ortaklığın finansal durumunu, işletme faaliyetlerini sonuçlarını ve nakit akımlarını Türk Muhasebe Standartları'na uygun olarak yansıtıp yansıtmadığı konusunda görüş verilmesidir. Güney, denetimi TTK, 660 Sayılı KHK ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca Türkiye Denetim Standartları'na uygun olarak yapacaktır.

Sözleşme çerçevesinde denetim çalışmalarına 08.05.2017 tarihi itibarıyla başlanması ve önceden öngörülemeyen gelişmelerin ortaya çıkmaması durumunda taslak raporların saha denetim çalışmalarının başlamasından itibaren 05.06.2017 tarihine kadar Ortaklığa sunulması planlanmaktadır. Belirtmek gerekir ki sözleşme metninde taslak raporların Ortaklığa sunulma tarihi olarak 31.05.2017 olarak belirlenmiş, daha sonra bu tarihin üstü çizilerek 05.06.2017 tarihi elle yazılmış ve üzeri paraflanmıştır.

Güney bu sözleşmede tanımlanan hizmetleri 400 saat içerisinde planlamayı hedeflemektedir. Bu denetim çalışmaları kapsamında Ortaklık Güneye 55.000 TL ücret ödeme yükümlülüğü altındadır. Şu kadar ki, %18 oranında KDV, yerel ve şehirlerarası ulaşım giderleri, konaklama giderleri, iletişim, kurye, noter giderleri gibi harcamalar bu ücrete dahil değildir. Belirlenen ücretin %40'ı nihai denetim çalışmalarının başlaması aşamasında, %30'u taslak denetim raporunun teslimi aşamasında, kalan %30'u ise final raporunun teslimi sırasında verilecektir. Belirtilen ödemelere ilişkin faturalar Güney tarafından düzenlenecek olup, düzenleme tarihinden itibaren 30 gün içinde Ortaklık tarafından ödenecektir. Faturaların 30 günlük süre içerisinde ödenmemesi halinde, hem gecikme faizini hem de fatura tarihi ile ödeme tarihi arasındaki vade farkını gösterir ilave bir fatura Güney tarafından düzenlenerek Ortaklığa ibraz edilecektir.

Her ne kadar işbu sözleşmenin süre ile ilgili maddesinde, 30.04.2017 finansal tabloları ile ilgili denetim raporunun 31.05.2017 tarihine kadar teslim edilmesiyle sona erecektir yazmakta ise de, sözleşmenin sorumluluklara ilişkin maddesinde bu tarihin üstü çizilerek 05.06.2017 tarihinin elle yazılması ve üzerinin paraflanmış olması sebebiyle raporun 05.06.2017 tarihine kadar teslim edilebileceği kanaatindeyiz. Sözleşmenin feshi ise yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabi olacaktır.





Güney her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişilik olan Ernst&Young ("EY") firmaları global ağıının üyesi konumundan olan bir şirkettir. Güney, sözleşme kapsamında vereceği hizmetlerin belli kısımlarını alt sözleşmeler yapmak suretiyle alt yüklenici olan diğer EY firmalarına devredebilir. Böyle bir durumda diğer Ernst&Young firmaları, Ortaklık ile doğrudan ilişki kurabilecek olmakla birlikte sözleşme kapsamındaki yükümlülükler bakımından Ortaklığa karşı tek sorumlu Güney olacaktır.

İşbu sözleşmeden veya Güney tarafından verilen hizmetlerden kaynaklı olarak kar kaybı, veri kaybı ya da itibar kaybı gibi zararlar nedeniyle veya dolaylı, arızı ya da cezai nitelikteki diğer zararlar nedeniyle Ortaklığın Güneyden herhangi bir tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır. Ancak işbu sözleşmeden veya Güney tarafından verilen hizmetlerden kaynaklı olarak Ortaklığın doğrudan bir zarara uğramış olması halinde Güneyden tazminat talep etme hakkı mevcuttur. Ortaklığın bu durumda talep edeceği tazminat bedeli, Ortaklığa sunduğu hizmetler için bu sözleşme tahtında Güneye ödenecek ücretin bir katından daha fazla olamayacaktır. Güneyin Ortaklığa karşı sorumlu olacağı bir zararın oluşmasında, üçüncü kişilerin de sorumluluğu mevcut ise, Güney Ortaklığa karşı üçüncü kişiler ile birlikte müteselsilen sorumlu olmayacak; yalnızca ortaya çıkan toplam zararda kendi sorumluluk payı oranında münferiden sorumlu olacaktır.

Ortaklık, yürürlükte olan kanunların ve mesleki yönetmeliklerin, düzenlemelerin izin verdiği azami ölçüde, Güneyi, diğer EY firmalarını ve EY kişilerini üçüncü şahısların (Ortaklığın iştirakleri de dahil olmak üzere) açtıkları davalara ve bu hizmetlerden veya işbu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerle, vecibelere, zarar, ziyan, kayıp ve masraflara karşı tazmin edecektir.

Denetçi bağımsızlığının zedelenmemesi amacıyla, Ortaklık işbu sözleşmenin yürürlükte olduğu sürece ve sözleşmenin sona ermesinden itibaren 12 ay süreyle, Güneyin önceden yazılı iznini almaksızın cari yıl veya önceki mali yıl için Ortaklığa verilen hizmetlere doğrudan veya dolaylı olarak katılan herhangi bir profesyonel Güney veya diğer EY firmaları çalışanını işe alamaz veya Yönetim Kurulu'na veya finansal raporlama gözetim görevine aday gösteremez ve tayin edemez.

Taraflardan hiçbiri işbu sözleşmeden doğan haklarını, yükümlülüklerini veya alacaklarını devir veya temlik edemeyecektir. Sözleşmeden doğan damga vergisi Ortaklık tarafından ödenecektir. Güney, bu sözleşme çerçevesinde mesleki sorumluluk sigortası yaptırma yükümlülüğü altındadır.

### **3.2.5. Denetim Sözleşmesi No: 2017/42-4**

Ortaklık ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ("Güney") arasında Güney tarafından Ortaklığın 30.09.2017 tarihi itibarıyla sona eren mali yıla ait konsolide finansal tablolarının denetiminin yapılmasına ve denetim raporu düzenlenmesine ilişkin olarak 13.10.2017 tarihinde Denetim Sözleşmesi akdedilmiştir.



Sözleşme çerçevesinde denetim çalışmalarına 16.10.2017 tarihi itibariyle başlanması ve önceden öngörülemeyen gelişmelerin ortaya çıkmaması durumunda taslak raporların saha denetim çalışmalarının başlamasından itibaren 10.11.2017 tarihine kadar Ortaklığa sunulması planlanmaktadır.

Güney bu sözleşmede tanımlanan hizmetleri 400 saat içerisinde planlamayı hedeflemektedir. Bu denetim çalışmaları kapsamında Ortaklık Güneye 40.000 TL ücret ödeme yükümlülüğü altındadır. Şu kadar ki, %18 oranında KDV, yerel ve şehirlerarası ulaşım giderleri, konaklama giderleri, iletişim, kurye, noter giderleri gibi harcamalar bu ücrete dahil değildir.

İşbu denetim sözleşmesi yukarıda açıklanan Denetim Sözleşmesi No: 2017/10-24 sözleşmesinde yer alan hükümleri içermektedir.

### 3.2.5. Belirsiz Süreli İş Sözleşmeleri

Ortaklık ve Fatih Eren Karabulut, ("İşçi") arasında İşçinin Ortaklıkta muhasebe uzmanı pozisyonunda çalışması hususunda Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme başlama tarihi 01.06.2017'dir.

Sözleşme tahtında deneme süresi 3 ay olarak kararlaştırılmıştır ve bu süre içerisinde sözleşmenin ihbarsız ve teminatsız olarak feshedilmesi mümkündür. Haftalık çalışma süresi en çok 45 saat olarak belirlenmiştir. Bu süre, haftanın çalışılan günlerine eşit olarak dağıtılacaktır; ancak işveren tarafından gerekli görülmesi halinde bu süre haftanın çalışılan iş günlerine, günde en 11 saati aşmamak koşuluyla farklı şekilde dağıtılabilir. 45 saatlik haftalık çalışma süresinin, haftanın çalışılan günlerine farklı şekilde dağıtılması durumunda, iki aylık çalışma süresi içinde, İşçinin haftalık ortalama çalışma süresi 45 saati aşmayacaktır. Günlük toplam 11 saati aşmamak koşuluyla, yılda 270 saate kadar fazla çalışma yaptırılması mümkündür. Her bir saat fazla çalışma için İşçiye ödenecek ücret, normal çalışma ücretinin saat başına düşen miktarının yüzde elli artırılmış tutarıdır. Zorunlu nedenlerle işin durması veya ulusal bayram ve genel tatillerden önce veya sonra işyerinin tatil edilmesi gibi nedenlerle veya İşçinin isteği üzerine kendisine verilen izin ile normal çalışma süresinin önemli ölçüde altında çalışılması halinde, Ortaklık İşçiye çalışılmayan sürelerin karşılığı telafi çalışması yaptırabilir.

İşçi, iş sözleşmesi devam ettiği sürece, özel de olsa başka bir işte çalışmamayı taahhüt etmektedir. İşçi, aynı zamanda işi nedeniyle gerek Ortaklık ve Ortaklık iştirakleri gerekse bunların hissedarları hakkında öğrendiği her türlü bilginin gizli bilgi olduğunu ve gizli bilgileri hiçbir sebeple ve hiçbir koşulda üçüncü kişilerle ve kurumlarla paylaşmayacağını ve Ortaklığa zarar verecek davranışlarda bulunmayacağını taahhüt eder. Tarafımıza verilen sözleşmelerde ücret belirlenmemiştir.

Aşağıda isimleri yazılı olan personeller ile Ortaklık arasında yukarıda açıklanan hüküm ve koşullarda belirsiz süreli iş sözleşmeleri akdedilmiştir.



Ebru Irmak, Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde temizlik görevlisi pozisyonunda işe başlayacaktır.

Recep Yılmaz Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Mali İşler Direktörü pozisyonunda işe başlayacaktır.

Şükran Keser -Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Genel Müdür pozisyonunda işe başlayacaktır.

Mustafa Arif Ertütüncü - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Finans Müdürü pozisyonunda işe başlayacaktır.

İpek Çil - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Yönetici Asistanı pozisyonunda işe başlayacaktır.

Cem Özşahin - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Genel Koordinatör pozisyonunda işe başlayacaktır.

Niyazi Albay - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Pazar Araştırma Analisti pozisyonunda işe başlayacaktır.

### 3.2.6. Kira Sözleşmesi

Ortaklık ile Peker Kimya San. Ve Tic. A.Ş. arasında 01.05.2017 tarihinde Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeni Yol Sokak 8/1-G Şişli, İstanbul'da bulunan taşınmazın Ortaklığa büro olarak kiralanmasına ilişkin olarak kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmede kiranın başlangıç tarihi olarak 25.04.2017 tarihi belirtilmektedir. Kira sözleşmesinde kira süresi 1 yıl olarak belirtilmiş olup, sözleşmenin sona erme tarihinden bir ay önce taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları takdirde, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılacağı konusunda taraflar anlaşmışlardır.

Kira sözleşmesi uyarınca bir aylık kira bedeli 9.860 ABD Doları + KDV olup, herhangi bir depozito bedeli belirtilmemiştir. Yıllık kira bedelindeki artış enflasyon oranında olacaktır.

Ortaklık, kira sözleşmesinde belirtilen amaç dışında taşınmazı başka bir amaçla kullanamayacak, kısmen veya tamamen devire ciro edemeyecek veya bir başkasının istifadesine sunamayacaktır.

Ortaklığın kira sözleşmesi süresi içerisinde kira bedelini iki ay ödememesi halinde, ödenmeyen aydan kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri muaccel hale gelecektir ve bu durum kiraya verene taşınmazın tahliyesini isteme hakkı verecektir.

### 3.2.7. Kira Sözleşmesi

Ortaklık ile Hasan Peker arasında Güzeltepe Mahallesi, Mustafakemal Cad., Sultan Makamı sitesi B/29-1-2 Çengelköy, İstanbul'da bulunan taşınmazın Hasan Peker'e konut olarak kiralanmasına ilişkin olarak kira sözleşmesi akdedildiği bilgisi verilmiştir.



Sözleşmede kiranın başlangıç tarihi olarak 01.01.2018 tarihi belirtilmektedir. Kira sözleşmesinde kira süresi 1 yıl olarak belirtilmiş olup, sözleşmenin sona erme tarihinden bir ay önce taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları takdirde, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzanmış sayılacağı konusunda taraflar anlaşmışlardır.

Kira sözleşmesi uyarınca bir aylık kira bedeli 35.000,00 TL + KDV olup, herhangi bir depozito bedeli belirtilmemiştir. Yıllık kira bedelindeki artış enflasyon oranında olacaktır.

Hasan Peker'in kira sözleşmesi süresi içerisinde kira bedelini iki ay ödememesi halinde, ödenmeyen aydan kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri muaccel hale gelecektir ve bu durum kiraya verene taşınmazın tahliyesini isteme hakkı verecektir.

#### **4. PEKER PROJE TARAFINDAN AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER**

Peker Projenin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler aşağıda (i) Peker Projenin Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler ve (ii) Peker Projenin Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler başlıkları altında aşağıda özetlenmiştir:

##### **4.1. Peker Projenin Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler**

###### **4.1.1. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi**

Peker Proje ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") arasında bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, İş Bankası nezdinde Peker Proje adına açılmış ve açılacak tüm hesapların kullanımı, İş Bankası tarafından Peker Proje adına çıkarılan kredi kartlarının kart ve/veya ek kart hamiline verilmesini, bu kartların kullanılmasında, bunlarla ilgili hizmetlere ilişkin koşulların belirlenmesi ve ilgili işlemlerin İş Bankası tarafından yürütülmesi ve sonuçlandırılması ile şubesiz bankacılık kanalları (ATM, internet yolu ile sunulacak bankacılık hizmetleri gibi) ve hizmetlere ilişkin ücret, masraf, komisyon, sigorta giderleri, vergiler ve fonlara ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Peker Proje, talep etmek suretiyle her zaman kartı iptal ettirmek ve bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Bankacılık hizmetleri sözleşmesinin sona ermesi halinde, kart kullanımına bağlı bulunan tüm borçlar, varsa, muaccel hale gelecektir ve bu borçlar nakit olarak, tamamen ve derhal ödeninceye kadar Peker

Projenin bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğan tüm borç ve yükümlülükleri aynen devam edecektir.

Peker Proje, bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini, ücret ödemeksizin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bir ay önceden bildirimde bulunmak suretiyle dilediği zamanda herhangi bir gerekçe göstermeden sona erdirmeye hakkına sahiptir. İş Bankası, bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini, iki ay önceden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bildirimde bulunmak suretiyle dilediği zamanda herhangi bir gerekçe göstermeden sona erdirmeye hakkına sahiptir. İş Bankası'nın, haklı nedenlerinin varlığı halinde, belirtilen süreye uymaksızın bankacılık hizmetleri sözleşmesinin kredi kartı ile ilgili hükümlerini derhal fesih hakkı da vardır.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi uyarınca, Peker Projenin (i) bankacılık hizmetleri sözleşmesinin hükümlerinden herhangi birine uymaması, (ii) bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki hesapları amacı dışında kullanması, (iii) şube ve anında bankacılık kanalları aracılığıyla yaptığı işlemler nedeniyle İş Bankası'nın doğrudan veya dolaylı zarara uğratması, (iv) iflas etmesi, (v) kredi kartı limitini aşması veya diğer haklı sebeplerin bulunması halinde; İş Bankası, Peker Proje adına açılan hesapların tamamının veya bir kısmının kullanımını kesmeye/kapatmaya ve/veya bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmeye yetkili olacaktır. Bu durumların gerçekleşmesi halinde İş Bankası'nın bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmesi halinde, Peker Projenin tüm borçlarını derhal ve nakdi olarak ödemekle yükümlü olacaktır ve ayrıca borç bakiyesinin tamamı ödeninceye kadar bankacılık hizmetleri sözleşmesinde öngörülen hükümler çerçevesinde temerrüt faizi, fon, ücret, komisyon ve masrafları ödeyecektir.

İş Bankası, uluslararası bankacılık mevzuatı ve uygulamaları ile muhabir ilişkileri kapsamında haklı sebeplerin varlığı halinde bankacılık hizmetleri sözleşmesini sona erdirmeye ya da bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamında sunduğu hizmetlerin tamamını ya da bir kısmını durdurma yetkisine sahiptir.

Peker Projenin bankacılık hizmetleri sözleşmesini fesih talebinde bulunabilmesi için, bankacılık hizmetleri sözleşmesine bağlı olarak İş Bankası'nın doğmuş ve doğacak her türlü alacağını karşılaması ve tüm hesaplarını kapatmış olması gerekmektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki Ortaklığın hesapların, İş Bankası'nın zararına yol açacak şekilde en az bir yıl süre ile hareket görmemesi veya bakiyelerinin, İş Bankası'nın belirlediği bakiyenin altında kalması durumunda, İş Bankası bildirimde bulunarak bu hesapları kapatma hakkını haizdir.

Peker Projenin İş Bankası tarafından sunulan hizmetleri kullanım şeklinin Türkiye Bankalar Birliği tarafından yapılan düzenlemeler, Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat ile getirilen düzenlemelere aykırı olduğunun tespiti halinde, İş Bankası Peker Projenin kartlarını kullanıma kapatmaya, Peker Proje adına açılan hesapların tamamının/bir kısmının kullanımını kesmeye/kapatmaya ve/veya anında bankacılık uygulamalarını durdurmaya ve/veya bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshetmeye yetkilidir.

İş Bankası, Peker Projeden, alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren İş Bankası'nın cari hesap şeklinde çalıştırılan kredilere uygulanan en yüksek cari faiz oranının iki katı oranında temerrüt faizi ödemesi talep edebilecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arzın (i) İş Bankası nezdinde Peker Proje'nin hesapların kapatılmasına ve sözleşmenin feshine neden olacak bir durum yaratmadığı hususuna ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan [16.01.2018] tarihli bir yazı temin edilmiştir.



#### 4.1.2. Halk Bankası A.Ş. ile Akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi

Peker Proje ile Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank") arasında 22.09.2016 tarihinde bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, Halkbank nezdinde Peker Proje adına açılmış ve/veya açılacak tüm hesaplara ve Halkbank'ın uygulamakta olduğu ve/veya uygulayacağı tüm ürünlere ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamındaki Peker Projenin hesapların, en az iki yıl süre ile hareket görmemesi ve/veya bakiyelerinin, Halkbank'ın tek taraflı belirleyebileceği ve ihbarsız olarak değiştirebileceği bakiyenin altında kalması durumunda, Halkbank, Peker Projenin talimatını beklemezsizin ve Peker Projeye herhangi bir bildirimde bulunmaksızın bu hesapları kapatma hakkına sahip olacaktır.

Halkbank veya Peker Projeden herhangi birinin, bankacılık hizmetleri sözleşmesi kapsamında yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, diğer taraf kendi yükümlülüklerini yerine getirmek ve karşı tarafa yazılı olarak bildirimde bulunmak şartıyla bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshedebilecektir. Ayrıca Halkbank, herhangi bir sebep bildirmeksizin bir ay önceden ihbar etmek kaydıyla bankacılık hizmetleri sözleşmesini feshedebilecektir. Bankacılık hizmetleri sözleşmesine aykırılık nedeniyle fesih hali herhangi bir süreye tabi değildir.

Halkbank, Peker Projenin bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğmuş ve doğacak borçlarından herhangi birini gününde ve tam olarak ödememesi ve/veya taahhütlerinden herhangi birini gününde ve tam olarak yerine getirmemesi hallerinde, Peker Projenin Halkbank nezdindeki hesaplarına yapılan tahsilatlarda, öncelikle faiz, vergi, masraf ve fon tutarını mahsup edecektir, hesapta para kalması durumunda anapara tahsilatı yapacaktır. Ayrıca Halkbank, her ay sonu itibariyle tahakkuk eden faiz ve fondan oluşan tutarın aynı gün ödenmemesi durumunda tahakkuk eden aylık faizler için ödemenin yapılacağı güne kadar kısa vadeli krediler için belirlediği en yüksek faiz oranının %50 fazlası ile gecikme faizi ödemesi talep edebilecektir.

Peker Proje, bankacılık hizmetleri sözleşmesinden doğan/doğacak hak ve alacaklarını/hesaplarını, Halkbank'ın yazılı muvafakati olmaksızın üçüncü kişilere devir ve temlik edemeyecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Peker Proje ile akdedilen bankacılık hizmetleri sözleşmesinin geçerliliğine etki etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Peker Projenin borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Peker Proje tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.

#### 4.1.3. Halk Bankası A.Ş. ile Akdedilen İnternet Kurumsal Bankacılık Sözleşmesi

Peker Proje ile Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank") arasında internet kurumsal bankacılık sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

İnternet kurumsal bankacılık sözleşmesi, Halkbank'ın sözleşmeyle belirlediği/belirleyeceği internet bankacılığı, kart işlemleri ve elektronik bankacılık hizmetleri gibi hizmet ve ürünlerin kullanım şekil ve şartlarını içermektedir.

İnternet kurumsal bankacılık sözleşmesi kapsamında, Halkbank, Peker Projeye sunduğu internet hizmetlerini, önceden bildirimde bulunmaya ve Peker Projenin rızasını almaya gerek olmaksızın, gerekli gördüğü hallerde kısmen veya tamamen durdurabilecektir ve Peker Projenin internet kanalıyla aldığı hizmetlere erişimini engelleyebilecektir. Halkbank, internet kurumsal bankacılık sözleşmesi uyarınca, Peker Projenin kartlarını hiçbir sebep göstermeksizin istediği zaman iptal edebilecek, süresi dolanları yenilemeyebilecek ve kullanımlarını durdurabilecektir. Ayrıca Halkbank, dilediği miktarda kredi açmaya, açtığı kredileri herhangi bir bildirimde gerek olmaksızın ve gerekçe göstermeksizin tek taraflı olarak kısmen kullandırmaya, kullandırma koşullarını değiştirmeye, dondurmaya, limitini arttırmaya/azaltmaya ve tümünü iptal etmeye yetkilidir.

İnternet kurumsal bankacılık sözleşmesinin herhangi bir nedenle son bulması halinde, Peker Projenin sona erme anında mevcut ve/veya sonradan doğacak tüm borçlarının tamamı ayrıncı bir ihtara gerek olmaksızın Peker Proje tarafından derhal ve nakdi olarak ödenecektir ve bu borçların tamamı ödeninceye kadar internet kurumsal bankacılık sözleşmesi hükümleri uygulanmaya devam edecektir.

Halkbank'ın takdir edeceği makul bir süre içinde Peker Projenin hesabına para yatırmaması ve bunun sonucunda havalelerin yapılamaması durumunda, Halkbank, internet kurumsal bankacılık sözleşmesini

herhangi bir ihbarda bulunmaksızın ve süre vermeksizin tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir.

Peker Projenin internet kurumsal bankacılık sözleşmesinden doğmuş ve doğacak borçlarından herhangi birisini gününde ve tam olarak ödemediği ve/veya taahhütlerinden herhangi birini gününde ve tam olarak yerine getirmediği takdirde, tüm borçları herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden muaccel olacaktır ve Peker Proje temerrüde düşmüş sayılacaktır. Peker Projenin temerrüt halinde, Peker Proje, yıllık %375 oranında veya Halkbank'ın belirlediği cari en yüksek kredi faizinin %50 fazlasının %375 oranından yüksek olması durumunda yüksek olan o oran üzerinden temerrüt faizi ve bunun yanında vergi ve fonları ödeyecektir. Temerrüde düşülen borcun repo-ters repo işlemlerinden dolayı doğmuş bulunması halinde, Peker Proje, ayrıca, Halkbank'a işleme konu menkul kıymetin nominal değeri üzerinden %1 tutarında maktu cezai şart ödemesi yapacaktır.

Peker Projenin internet kurumsal bankacılık sözleşmesinden doğan borçları dolayısıyla Halkbank yasal takibe başvurmak zorunda kalırsa, Peker Proje, icra masrafları ve cezaevi harcıyla birlikte takip tutarının %10'u oranında avukatlık ücreti ödeyecektir.

Peker Proje, Halkbank'ın yazılı muvafakati olmadan vadesiz veya vadeli mevduat hesaplarını devir veya temlik edemeyecektir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Peker Proje ile akdedilen internet kurumsal bankacılık sözleşmesinin geçerliliğine etki etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Peker Projenin borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Peker Proje tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.

#### **4.1.4 Halk Bankası A.Ş ile Akdedilen İnternet Kurumsal Bankacılık Hesap Hareketleri İzleme Sözleşmesi**

Peker Proje ile Halk Bankası A.Ş. arasında internet kurumsal bankacılık hesap hareketleri izleme sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.



İnternet kurumsal bankacılık hesap hareketleri izleme sözleşmesi, tarafların sözleşme içerisinde açıkça belirttiği üzere, sadece hesap ve kredi bakiyelerini görüntülemek için imzalanmış olup, önemli bir hüküm içermemektedir.

Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Peker Proje ile akdedilen internet kurumsal bankacılık hesap hareketleri sözleşmesinin geçerliliğine etki etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Peker Projenin borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Peker Proje tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.

#### 4.1.5 Halk Bankası A.Ş. ile Akdedilen Kredi Çerçeve Sözleşmesi

Peker Proje ile Halk Bankası A.Ş. ("Halk Bankası") arasında 22.09.2016 tarihinde Peker Projeye 30.000.000 TL toplam limiti içerisinde kredi açılmasına ilişkin kredi çerçeve sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinin tipik hükümlerini içermektedir.

İmzalanan genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak aşağıda listelenen gerçek kişiler 22.09.2016 tarihinde Peker Projeye müteselsilen kefil olmuşlardır.

Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
Hasan Peker	22.09.2016	Güzeltepe Mah. Mustafakemal Cad. Sultan Makamı Sit. B/29 Çengelköy / İstanbul	30.000.000 TL
Ayşegül Peker	22.09.2016	Güzeltepe Mah. Mustafakemal Cad. Sultan Makamı Sit. B/29 Çengelköy / İstanbul	30.000.000 TL

Ayrıca genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak aşağıda listelenen tüzel kişiler 22.09.2016 tarihinde Peker Projeye müteselsilen kefil olmuşlardır.






Kefil Olan Kişi	Kefil Olduğu Tarih	Kefilin Adresi	Kefil Olunan Miktar
Peker Holding A.Ş.	22.09.2016	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-G Bomonti-Şişli	30.000.000 TL
Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.	22.09.2016	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8/1-2-3 Bomonti-Şişli	30.000.000 TL

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılacak kredinin teminatı olarak, Halk Bankası lehine aşağıda listelenen Ortaklık adına kayıtlı gayrimenkullerde ipotekler tesis edilmiştir:

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	İPOTEK TARİHİ	İPOTEK BEDELİ
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	A/6	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/2	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/8	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/13	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/15	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/75	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/164	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/168	03.08.2017	43.040.000,00 TL

*[Handwritten Signature]*

62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/176	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/326	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/327	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/328	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/329	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/330	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/331	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/332	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/333	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/336	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/342	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/344	03.08.2017	43.040.000,00 TL
62 Ada 116 Parsel Kartaltepe Mah. Bakırköy/İstanbul	B/345	03.08.2017	43.040.000,00 TL



Halk Bankasının Peker Projeye tahsis etmiş olduğu kredi limiti, Peker Projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut veya Halk Bankasına beyan ettiği mali yapısı ve Halk Bankası tarafından dikkate alınan diğer koşullara göre belirlenmiş olup, anılan yapı ve koşulların değişmesine paralel olarak Halk Bankası kredi limitini tamamen veya kısmen kullandırmaya, azaltmaya, dondurmaya veya iptal etmeye yetkilidir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Peker Projenin ödemesi gereken anapara, faiz, komisyon, masraf ve mali yükümlülükler ile diğer ödemeleri süresinde yerine getirmemesi, (ii) bu sözleşmede yer alan ve Peker Proje tarafından kabul edilerek yerine getirilmesi üstlenilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi, (iii) Peker Proje tarafından sözleşmeye aykırı hareket edilmesi, (iv) Peker Proje tarafından verilen kredi taleplerinde veya yatırım planında ya da teşvik belgesinde belirtilen hususlara aykırı hareket edilmesi hallerinde Peker Projenin borçları muaccel olacaktır. Ayrıca Peker Projenin ödeme tablosunda yer alan taksitlerden birini ödememesi halinde diğer taksitler de muaccel hale gelecektir. Bununla birlikte (i) Peker Projenin kendisine tahsis edilen krediyi amacına aykırı kullandığının tespit edilmesi, (ii) Peker Projenin kredi ile satın aldığı araç, makine, teçhizat ve diğer menkulleri satın almamış olması veya elden çıkarmış olması, (iv) Peker Projenin işyerini devir veya terk ederek faaliyetini durdurması hallerinde kredinin tamamı muaccel hale gelecek ve Halk Bankasının yasal işlem başlatma hakkı doğacaktır.

Genel kredi sözleşmesi kapsamında (i) Peker Projenin anapara, dönem faizleri, komisyon, masraf vb. ödemelerde gecikmesi, (ii) Peker Proje adına açılmış cari hesap veya hesapların kesilmesi, (iii) Peker Projenin taksitlendirilmiş kredilerine ait taksitlerden herhangi birini zamanında ödememesi, (iv) Peker Projenin vadeli kredilerinin vadelerinin gelmesi, (v) Peker Projenin bu sözleşme tahtında temerrüde düşmesi, (vi) işbu genel kredi sözleşmesinin feshedilmesi veya (vii) her ne sebeple olursa olsun Peker Projenin Halk Bankasına olan borçlarının muaccel olması durumunda; alacağın muaccel hale geldiği tarihten itibaren Peker Projeye yapılacak ihtarda belirtilen sürenin bitimine kadar geçecek süreye T.C. Merkez Bankasına bildirilen en yüksek cari akdi faiz oranı uygulanacaktır. Peker Projenin temerrüde düştüğü tarihten itibaren ise söz konusu borç ile aynı tür krediler ve hesaplar için T.C. Merkez Bankası'na bildirilen TL/YP en yüksek cari akdi faiz oranının %100 fazlası olarak belirlenen oranda temerrüt faizi uygulanacaktır. Döviz kredisinin söz konusu olduğu durumlarda, Halk Bankası alacağını dilerse muacceliyet veya takip veya dava tarihinde T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru üzerinden hesaplanmış Türk lirası karşılığı olarak talep edebilir. Bu durumda muacceliyet tarihinden temerrüt tarihine kadar



aynı tür krediler için T.C .Merkez Bankası'na bildirilen cari akdi faiz oranı, temerrütten itibaren ise bu oranın %100 fazlası oranından temerrüt faizi uygulanacaktır.

İşbu genel kredi sözleşmesi uyarınca Peker Projenin (i) öltümü, hacir altına alınması, kendisine vasi veya kayyım atanması, (ii) faaliyetleriyle ilgili gerekli izin, ruhsat, onay ve yetkilerinin geri alınması, iptal edilmesi veya önemli ölçüde değiştirilmesi, (iii) Halk Bankasının izni olmaksızın Halk Bankasının aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devredilmesi, bir başka şirketle birleşmesi, tür değiştirmesi, bölünmesi veya şirket hisselerinin el değiştirmesi, (iv) iflas erteleme veya konkordato talebinde bulunması, (v) borç ödemede acze düştüğünün tespit edilmesi, (vi) keşide ettiği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, (vii) işletmesini veya rehin altına alınmış menkullerini, fikri ve sınai haklarını ya da münferit unsurları veya bunların önemli bir bölümünü alacağın tahsilini zorlaştıracak şekilde başkalarına devir, ferağ veya temlik etmesi bir aynı hak ile takyit etmesi, Halk Bankasının muvafakatini almaksızın başka bir mahale nakletmesi, başkaları ile değiştirmesi, üçüncü şahıslara rehin, kira veya ariyet olarak vermesi, (viii) herhangi bir aktifi üzerinde haciz veya alacağın tahsilini zorlaştıracak benzeri herhangi bir işlem yapılması, (ix) Türk Ticaret Kanunu uyarınca bir bağlı şirket olması durumunda, hakim şirketin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi veya bu paragrafta sayılan hallerden birinin söz konusu hakim şirket bakımından gerçekleşmesi, (x) aleyhinde diğer finans kurumları ve alacaklılar tarafından yasal takip yapılması ya da risklerinin finans kurumlarınca katedilerek takip hesaplarına intikal ettirdiğinin istihbar edilmesi ve Halk Bankası tarafından gerekli görülmesi hallerinde Halk Bankası cari hesapları kesmek, henüz vadeleri gelmemiş olsa dahi vadeli kredi işlemlerinden doğan alacaklarına muacceliyet vermek ve bu suretle muaccel kılınan her türlü kredi hesaplarının muacceliyet tarihi itibariyle tespit ve Peker Projeye tevdi edilecek kalıntıların, işlemiş ve ödeme gününe kadar işleyecek faizi, komisyonu ve diğer teferruatı ve bunlara ilişkin mali yükümlülükleri ile birlikte ödenmesini, teminat ve kefalet mektupları ile garanti mektuplarının iadesini veya bedellerinin Halk Bankasına depo edilmesini istemek hak ve yetkilerine sahiptir. Bu paragraf altında sayılan hallerde Halk Bankası dilediği anda noter aracılığı ile veya iadeli taahhütlü mektupla ya da telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile kredile kısmen veya tamamen kat edebilir. Peker Projenin Halk Bankasına olan borçları karşılığında verilen teminatların bulunması ve teminat olan senet ve vesikaların vadelerinin henüz gelmemiş olması Halk Bankasının bu paragraf altında belirtilen yetkilerinin kullanımına engel teşkil etmez. Ortaklığın 30.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %32'sine tekabül eden 9.600.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Peker Proje ile akdedilen Genel Kredi Sözleşmesinin geçerliliğine etki etmediğini ve (ii) Halkbank nezdinde Peker Projenin borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum



yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Peker Proje tarafından Halkbank'tan [17.01.2018] tarihli ve bir yazı temin edilmiştir.

## 4.2 Peker Projenin Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler

### 4.2.1 Maaş Ödeme Protokolü-Promosyon Ödemesiz

Peker Proje ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Barbaros Bul. / İstanbul Şubesi ("İş Bankası") arasında 25.02.2015 tarihinde 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde Promosyon Ödemesiz Maaş Ödeme Protokolü imzalanmıştır.

İşbu protokolün amacı Peker Proje personelinin maaş ve diğer ödemelerinin (ücret, ikramiye, döner sermaye, avans, ek ödeme vb.) İş Bankası aracılığı ile yapılmasına ilişkin uygulama kurallarını düzenlemektedir. İş Bankasının maaş ve diğer ödemelere ilişkin verdiği aracılık hizmeti 4 personeli kapsamakta olup Peker Projeye daha sonradan alınacak personeller de otomatik olarak bu protokol kapsamına dahil olacaktır.

Peker Projenin maaş ve diğer ödemeleri kaç gün önceden İş Bankası nezdindeki hesaplarda hazır bulundurması gerektiğine ilişkin kısımlar sözleşmede boş bırakılmıştır. İş Bankası Peker Projenin maaş ve diğer ödemeler için açtığı hesaplara ilişkin faiz ödemesi yapmayacaktır. Maaş ve diğer ödemeler bankamatikler aracılığıyla gerçekleştirilecektir.

Peker Proje, ödeme gününden en az 2 işgünü önce, maaş ve diğer ödeme bilgilerini protokolde kararlaştırıldığı şekilde manyetik ve elektronik bilgi aktarma ortamında İş Bankasına iletecek ve yapılacak toplam ödeme tutarı ile personel sayısını içerecek talimat mektubunu kağıt ortamında İş Bankası'na teslim edecektir.

Peker Projenin, İş Bankası'nın maaş ödeme sistemi üzerinden değil de, EFT veya havale yoluyla ödediği tutarlar maaş ödemesi olarak kabul edilmeyecek ve maaşı bu şekilde ödenen personele, İş Bankasının protokol kapsamında sağladığı haklar sağlanmayacaktır. İşbu Protokol kapsamında, Peker Projenin vadesiz mevduat hesabına yatırılan maaş ve diğer ödeme tutarları İş Bankası tarafından geçici bir hesaba aktarılacak olup, bu tutarların ilgili personel hesabına aktarılmasına ilişkin yazılım programı ödeme günü saat 00.01'den itibaren çalışmaya başlayacak ve mesai saati başlangıcına kadar ödemeler sonuçlandırılacaktır. Maaş ve diğer ödemeleri İş Bankası aracılığıyla yapılan Peker Proje personellerinden herhangi birinin işten ayrılması, çıkarılması veya ücretsiz izne çıkması halinde Peker Proje bu personele ilişkin hesap ve ilişik kesme tarih bilgilerini 3 işgünü içinde İş Bankasına iletecektir.



Peker Proje ve alacaklılar arasında ödeme ve virmanlar ile ilgili herhangi bir hukuki uyuşmazlık bulunması halinde İş Bankası bu uyuşmazlığa hiçbir biçimde taraf olmayacak ve bu konuda herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir.

Taraflar arasında çıkacak uyuşmazlıklarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili kılınmıştır ve bu uyuşmazlıklarda İş Bankası'nın defter, kayıt, mikrofilm, bilgisayar kayıtları ve benzeri belgeleri kesin delil sayılacaktır.

İşbu protokolün sona erme tarihinden 1 ay öncesine kadar taraflarca noter vasıtasıyla veya taahhütlü mektupla bildirim yapılmadığı takdirde bu protokol, aynı hüküm ve şartlarda 1 yıl daha uzayacaktır.

#### **4.2.2. Kira Sözleşmesi**

Peker Proje ile Peker Kimya San. Ve Tic. A.Ş. arasında Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeniyol Sokak 8/1-E Şişli, İstanbul'da bulunan taşınmazın Peker Proje'ye büro olarak kiralanmasına ilişkin olarak kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmede kiranın başlangıç tarihi olarak 01.01.2015 tarihi belirtilmektedir. Kira sözleşmesinde kira süresi 1 yıl olarak belirtilmiş olup, sözleşmenin sona erme tarihinden bir ay önce taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları takdirde, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılacağı konusunda taraflar anlaşmışlardır.

Kira sözleşmesi uyarınca bir aylık kira bedeli 350 TL + KDV olup, herhangi bir depozito bedeli belirtilmemiştir. Yıllık kira bedelindeki artış enflasyon oranında olacaktır.

Ortaklık, kira sözleşmesinde belirtilen amaç dışında taşınmazı başka bir amaçla kullanamayacak, kısmen veya tamamen devir ve ciro edemeyecek veya bir başkasının istifadesine sunamayacaktır.

Ortaklığın kira sözleşmesi süresi içerisinde kira bedelini iki ay ödememesi halinde, ödenmeyen aydan kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri muaccel hale gelecektir ve bu durum kiraya verene taşınmazın tahliyesini isteme hakkı verecektir.

#### **4.2.3. Belirsiz Süreli İş Sözleşmeleri**

Peker Proje ve Yiğit Suner, ("İşçi") arasında İşçinin Peker Proje'de Pazarlamacı pozisyonunda çalışması hususunda Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin süresine ilişkin maddede sözleşmenin 28.03.2012 tarihinde başlamış olacağı belirtilmiştir. İşçinin işe başlama tarihi de 28.03.2012 olarak belirtilmiş, imza tarihi de 28.03.2012 olarak belirtilmiştir.



Sözleşme tahtında deneme süresi 3 ay olarak kararlaştırılmıştır ve bu süre içerisinde sözleşmenin ihbarsız ve teminatsız olarak feshedilmesi mümkündür. Haftalık çalışma süresi en çok 45 saat olarak belirlenmiştir. Bu süre, haftanın çalışılan günlerine eşit olarak dağıtılacaktır; ancak işveren tarafından gerekli görülmesi halinde bu süre haftanın çalışılan iş günlerine, günde en fazla 11 saati aşmamak koşuluyla farklı şekilde dağıtılabilir. 45 saatlik haftalık çalışma süresinin, haftanın çalışılan günlerine farklı şekilde dağıtılması durumunda, iki aylık çalışma süresi içinde, İşçinin haftalık ortalama çalışma süresi 45 saati aşmayacaktır. Günlük toplam 11 saati aşmamak koşuluyla, yılda 270 saate kadar fazla çalışma yaptırılması mümkündür. Her bir saat fazla çalışma için İşçiye ödenecek ücret, normal çalışma ücretinin saat başına düşen miktarının yüzde elli artırılmış tutarıdır. Zorunlu nedenlerle işin durması veya ulusal bayram ve genel tatillerden önce veya sonra işyerinin tatil edilmesi gibi nedenlerle veya İşçinin isteği üzerine kendisine verilen izin ile normal çalışma süresinin önemli ölçüde altında çalışılması halinde, Peker Proje işçiye çalışılmayan sürelerin karşılığı telafi çalışması yaptırabilir.

İşçi, iş sözleşmesi devam ettiği sürece, özel de olsa başka bir işte çalışmamayı taahhüt etmektedir. İşçi, aynı zamanda işi nedeniyle gerek Peker Proje gerekse iş şirketinin iştirakleri, hakim, bağlı şirketleri gerekse bunların hissedarları hakkında öğrendiği her türlü bilginin gizli bilgi olduğunu ve gizli bilgileri hiçbir sebeple ve hiçbir koşulda üçüncü kişilerle ve kurumlarla paylaşmayacağını ve Peker Proje'ye zarar verecek davranışlarda bulunmayacağını taahhüt eder. Tarafımıza verilen sözleşmelerde ücret miktarı belirlenmemiştir.

Aşağıda isimleri yazılı olan personeller ile Peker Proje arasında yukarıda açıklanan hüküm ve koşullarda belirsiz süreli iş sözleşmeleri akdedilmiştir.

Doğukan Akkoyun, Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 12.02.2015 tarihinde Makam Şoförü pozisyonunda işe başlayacaktır.


Alp Kuş Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 02.07.2015 tarihinde Muhasebeci pozisyonunda işe başlayacaktır.

Güray Yılmaz Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 09.07.2015 tarihinde Büro Elemanı pozisyonunda işe başlayacaktır.

## **5. ORTAKLIĞIN TABİ OLDUĞU ÖZEL MEVZUAT**

Ortaklık 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği de dahil olmak üzere 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında düzenlenen ikincil mevzuata tabidir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103.maddesi uyarınca, SPK düzenlemelerine aykırılık halinde Ortaklık ve/veya yönetim kurulu üyeleri 20.000,00 TL ile 250.000,00 TL arasında idari para cezası ile cezalandırılabilir. Ayrıca, aykırılık dolayısıyla menfaat temin edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı bu menfaatin iki katından az olamaz.

 63

## 6. PEKER PROJE'NİN TABİ OLDUĞU ÖZEL MEVZUAT

Peker Proje'nin tabi olduğu özel bir mevzuat bulunmamaktadır.

## 7. ORTAKLIĞIN RUHSATLARI VE İZİNLERİ

### 7.1. Ortaklığın Faaliyetlerine İlişkin Mevcut İzin ve Ruhsatlar

#### 7.1.1. Ticaret Sicil Müdürlüğü ve SPK'dan alınan Ortaklığa İlişkin İzinler

- **Faaliyet Belgesi**

İstanbul Ticaret Odası tarafından düzenlenen 13.10.2017 tarihli faaliyet belgesinde Ortaklığın İstanbul Ticaret Siciline 81769 – 5 numarası ile kayıtlı, usulünce kurulmuş, kayıtlı sermayeli halka açık bir anonim şirket olduğu ve esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet gösterdiği belirtilmektedir.

- **GYO İzni**

Ortaklığın Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin talebi, SPK'nın 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı ve 26.09.2017 tarih ve 12233903-340.01-E.10875 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Ortaklık, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2017 tarih ve 28195921 sayılı izinleri onaylanan Esas Sözleşme değişikliklerini, 26.09.2017 tarihli genel kurul toplantısında onaylamıştır. Belirtilen genel kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu tarafından 28.09.2017 tarihinde tescil edilmiştir. Ayrıca, belirtilen genel kurul toplantısında alınan kararlar 04.10.2017 tarihli 9422 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil belgesi SPK'ya 28.10.2017 tarihinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11.Maddesine göre, esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, şekli ve esasları SPK tarafından belirlenecek halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunludur.

Belirtilen süre içinde halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak SPK'ya başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu SPK tarafından onaylanmayan ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar. Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden ve mevcut



hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile 29.11.2017 tarihinde SPK'ya başvurulmuştur.

### 7.1.2 Gayrimenkullere İlişkin İzin ve Ruhsatlar

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, ATAKÖY 7-8-9-10.Kısım 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parselde yer alan Nef Ataköy Projesine ilişkin ruhsatlar aşağıda belirtilmektedir.

#### • Yapı Ruhsatları

09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 ve 29 maddeleri uyarınca, İmar Kanunu kapsamına giren tüm yapılar için ve ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması için yeniden belediye ya da valiliklerden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir. Yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaatla başlanması ve 5 yıl içinde inşaatın tamamlanması gereklidir. Ortaklığın inşa ettirdiği Nef Ataköy Projesi yapı ruhsatına tabidir. Nef Ataköy Projesi'ne ilişkin yapı ruhsatları aşağıda listelenmektedir;

1. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/1, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel ve A Blok numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / A numaralı Yapı Ruhsatı ( Yeni Yapı)
2. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/2, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel, B Blok, 1-346 bağımsız bölüm numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / B numaralı Yapı Ruhsatı ( Tadilat )
3. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/3, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel, C Blok, 1-279 bağımsız bölüm numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / C numaralı Yapı Ruhsatı ( Tadilat )
4. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/4, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel, D Blok, 1-170 bağımsız bölüm numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / D numaralı Yapı Ruhsatı ( Tadilat )
5. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/5, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel, E Blok, 1-268 bağımsız bölüm numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / E numaralı Yapı Ruhsatı ( Tadilat )
6. İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Cobançeşme E-5 yanyol cad. Dış Kapı No: 22/6, 52 Pafta, 62 Ada, 116 Parsel, F Blok, 1-247 bağımsız bölüm numaralı arsa için alınmış 28.11.2016 tarihli ve 74975 / F numaralı Yapı Ruhsatı ( Tadilat )



- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30.maddesine göre, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatının veren belediyeden yapı kullanma izninin alınması zorunludur. Nef Ataköy Projesi'nin inşaatı devam ettiğinden tarafımıza verilen bilgi uyarınca yapı kullanma izin belgesine henüz tabi değildir.

### 7.1.3. İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı

- Mezkur İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı 17.01.2018 tarihinde Şişli Belediyesi'nden sadır edilmiş olup, S-2095/2017 \_147 tarih ve sayılıdır.

### 7.2. Çevresel İzin ve Ruhsatlar

Tarafımıza Ortaklığın herhangi bir çevresel izin veyahut ruhsat sahibi olmadığı bilgisi verilmiştir.

### 7.3. Başvuru Halindeki İzin ve Ruhsatlar

Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden ve mevcut hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile SPK'ya yapılan 29.11.2017 tarihli başvuru ve kotasyon talebi ile Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne yapılan başvuru haricinde Ortaklığın ruhsat ve izin almaya ilişkin yaptığı herhangi bir başvuru bulunmamaktadır.

### 7.4. Eksik İzin ve Ruhsatlar ile Eksikliklerin Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi

Tarafımıza verilen bilgi ve belgelere göre eksik izin veyahut ruhsat bulunmamaktadır.

## 8. PEKER PROJE'NİN RUHSAT VE İZİNLERİ

İstanbul Ticaret Sicili tarafından düzenlenen 19.04.2017 tarihli Peker Proje'nin İstanbul Ticaret Sicili'ne 803454 numarası ile kayıtlı, usulünce kurulmuş bir anonim şirket olduğu ve esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet gösterdiği belirtilmektedir.



Peker Proje'nin İstanbul Ticaret Sicili tarafından düzenlenen faaliyet belgesi dışında mevcut veya başvuru halinde herhangi bir ruhsat veya izni bulunmamaktadır.

## 9. ORTAKLIK AKTİFİNE KAYITLI MENKUL VE GAYRİMENKULLER

### 9.1. Menkuller

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler uyarınca Ortaklık aktifinde kayıtlı bulunan menkul bulunmamaktadır.

### 9.2. Gayrimenkuller

#### 9.2.1. Ortaklığın Mülkiyetinde Olan Gayrimenkuller

Ortaklığın maliki bulunduğu taşınmazlar aşağıda listelenmiştir:

#### 9.2.1.1. Sultan Makamı Sitesi.Güzeltepe Mah. Mustafa Kemal Paşa Cad. No: 46 Çengelköy, İstanbul, Türkiye Adresinde Yer Alan Gayrimenkuller

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ORTAKLIK HİSSE ORANI
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	B29/1	1/1
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	B29/2	1/1
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	A20/1	209835/2068748
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	A21/1	463394/1763361
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	A20/2	186854/1842171
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	A21/2	403851/1536784
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C1/2	147841/562583
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C2/1	1068495/1902361


879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C2/3	1035352/1842171
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C4/3	1/1
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C5/2	175/67134
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C32/3	451236/802871
879 Ada 51 Parsel Çengelköy/Üsküdar	C33/3	460805/1753511

#### 9.2.1.2. Ortaklığın Nef 22 Ataköy Projesi'nde Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Ortaklığın İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah, 62 Ada, 116 Parsel'de sahibi olduğu bağımsız bölümlerinin listesi incelenen belgeler Ek-4'te yer almaktadır. Liste uzun olduğu için bu başlık altında incelenmemiştir. Tarafımıza birtakım daire ve işyerlerinin satıldığı yolunda bilgi verilmişse de işbu daire ve işyerlerinin ilgili Tapu Müdürlüğü'nde devri yapılmadığından mezkur daire ve işyerleri halihazırda Ortaklık adına kayıtlı olup mülkiyetleri Ortaklığa aittir.

#### 9.2.1.3. Ortaklığın Almanya Devleti'nde Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Ortaklığın Almanya Devleti sınırları içerisinde Heinsberg von Oberbruch Yerel Mahkemesi Konutlar Tapu Sicili, Yapraklar 3171 ila 3218 Gayrimenkul: Oberbruch Tapu Bölgesi, Ada (Flur): 2, Pafta (Flurstück): 247 Bina ve boş alan, dinlenme alanı, Weidenbruch 1, 3 adresinde yer alan gayrimenkulü edinmek amacıyla 18.12.2017 tarihinde satış sözleşmesi imza ettiği bilgisi tarafımıza iletilmiştir. Mezkur işlemin Almanya devleti mevzuatına uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair işlemi yapan noter MICHAEL EHM 16.01.2018 tarihinde verdiği görüşünde 18.12.2017 tarih ve 220/2017 yevmiye numaralı evrakı ile alakalı olarak "İşbu suretle, bu sözleşmenin yukarıda belirtilen gayrimenkul hakkında Almanya Federal Cumhuriyeti hukuku uyarınca geçerli bir satış sözleşmesi olduğunu bağlayıcı bir şekilde onaylarım. Satış sözleşmesinin gereğinin ve muamelelerinin usulüne uygun olarak yerine getirilmesiyle yukarıda belirtilen alıcı bütün tapu defterlerinde tek malik olarak kaydedilecektir." ifadelerini kullanmıştır. Önemle belirtmek gerekir ki Ortaklık halen tapu defterlerine tek malik olarak kaydedilmemiştir.

 68

Türk Hukuku üzerine yetkili olmamız fakat Alman Hukuku üzerine görüş verme yetkisine sahip olmamız hasebiyle bu husus hakkında olumlu veya olumsuz görüş verememekteyiz.

Ortaklığın maliki bulunduğu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler yukarıda **3.1.Ortaklığın Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler** başlığı altında ilgili olduğu Genel Kredi Sözleşmeleri ile beraber incelendiğinden işbu başlık altında ayrıyeten listelenmeyecektir.

#### **9.2.2. Ortaklığın Kiracı Konumunda Olduğu Taşınmazlar**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

Ortaklık merkezi olan Cumhuriyet Mah.Silahşör Cad.Yeniyol Sok.No :8/1 Bomonti/Şişli – İstanbul adresi Ortaklık tarafından kiralanmıştır.Mezkur kira sözleşmesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliğine uygun olarak 7.12.2017 tarihinde 20596 yevmiye numarası ile taşınmaz sahifesine şerh edilmiştir.

### **10. PEKER PROJE'NİN AKTİFİNE KAYITLI MENKUL VE GAYRİMENKULLER**

#### **10.1. Menkuller**

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgelere göre Peker Proje'nin aktifinde kayıtlı herhangi bir menkul bulunmamaktadır.

#### **10.2. Gayrimenkuller**

##### **10.2.1. Peker Proje'nin Mülkiyetinde Olan Gayrimenkuller**

Peker Proje İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 ada 1 parsel; 1127 ada 2 parsel; 1127 ada 3 parsel;1139 ada 3 parsel;1139 ada 4 parsel;1139 ada 5 parsellerinde kain taşınmazlarda çeşitli oranlarda hisse sahibidir. İşbu hisselerin bir kısmı aşağıda İşbu Hukukçu Raporu'nun 18. Başlığında hukuki uyumsuzluk konusu olarak incelenmiştir.

Ayrıca Ortaklık ve Peker Proje;

- Bu hisselerde Peker Proje 3.kişi Peker Holding'in bağlı şirketiye, 3.kişi Peker Holding A.Ş borcuna karşılık OdeaBank A.Ş lehine verilmiş 30.000.000,00 TL tutarında, 27.11.2013 tarih ve 21444 yevmiye numaralı ipotekler bulunduğunu,
- Bu ipoteklerin verilme sebebinin Odeabank A.Ş.ile akdedilen Genel Kredi Sözleşmeleri olduğunu,




- Belirtilen Genel Kredi Sözleşmelerinin tarafının artık Peker Holding'den kısmi bölünme yoluyla ayrılarak kurulan Ortaklık olduğunu zira mezkur sözleşmelerin de bölünme çerçevesinde Ortaklık'a devrildiğini,
- Dolayısıyla her ne kadar tapu müdürlüğünde ilgili sayfalarda yer alan ipotek senetlerinde Peker Holding eski unvanı Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yazsa ve Ortaklık'ın ismi geçmese de bu ipoteklerin borçlusunun Ortaklık olması gerektiğini belirten 06.12.2017 tarihli bir beyan vermişlerdir.

Bununla beraber tarafımıza Ortaklık tarafından iletilen ilgili resmi tapu takyidatında ipotek borçlusu 3.kişi Peker Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi gözükmektedir.

İşbu ipotek listesi aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	HİSSE PAY/PAYDA	İPOTEK TARİHİ ve YEVMİYE NUMARASI	İPOTEK BEDELİ
1139 Ada 3 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	1139/192	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL
1139 Ada 4 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	119/160	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL
1139 Ada 5 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	1349/1920	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL
1127 Ada 1 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	1583/1920	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL
1127 Ada 2 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	359/480	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL
1127 Ada 3 Parsel Altunizade Mah. Üsküdar/İstanbul	709/960	27/11/2013 – 21444	30.000.000,00 TL

İşbu hisseler üzerinde mezkur Odeabank A.Ş ipotegi haricinde İvaz Fakih Vakfi'nin 04/06/1963 tarihli 428,47 TL değerinde kanuni ipotegi bulunmaktadır.

 70

Yine bir takım hisseler üzerinde Ortaklık hissedarı Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaktadır.

#### **10.2.1. Peker Proje'nin Kiracı Konumunda Olduğu Gayrimenkuller**

Peker Proje'nin merkezi olan Cumhuriyet Mah.Silahşör Cad.Yeniyol Sok.No :8/1 Bomonti / Şişli – İstanbul adresi Peker Proje tarafından kiralanmıştır.Kira sözleşmesine İşbu Hukukçu Raporu'nun **4.2 Peker Projenin Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler** başlığında değinilmiştir.

### **11. ORTAKLIĞIN FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI**

Tarafımıza iletilen bilgilere göre Ortaklığın Türk Patent Enstitüsü'ne tescil edilmiş herhangi bir markası bulunmamaktadır.

### **12. PEKER PROJE'NİN FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI**

Tarafımıza iletilen bilgilere göre Peker Proje'nin herhangi bir fikri mülkiyet hakkı bulunmamaktadır.


### **13. ORTAKLIĞIN SİGORTA POLİÇELERİ**

#### **13.1 Gayrimenkullere İlişkin Sigorta Poliçeleri**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İlişkin Tebliğin 29. Maddesi uyarınca, Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.Bu kapsamda aşağıda yer alan sigorta poliçeleri bir kısmı Ortaklık bir kısmı ise Ataköy Nef 22 Projesi kapsamında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş tarafından Ortaklık sigortalı gösterilerek imza edilmiştir.

#### **13.1.1. Ortaklığın İnşaat All Risks (CAR) Sigorta Poliçesi**

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

 71

Bu kapsamda, İstanbul Ataköy NEF 22 Projesine ilişkin olarak Allianz Sigorta Anonim Şirketi ("Allianz Sigorta") ve Groupama Sigorta Anonim Şirketi ("Groupama Sigorta") tarafından müştereken düzenlenen iki "inşaat all risks" sigorta poliçesi bulunmaktadır. Daha sonra, Groupama Sigorta ile akdedilen 3403.02504237.0000 numaralı sigorta poliçesi, jeran sigortacı sıfatıyla hareket eden Allianz Sigorta'nın 0001091000531696/1 numaralı sigorta poliçesi içine dahil edilerek jeran sigorta poliçesi ("Sigorta Poliçesi") olarak tek bir sigorta poliçesi elde edilmiştir. Bu kapsamda, Sigorta Poliçesine göre, toplam sigorta bedeli 230.685.024 TL olup, bu bedelin %70'lik kısmından Allianz Sigorta, geriye kalan %30'luk kısmından Groupama Sigorta sorumlu olacaktır.

Sigorta Poliçesi, inşaat işleri bakımından 01.08.2014 – 01.02.2017 tarihleri arasında, bakım dönemi bakımından 01.02.2017 – 01.02.2019 tarihleri arasında geçerlidir. Sigorta Poliçesine sigortalı taraf olarak Timur G.Menkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. taraftır. Sigorta Poliçesi uyarınca riziko adresi, Ataköy 7-8-9-110. Kısım Mah. Yan Yol No: 22 Bakırköy 34330 İstanbul olarak belirtilmiştir.

Sigorta Poliçesi, Türk genel all risk sigorta şartları ve (i) Çapraz Sorumluluk (ii) Genişletilmiş Bakım Devresi (iii) İnşaat ve/veya Montaj İş Programı Özel Şartı (iv) Ekspres Nakliyat, Fazla Mesai Ücretleri (v) Uçak ile Taşıma (vi) Deprem Bölgesindeki Yapılar Ön Şartı (vii) Şantiye Dışı Depolama (viii) Makine ve Tesislerin Deneme Teminatı (ix) Yeraltı Kablo, Boru ve Diğer Tesisleri Özel Şartı (x) Ekili Alanlar, Ormanlar ev Kültür Bitkileri Kayıp ya da Hasarları istisnası (xi) Kamplar ve Depolar Ön Şartı (xii) İnşaat Makine Ekipman ve Tesisleri Ön Şartı (xiii) İnşaat Malzemeleri Ön Şartı (xiv) İnşaat Malzemeleri Ön Şartı (xv) Yağış, Sel ve Seylap Önlemleri Özel Şartı (xvi) Toprak Kayması Sonucu Enkaz Kaldırılması Özel Şartı (xvii) Yangın Önlemleri Özel Şartı (xviii) Yurtiçi Nakliyat (xix) Tasarımcı Riski (xx) Kabulü Yapılmış ya da Hizmete Alınmış Yüklenimler (xxi) Temiz ve Atık Su Boruları Özel Şartı (xxii) Vibrasyon, Mesnet Zayıflaması ya da Kaldırılması (xxiii) Kazık Temeller ve İstinat Duvarları Özel Şartı (xxiv) Üçüncü Şahıs Mali Sorumluluğu (xxv) 50:50 Klozu ve (xxvi) 73 Saat Klozu (xxvii) Otomatik Süre Uzatımı Klozu (xxviii) Otomatik Bedel Arttırımı Klozu (xxix) Profesyonel Hizmetler Klozu (xxx) Planlar ve Dokümanlar Klozu olmak üzere ek klozlar içermektedir.

Sigorta Poliçesi kapsamında ödenmesi gereken brüt prim bedeli 178.797,52 TL'dir ve bu primler için ödeme planı aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

TAKSİT	TARİH	TUTAR
1	06.08.2014	35.759,52 TL
2	06.01.2015	28.607,60 TL
3	06.06.2015	28.607,60 TL
4	06.11.2015	28.607,60 TL
5	06.04.2016	28.607,60 TL
6	06.09.2016	28.607,60 TL
	<b>TOPLAM</b>	<b>178.797,52 TL</b>



Sigorta Poliçesi, sigortacı tarafından önceden sigortalıya yazılı olarak bildirilmek kaydıyla herhangi bir zamanda iptal edilebilecektir. Bu durumda, sigortacı, iptal tarihinden itibaren kalan süre için orantılı prim iadesi yapacaktır.

Sigorta Poliçesi için 16.01.2017 tarihinde zeyilname düzenlenmiş olup, işbu zeyilname ile Odea Bank A.Ş. daini mürtehin sıfatını haiz olduğu kayıt edilmiştir. Ayrıca Groupama Sigorta'nın yukarıda bahsedilen ve Sigorta Poliçesi hükümlerine tabi olan sigorta poliçesi için de yine aynı tarih olan 16.01.2017 tarihinde bir zeyilname düzenlenmiş olup, bu zeyilname ile de yine Odea Bank A.Ş.'nin daini mürtehin sıfatını haiz olduğu kayıt edilmiştir.

### 13.1.2. Ortaklığın DASK Poliçeleri

Ortaklık mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere DASK zorunlu sigorta poliçesi imza etmiştir. Tarafımıza 52 (elli iki) adet DASK zorunlu sigorta poliçesi teslim edilmiştir. İşbu poliçelerin Ortaklığın unvan değişikliklerinden önce imza edilmiş olanlar daha sonra sigorta ettiren/sigortalı unvan değişikliği sebebi ile zeyil edilmiştir. Ayrıca bir kısmı da Dain-i Mürtehin ve Risk Bilgisi zeyiline konu olmuşlardır. Mezkur poliçelerin, poliçe numaraları, bağımsız bölüm numaraları ve blok-adres bilgileri "Ek 6 - A"da ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir. Poliçeler DASK zorunlu sigorta poliçelerinin genel hükümlerini taşımaktadırlar. Poliçeler Ataker Sigorta Aracılık Hizmetleri Kollektif Şirketi ile imza edilmiş olup işbu şirket Güneş Sigorta A.Ş. acentesi olarak hareket etmiştir.

### 13.1.3. Ortaklığın Konut Paket Sigorta Poliçeleri

- Ortaklık adına kayıtlı konut hükmündeki gayrimenkuller içinde Konut Paket Sigortası ile koruma altına alınmış gayrimenkuller bulunmaktadır. Gayrimenkullerin ekseriyeti Güneş Sigorta A.Ş.'nin "Güneşli Ev Sigorta Poliçesi" ile sigortalanmıştır. İşbu sigortanın sigorta teminatları Yangın, Yıldırım, Bina İnfilak'ı , Deprem, G.L.K.HH.KNH -Terör, Komşuluk-Kiracılık Mali Mesuliyet Yangın, Sel/Su Basması, Dahili Su, Fırtına, Duman, Yer Kayması, Kar Ağırlığı, Hava Taşıtları Çarpması, Kara Taşıtları Çarpması, Enkaz Kaldırma, Kira Kaybı, İkametgah Değişikliği Masrafları, Taşınmaza Bağlı Hukuksal Koruma ve Cam Kırılmasıdır. Tarafımıza iletilmiş 26 (yirmialtı) adet Güneşli Ev Sigorta Poliçesi bulunmaktadır. İşbu poliçeler Şirket Unvan değişikliği sebebi ile sigorta ettiren- sigortalı zeyiline konu olmuşlardır. Ayrıca bir kısmı da Dain-i Mürtehin değişikliğine konudur. Mezkur poliçelerin, poliçe numaraları, bağımsız bölüm numaraları, blok-adres bilgileri "Ek 6 - B"de ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir.
- Ortaklığın Güzeltepe Mah.Beyaz Köşk Sok. Apt 46/B29 Apt No:46/B29 Daire No:1 Üsküdar/İstanbul adresinde yer alan Konut tipinde gayrimenkulü Doğa Sigorta ile yapılan "Doğa Konut Paket Sigorta Poliçesi" ile koruma altına alınmıştır. İşbu sigortanın sigorta teminatları; Bina'nın



Yangına, Yıldırıma, İnfilaka konu olması, Eşyaların Yangına, Yıldırıma, İnfilak'a konu olması, Yangın Mali Sorumluluk, Yer Kayması, Deprem&Sel Dışı Doğal Afetler, Sel/Su Baskını, Hırsızlık, Cam Kırılması, GLK.HH.KN.-Terör, Ferdi Kaza, Aile Mali Sorumluluk, Medline Yangın, Hukuksal Koruma, Ev Yardım, Kombi Bakımdır.İşbu Poliçe 07.03.2017 tarihi ile 07.03.2018 tarihleri arasında geçerli olup,28.06.2017 tarihinde Türkiye İş Bankası Dain-i Mürtehin olarak eklenmiştir.Yine aynı tarihte Ortaklık Unvan değişikliği zeyl edilmiştir.Ortaklığın son unvan değişikliğinin zeyl edilip edilmediği ile alakalı tarafımıza herhangi bir bilgi ve belge ileilmemiştir.Poliçe Numarası 16129308'dir.

#### **13.1.4. Ortaklığın İşyeri Sigorta Poliçeleri**


Ortaklık adına kayıtlı işyeri hükmündeki gayrimenkuller Kapsamlı İş Yeri Sigortası ile koruma altına alınmış gayrimenkuller bulunmaktadır. Gayrimenkullerin ekseriyeti Güneş Sigorta A.Ş'nin "Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi" ile sigortalanmıştır. İşbu sigortanın sigorta teminatları Yangın, Yıldırım, Bina İnfilak'ı Deprem, G.L.K.HH.KNH -Terör, Sel/Su Basması, Kar Ağırlığı, Dahili Su, Fırtına, Duman, Yer Kayması, Hava Taşıtları Çarpması, Kara Taşıtları Çarpması, Enkaz Kaldırma, Kiracılık Mali Mesuliyet Yangın, Kiracılık Mali Mesuliyet Ek Teminatlar, Komşuluk Mali Mesuliyet Yangın, Komşuluk Mali Mesuliyet Ek Teminatlar, Cam Kırılmasıdır.Tarafımıza iletilmiş 11 (onbir) adet Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi bulunmaktadır.İşbu poliçeler Şirket Unvan değişikliği sebebi ile sigorta ettiren- sigortalı zeyline konu olmuşlardır.Mezkur poliçelerin, türü, poliçe numaraları, sigortacı şirket bilgileri, geçerlilik ve zeyil tarihleri ile zeyillerin ne hakkında olduğu "Ek 6 C "de ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir.

#### **13.1.5. Ataköy Nef 22 Projesi kapsamında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş' nin imza ettiği Sigorta Poliçeleri**

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş, sigorta ettiren sıfatıyla Ortaklığın mezkur projede yer alan bir kısım gayrimenkulleri lehine DASK zorunlu sigorta poliçelerini Allianz Sigorta A.Ş ile akdetmiştir. İşbu poliçeler DASK zorunlu sigorta poliçelerinin genel hükümlerini taşımaktadırlar.Tarafımıza poliçelerin zeyl edildiğine dair herhangi bir bilgi veya belge ileilmemiştir.Mezkur poliçelerin, UAVT kodları, bağımsız bölüm numarası, blok bilgileri, ünite tipleri "Ek 6 - D"de ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir.

#### **13.2. Menkullere İlişkin Sigorta Poliçeleri**

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Ortaklığın menkullere ilişkin herhangi bir sigorta bulunmamaktadır.

 74

#### 14. PEKER PROJE'NİN SİGORTA POLİCELERİ

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Peker Proje'nin herhangi bir sigorta poliçesi bulunmamaktadır.

#### 15. ORTAKLIĞIN TEMİNAT MEKTUPLARI

##### 15.1. Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Ortaklığa verilen herhangi bir teminat mektubu bulunmamaktadır.

##### 15.2. Ortaklığın Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Ortaklığın vermiş olduğu herhangi bir teminat mektubu bulunmamaktadır.

#### 16. PEKER PROJE'NİN TEMİNAT MEKTUPLARI

##### 16.1. Peker Proje'ye Verilen Teminat Mektupları

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Peker Proje'ye verilmiş herhangi bir teminat mektubu bulunmamaktadır.

##### 16.1. Peker Proje'nin Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Peker Proje'nin vermiş olduğu herhangi bir teminat mektubu bulunmamaktadır.

#### 17. ORTAKLIĞIN TARAF OLDUĞU HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR

Ortaklığın taraf olduğu davalar ve icra takiplerine ilişkin incelemeler, Ortaklığın tarafımıza sunduğu bilgi ve belgelere dayanarak yapılmış olup, mezkur davalara ilişkin ilgili mahkeme, icra dairesi, kurum ve kuruluş nezdinde bir inceleme yapılmamıştır.

##### 17.1. Ortaklığın Davacı Sıfatı ile Taraf Olduğu Davalar

- İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2017/1392 Esas sayısı ile davacı Ortaklık tarafından davalı Üsküdar Belediye Başkanlığı'na karşı Emlak Vergi Asgari birim değeri Takdir Komisyonu Kararına İtiraz talebi ile açılmıştır. Henüz Dilekçelerin teatisi aşamasındadır. Ortaklığın Yürütmeyi Durdurma talebi reddedilmiştir.
- İstanbul 11. Vergi Mahkemesi 2017/1407 Esas sayısı ile davacı Ortaklık tarafından davalı Bakırköy Belediye Başkanlığı'na karşı Emlak Vergi Asgari birim değeri Takdir Komisyonu Kararına İtiraz talebi ile açılmıştır. Henüz Dilekçelerin teatisi aşamasındadır. Ortaklığın Yürütmeyi Durdurma talebi reddedilmiştir.



## 17.2. Ortaklığın Davalı Sıfatı ile Taraf Olduğu Davalar

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Ortaklığın davalı sıfatı ile taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

## 17.3. Ortaklığın Müdahil Sıfatını Haiz Olduğu Davalar

- Ortaklığın Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yanında müdahil sıfatını haiz olduğu ve Av.Bekir Keser'in Ortaklığı vekaleten takip ettiği bir adet davası aşağıda özetlenmektedir:

Davacı Hakkı Sağlam, İsa Öztürk, Özgür Aydın, Hüseyin Sağ tarafından yukarıda zikredilen Nef 22 Ataköy Projesi'nin üzerinde bulunduğu Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada, 36(Eski 116) sayılı parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yönelik 14/07/2015 tarih ve 1082 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'na karşı açılan davada, Ortaklık davalı idare yanında fer'i müdahil olarak davaya katılmıştır.

Üstte zikredilen davacılar tarafından 2016/108 Esas sayılı dava İstanbul 5.İdare Mahkemesinde görülmektedir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi tarafından yapılan yargılama neticesinde, 22.04.2016 tarihli ara kararında; davacı vekilinin "yürütmenin durdurulması" talebini reddetmiştir. Mezkur karara karşı Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yoluna gidilebileceği belirtilmiş olup tarafımıza gönderilen belge ve bilgilere göre davacı yan itiraz yoluna başvurmamıştır.

İstanbul 5.İdare Mahkemesi 30/05/2017 tarihinde verdiği "İşlemden Kaldırma Kararı"nda davacı yan tarafından Posta Ücreti'nin defaten yapılan bildirimlere rağmen tamamlanmadığından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 6.maddesinin 5.fıkrası gereği dosyanın işlemde kaldırıldığını, kararın tebliğinden itibaren 3(üç) ay içinde noksan tamamlanmazsa ise "davanın açılmamış sayılmasına" karar verileceğini belirtmiştir. Davacıdan Özgür Aydın'ın ilgili masraflarını yatırmasını müteakiben ilgili mahkemece 10.08.2017 tarihinde dosya tekrar işleme konulmuştur.

## 17.4. Ortaklığın Faaliyetlerini Etkileyebilecek Diğer Hukuki Uyuşmazlıklar

Tarafımıza Ortaklığın faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir uyuşmazlık bulunduğu dair bir bilgi veya belge verilmemiştir.

## 17.5. Ortaklığın Tarafı Olduğu İcra Takipleri

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Ortaklığı taraf olduğu herhangi bir İcra takibi bulunmamaktadır.



## **18. PEKER PROJE'NİN TARAF OLDUĞU HUKUKİ UYUSMAZLIKLAR**

Peker Proje'nin taraf olduğu davalar ve icra takiplerine ilişkin incelemeler, tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanarak yapılmış olup, mezkur davalara ilişkin ilgili mahkeme, icra dairesi, kurum ve kuruluş nezdinde bir inceleme yapılmamıştır.

### **18.1. Peker Proje'nin Davacı Sıfatı İle Taraf Olduğu Davalar**

- İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas sayısı ile davacı Peker Proje tarafından davalılar 1- Savaş Tatar 2- Aşrom Ltd. Şti. 3-Günay Parlak 4-Celal Hacıyüpoğlu İstanbul, Üsküdar, Altunizade Mah. 1127 Ada 1,2,3 ve 1139 Ada 3,4,5 numaralı parseldeki taşınmaz davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesi davalılar Aşrom Ltd.Şti, Celal Hacıyüpoğlu ve Günay Parlak tarafından toplam 200.000,00 TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren işleyecek faiz ile Peker Proje'ye verilmesine, bu kimselerin ilgili taşınmazdaki müdahalelerin men'ine, davalı Savaş Tatar hakkındaki davaların husumetten; davalılar Çiğdem Sema Çakıcı varisleri yönünden ise feragat nedeni ile reddine karar vermiştir. Mezkur karar istinaf yoluna açıktır.
- İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2017/1416 Esas sayısı ile davacı Peker Proje tarafından davalı Üsküdar Belediye Başkanlığı'na karşı Emlak Vergi Asgari birim değeri Takdir Komisyonu Kararına İtiraz talebi ile açılmıştır. Hentiz Dilekçelerin teatisi aşamasındadır.Peker Proje'nin Yürütmeyi Durdurma talebi reddedilmiştir.

### **18.2. Peker Proje'nin Davalı Sıfatı İle Taraf Olduğu Davalar**


- Rukiye Atak tarafından 2014/203 Esas sayısı ile İstanbul Anadolu 10.Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmıştır.Dava İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada, 2 Parselde kaim Arsa nitelikteki taşınmazda daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun sahibi olduğu bir kısım hisselerinin Şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri taleplidir.Dava Murat Sabuncuoğlu'na karşı açılmış olup, daha sonra dava konusu müddeabih devre konu olduğu için mezkur dava Peker Proje'ye yönlendirilmiştir.

Daha sonra ilk davanın konusu olmayan bir kısım hisseler için de Davacı Rukiye ATAK tarafından Peker Proje'ye Şufa davası açılmış; Söz konusu hisselerin intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak Rukiye Atak adına kaydı talep edilmiştir.

Yine Salih Ahmet ATAK, Can ATAK ve Emine DOĞAN tarafından Peker Proje'ye karşı Murat SABUNCUOĞLU'ndan edindiği hisseler yönünden ayrıca bir şufa davası açılmış; hisselerin takyidatlardan ari olarak davacılar adına kaydı talep edilmiştir. Açılan dava işbu dava ile birleştirilmiştir.

Yine, dört davacı ( Rukiye ATAK, Ahmet ATAK, Can ATAK ve Emine Doğan) tarafından Ortaklık pay sahibi Hasan Peker'e karşı intifa hakkının terkin talepli dava açılmış ve yine işbu dava ile birleştirilmiştir.

Peker Proje vekili tarafından yapılan itiraz ile öncelikle eksik harcın tamamlanması talep edilmiş; En son 10.10.2017 tarihli duruşmada, 512.325,00 TL eksik harcın tamamlanması için davacılara 7 günlük kesin süre verilmiş; ancak davacılar ara

 77

kararına itiraz dilekçesi sunarak, 7 günlük kesin süre içerisinde eksik harcı tamamlamamıştır.28.12.2017 tarihli celsede mahkemece 30.000.000,00 üzerinden davacıardan harç alınması yönündeki ara karardan dönmüş olup davacılar vekiline 178.743,12 TL tapu masrafı, 4.706.788,00 TL şufa bedeli olmak üzere toplam 4.888.531,12 TL'nin depo edilmesi konusunda davacılara 4 haftalık süre verilmiştir.Tarafımıza verilen bilgiye göre Peker Proje uzlaşma süreci içerisinde.

- Gamze KEÇİK ve Zehra Tarım ÖZBAL tarafından 2015/438 Esas sayısı ile İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmıştır. Dava İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada, 2 Parselde kain Arsa nitelikteki taşınmazda daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun şimdi ise Peker Proje'nin sahibi olduğu bir kısım hisselerinin Şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri taleplidir.Dava ön inceleme duruşması 09.01.2018 tarihinde gerçekleşmiş olup, dava celsesi tarafların uzlaşabilme ihtimali gerekçesi ile 03.07.2018 tarihine bırakılmıştır.

### **18.3. Peker Proje'nin Müdahil Sifatını Haiz Olduğu Davalar**

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Peker Proje'nin Müdahil sıfatını haiz olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

### **18.4. Peker Proje'nin Faaliyetlerini Etkileyebilecek Diğer Hukuki Uyuşmazlıklar**

Tarafımıza Peker Proje'nin faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir uyuşmazlık bulunduğu dair bir bilgi veya belge verilmemiştir.

### **18.5. Peker Proje'nin Tarafı Olduğu İcra Takipleri**

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde Peker Proje'nin taraf olduğu herhangi bir İcra takibi bulunmamaktadır.

## **19. ORTAKLIĞIN PERSONELLERİ**

Ortaklığın aşağıda belirtilen 8 (sekiz) personeli bulunmaktadır:

- Fatih Eren Karabulut, Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde muhasebe uzmanı pozisyonunda işe başlamıştır.
- Ebru Irmak, Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde temizlik görevlisi pozisyonunda işe başlamıştır.
- Recep Yılmaz Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Mali İşler Direktörü pozisyonunda işe başlamıştır.
- Şükran Keser -Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Genel Müdür pozisyonunda işe başlamıştır.
- Mustafa Arif Ertütüncü - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Finans Müdürü pozisyonunda işe başlamıştır.

 78

- İpek Çil - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Yönetici Asistanı pozisyonunda işe başlamıştır.
- Cem Özşahin - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 01.06.2017 tarihinde Genel Koordinatör pozisyonunda işe başlamıştır.
- Niyazi Albay - Ortaklık ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 04.05.2017 tarihinde Pazar Araştırma Analisti pozisyonunda işe başlamıştır.

## 20. PEKER PROJE'NİN PERSONELLERİ

- Yiğit Suner – Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 28.03.2012 tarihinde Pazarlamacı pozisyonunda işe başlamıştır.
- Alp Kuş – Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 02.07.2015 tarihinde Muhasebeci pozisyonunda işe başlamıştır.
- Doğukan Akkoyun Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 12.02.2015 tarihinde Makam Şoförü pozisyonunda işe başlamıştır.
- Güray Yılmaz Peker Proje ile akdettiği iş sözleşmesi kapsamında 09.07.2015 tarihinde Büro Elemanı pozisyonunda işe başlamıştır.

## 21. SONUC

Ortaklığa ilişkin yapmış olduğumuz inceleme ve değerlendirmeler neticesinde,

- İşbu raporun yazıldığı tarih ve aşamada Ortaklığın faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluk bulunmadığı,
- Ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğu,
- Ortaklığın faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken tüm yetki, izin ve ruhsata sahip olduğu,
- Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürünün, Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7.maddesinin 5.fikrasında sayılan suçlardan hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca kasten işlenen bir suçtan dolayı ( Türk Ceza Kanunu'nun 53.maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile) beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları ve
- Halka arz edilecek payların devir veya tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

ASH HUKUK BÜROSU

Av.Alper SAHA

İmza

