

**SAF GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

---

1 Ocak – 31 Mart 2013 Dönemi



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	3
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
1.2. MİSYON VE VİZYON .....	3
1.3. TARİHÇE.....	3
1.4. ORTAKLIK YAPISI.....	3
1.5. YÖNETİM KURULU .....	4
1.6. KOMİTELER .....	4
1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ .....	4
1.6.2. DENETİM KOMİTESİ.....	5
1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	5
1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	5
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2. AKASYA PROJESİ .....	7
2.3. BİNA PORTFÖYÜ .....	8
2.3.1. ROZİ FABRİKA BİNASI.....	8
2.3.2. FECİR İŞ MERKEZİ.....	8
2.3.3. ALTUNİZADE BTM BİNASI .....	8
2.3.4. ANTALYA BTM BİNASI.....	9
2.3.5. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (7 BAĞIMSIZ BÖLÜM).....	9
2.4. İŞTİRAKİMİZ .....	9
2.5. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ .....	10
2.5.1. ROZİ FABRİKA BİNASI.....	10
2.5.2. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (7 BAĞIMSIZ BÖLÜM).....	10
2.5.3. ANTALYA BTM BİNASI.....	10
2.5.4. ALTUNİZADE BTM BİNASI .....	11
2.5.5. FECİR İŞ MERKEZİ.....	11
2.5.6. AKASYA PROJESİ KENT ETABI.....	11
2.5.7. AKASYA PROJESİ GÖL VE KORU ETABI 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM VE SOSYAL TESİS .....	11
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER .....	12
4. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	16
4.1. BİLANÇO .....	16
4.2. GELİR TABLOSU.....	18
4.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	19

4.3.1.	SATIŞ GELİRLERİ .....	19
4.3.2.	STOKLAR .....	19
4.3.3.	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	19
4.3.4.	ALINAN AVANSLAR .....	19
4.3.5.	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
4.4.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	20
5.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	21
6.	DiĞER KONULAR.....	22
6.1.	ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ .....	22

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak üzere kurulmuş olan halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, Acıbadem, Üsküdar  
34660 İstanbul Türkiye  
Telefon : 216 325 0372  
Faks : 216 340 6996  
Web Sitesi : www.safgyo.com  
Mail Adresi : info@safgyo.com

## 1.2. MİSYON VE VİZYON

Şirketimiz gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

Şirketimiz ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıracak, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak, dünya standartlarında projelere imza atarak sektörün daima önde gelen güvenilir firmalarından biri olmaya devam edecektir.

## 1.3. TARİHÇE

Şirketimiz Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile 2005 yılında 7 milyon TL sermaye ile kurulmuştur. 2007 yılında sermayenin 14 milyon TL'ye artırılması ve artırılan kısmın halka arzı sonrası Şirketimiz hisseleri borsada işlem görmeye başlamıştır.

Takip eden yıllarda gerçekleşen sermaye artışları neticesinde Şirketimizin sermayesi 2011 yılında 56.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Diğer yandan şirketimiz 75.183.397 TL net aktif değeri ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125 TL indirgenmiş nakit akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile sermayemiz 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavanımız ise 2.000.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Ana Sözleşmemizin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanımız Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

## 1.4. ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortağın Adı Soyadı / Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Ahsen Özokur	A	200.000	0,0%
Murat Ülker	A	200.000	0,0%
Yıldız Holding A.Ş.	B	213.640.417	24,1%
Ali Raif Dinçkök	B	83.054.595	9,4%
Avni Çelik	B	63.734.427	7,2%
Ömer Dinçkök	B	62.295.125	7,0%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	61.431.299	6,9%
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	58.142.186	6,6%
Rifat Hasan	B	45.262.490	5,1%
Diğer	B	298.641.130	33,7%
<b>Toplam</b>		<b>886.601.669</b>	<b>100,0%</b>

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 400.000 TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirketimizin 12 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, diğerleri ise B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

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

## 1.5. YÖNETİM KURULU

Şirketimizin yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir. Yönetim Kurulu üyelerinin tümü 21.05.2012 tarihinde 3 yıllık bir görev süresi için seçilmiştir.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Abdullah Tivnikli	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Özokur	Yönetim Kurulu Üyesi
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Berkman	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ülker	Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Ataunal	Yönetim Kurulu Üyesi
Rıfat Hasan	Yönetim Kurulu Üyesi
Zeki Ziya Sözen	Yönetim Kurulu Üyesi
Ekrem Pakdemirli	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Yalçın Öner	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

## 1.6. KOMİTELER

### 1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Sn. Ekrem Pakdemirli Komite Başkanlığı ve Sn. Yalçın Öner Komite Üyeliği görevini üstlenmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek.
- Yönetim Kuruluna önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek.
- Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.
- Pay Sahipleri İlişkileri Biriminin çalışmalarını denetlemek.
- Şirketin benimsediği etik ilkelerin işlerliğini izlemek ve uygulamasını yönetmek.

## 1.6.2. DENETİM KOMİTESİ

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere bir denetim komitesi oluşturulmuştur. Sn. Yalçın Öner Komite Başkanlığı ve Sn. Ekrem Pakdemirli Komite Üyeliği görevini üstlenmiştir.

Denetimden sorumlu komite; Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilmektedir.

Şirketimizin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenmekte ve yönetim kurulunun onayına sunulmaktadır.

## 1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

Şirketimizin Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi 2009 yılı içerisinde resmi olarak kurulmuş olup birimin yönetimi aynı zamanda Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olan Mehmet Serhan Kolaç tarafından yerine getirilmektedir.

Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte İMKB, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin esas itibarıyla;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak kamuya açıklar ve Şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlar,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlar,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili açıklamaların yapılmasını sağlar,
- Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü faaliyeti yürütür.

Pay Sahipleri İlişkiler Birimi dönem içerisinde aktif olarak çalışmış, pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan 18 soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

## 1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak kârın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kâr dağıtımı yapılmaz. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Kar dağıtımı nakit şeklinde ise ilgili hesap dönemini

izleyen en geç beşinci ayın sonuna kadar, bedelsiz hisse şeklinde ise en geç altıncı ayın sonuna kadar tamamlanır. Kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payının dağıtılmasında ana sözleşmenin 30'ncü maddesi çerçevesinde, şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar esas alınır.

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde inşaatı devam eden Akasya Projesi'nin yanı sıra halihazırda kira geliri sağlayan Gebze, Antalya, Altunizade ve Hadımköy'de yer alan binalar ile Mecidiyeköy'de ofis katları yer almaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Bulunduğu Yer	Kapalı Alan (m2)	Satış Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)
Rozi Fabrika Binası	Kocaeli/Gebze	31.913	43.000.000	279.242
Fecir İş Merkezi	İstanbul/Hadımköy	19.836	17.700.000	130.000
Altunizade BTM Binası	İstanbul/Altunizade	3.454	10.110.000	79.442
Antalya BTM Binası	Antalya/Kepez	4.230	5.400.000	38.070
Mecidiyeköy İş Merkezi (7 Bağımsız Bölüm)	İstanbul/Mecidiyeköy	605	2.160.260	13.871
Akasya Projesi Göl ve Kuru Etabı Kalan 8 Bağımsız Bölüm	İstanbul/Acıbadem	939	4.671.936	16.000
Akasya Projesi Sosyal Tesis	İstanbul/Acıbadem	3.991	14.268.629	46.695
Akasya Projesi Kent Etabı (Konut ve AVM)	İstanbul/Acıbadem	396.640	1.478.241.380	-
<b>Toplam</b>	-	<b>460.888</b>	<b>1.575.552.205</b>	<b>603.320</b>

### 2.2. AKASYA PROJESİ



Akasya Projesi İstanbul Acıbadem'de önemli bağlantı yollarının kesiştiği bir noktada 121.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerine üç etap halinde inşa edilen bir projedir. İlk iki etap olan Kuru ve Göl etaplarında konu blokları yer alırken, üçüncü ve son etap olan Kent etabında büyük bir alışveriş merkezi ve üzerinde rezidans/ofis bölümleri yer almaktadır. Projenin etapları ile ilgili genel bilgiler aşağıdaki gibidir.

	Konut / Ofis Adedi	Satılabilir Alan (m2)	Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam İnşaat Alanı
Göl Etabı	463	66.310		98.663
Kuru Etabı	436	71.195		100.422
Kent Etabı	458	68.604	76.740	396.640
<b>Toplam</b>	<b>1.357</b>	<b>206.109</b>	<b>76.740</b>	<b>595.725</b>

Projenin Kuru ve Göl Etapları'nda yer alan konutların büyük bölümü 2012 yılında teslim edilmiş ve bu iki etap yerleşime açılmıştır. Önceki dönemlerde teslim edilen konutlarla ilgili satış hasılatı teslimin gerçekleştiği dönemde Şirketimizin gelir tablosuna yansımıştır. Bu iki etapta stoklarda kalan 8 adet konutun ekspertiz değeri toplamı 4.671.836 TL'dir.

Akasya Projesi'de sosyal tesis binası olarak kullanılacak binanın mülkiyeti de Şirketimize ait olup, toplam 3.991 m2 kapalı alana sahip olan bu yapının bir kısmının da spor merkezi olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi planlanmaktadır. Söz konusu yapının satış ekspertiz değeri 14.268.629 TL, kira ekspertiz değeri ise aylık 46.695 TL'dir.



Akasya Projesi'nin son etabı olan Kent Etabı'nda satışa sunulan 458 bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 68.604 m2'dir. Söz konusu bağımsız bölümlerin 426 adedinin (62.671 m2) ön satışı gerçekleşmiş olup, toplam ön satış tutarı 445 milyon TL ( KDV dahil ) olmuştur. Bu tutarın 343.840.693 TL'lik bölümü 31.03.2013 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş olup bilançomuzda diğer kısa vadeli yükümlülükler ve ilişkili taraflara ticari borçlar kısmında takip edilmektedir. Kalan kısmı ise önümüzdeki 5 sene içerisinde tahsil edilecektir. İnşaat tamamlanıp bağımsız bölümler alıcılara teslim edildiğinde 420 milyon TL ( KDV hariç ) ön satış tutarı satış hasılatı olarak ilgili dönemin gelir tablosuna yansıtılacaktır. Kalan 32 bağımsız bölümün ise satışı devam etmekte olup, güncel liste fiyatlarına göre kalan bölümlerden elde edilmesi beklenen toplam satış tutarı 58.6 milyon TL'dir.

Akasya Projesinin Kent Etabında yer alan AVM bloğu ise 76.740 m2 kiralanabilir alana sahip olacaktır. Mevcut pazar koşulları çerçevesinde söz konusu AVM'nin faaliyete geçmesi akabinde yaklaşık yıllık 45 milyon USD net kira geliri elde edilebileceği öngörülmektedir.

Akasya Projesi Kent Etabı'nın inşaat çalışmaları hızla devam etmekte olup AVM %60 oranında konutlar ise %44 oranında tamamlanmıştır. Bu etapta AVM bloğu ve satışa sunulan bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti, çevre yolları ve altyapı işleri, Kadıköy Kartal Metrosu yaya bağlantı tüneli ve diğer her türlü maliyetle birlikte toplam maliyet 614 milyon TL olarak öngörülmektedir. Bu tutarın 369 Milyon TL'lik kısmı 31.03.2013 itibarıyla harcanmıştır.

## 2.3. BİNA PORTFÖYÜ

### 2.3.1. ROZİ FABRİKA BİNASI



Kocaeli İli Gebze İlçesi'nde yer alan bina 69.907 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 31.913 m2 kapalı alana sahiptir. Bina SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ye kiralanmış olup, üretim, depolama, lojistik ve idari bina olarak hizmet vermektedir.

Zemin ve bir normal kat olmak üzere toplam iki kat üzerine inşa edilen binanın bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması ve sanayi bölgesi içerisinde yer alması değerini arttıran etkenlerdendir. Binanın ekspertiz satış değeri 43 milyon TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 279.242 TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

### 2.3.2. FECİR İŞ MERKEZİ



İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan bina 10.187 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 19.836 m2 kapalı alana sahiptir. Özgür Beynelminel Nakliyat A.Ş.'ye kiralanmış olup, depolama, lojistik, dağıtım ve idari bina olarak hizmet vermektedir.

İki bodrum kat, bir zemin kat ve bir normal kat olmak üzere toplam dört kattan oluşan binanın sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması ve anayola cepheli olması değerini arttıran etkenlerdendir. Binanın ekspertiz satış değeri 17,7 milyon TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 130.000 TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

### 2.3.3. ALTUNİZADE BTM BİNASI



İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi'nde yer alan bina 1.586 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 3.454 m2 kapalı alana sahiptir. Bina Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'ye kiralanmış olup, genel müdürlük binası ve mağaza olarak kullanılmaktadır.

Bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşan bina merkezi bir lokasyonda, Boğaziçi Köprüsü bağlantı yoluna yakın bir konumda ve cadde üzerinde yer almaktadır. Binanın ekspertiz satış değeri 10,1 milyon TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 79.442 TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

### 2.3.4. ANTALYA BTM BİNASI



Antalya İli Kepez İlçesi'nde yer alan bina 3.712 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 4.230 m2 kapalı alana sahiptir. Bina Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'ye kiralanmış olup, depo ve mağaza olarak kullanılmaktadır.

Bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşan binanın bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli ve çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması değerini arttıran etkenlerdir. Binanın ekspertiz satış değeri 5,4 milyon TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 38.070 TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

### 2.3.5. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (7 BAĞIMSIZ BÖLÜM)



İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan bina Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde, Taksim-Hacıosman metrosu, bankalar, iş merkezleri ve AVM'lerin yer aldığı, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer almakta olup, Trump Towers'a komşu durumdadır.

Binanın 13. katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı ve 16. katında yer alan 139 numaralı bağımsız bölümler Şirketimiz mülkiyetindedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam alanı 605 m2 olup, ofis olarak kullanılmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım imkânlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir. Şirketimize ait olan 7 bağımsız bölümün ekspertiz satış değeri 2.160.260 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 13.871 TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

## 2.4. İŞTİRAKİMİZ



Şirketimiz toplam sermayesi 144 milyon TL olan Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %10 oranında hissedarı durumundadır. Ottoman Gayrimenkul'ün diğer hissedarları ise %50 sermaye payı ile Barwa International Company, %24,9 sermaye payı ile Sinpaş GYO, %15 sermaye payı ile Eksim Dış Ticaret A.Ş. ve %0,1 sermaye payı ile Halit Serhan Ercivelek'tir.

Ottoman Gayrimenkul 12 Eylül 2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan, 15.500 m2 büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrası 13.534 m2 olarak tescil edilmiştir. Marmara Denizi Bakırköy sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul tarafından Ottomare Suites isimli bir gayrimenkul projesi geliştirilmektedir. 2010 yılı Ekim ayında inşaat ruhsatı alınan projede 41.734 m2'lik satılabilir alana sahip 354 apart ünite ve 6 adet ticari bölüm yer almaktadır. Projenin ön satışları %94 oranında tamamlanmış olup, inşaatı hızlı bir şekilde devam etmektedir.

## 2.5. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili olarak hazırlatılan değerlendirme raporları aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkul	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Satış Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
Rozi Fabrika Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	43.000.000	279.242
Fecir İş Merkezi	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.	17.01.2013	17.700.000	130.000
Altunizade BTM Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	10.110.000	79.442
Antalya BTM Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	5.400.000	38.070
Mecidiyeköy İş Merkezi (7 Bağımsız Bölüm)	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	2.160.260	13.871
Akasya Projesi Göl ve Koru Etabı 8 Bağımsız Bölüm ve Sosyal Tesis	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	18.940.566	62.695
Akasya Projesi Kent Etabı (Konut ve AVM)	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	1.478.241.380	-

Her bir gayrimenkul bazında değerlendirme raporlarının özetleri aşağıda yer almaktadır.

### 2.5.1. ROZİ FABRİKA BİNASI

SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'nin üretim, depolama, lojistik ve idari binası olarak kullanılan fabrika niteliğinde ki gayrimenkul, Balçık Köyü, 177 Ada, 15 No.lu Parsel üzerinde kayıtlı olup Gebze İlçesi, Kocaeli İli sınırları içerisinde kalmaktadır. Bina, 69.907 m2 arsa üzerine inşa edilmiş olup 31.913 m2 kapalı alana sahiptir. Zemin ve bir normal kat olmak üzere toplam iki kat üzerine inşa edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması, sanayi bölgesi içerisinde yer alması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Tapu sicilinde taşınmazın leasing yöntemi ile alınmış olmasından dolayı FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Finansal kiralama şerhi, gayrimenkulün portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkule pazar değeri olarak Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi esas alınarak 43.000.000 TL, kira değeri ise 279.242 TL/ay değer takdir edilmiştir.

### 2.5.2. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (7 BAĞIMSIZ BÖLÜM)

Değerlemeye konu taşınmaz, Şehit Ahmet Sokak, No: 4, Mecidiyeköy-Şişli-İstanbul adresinde bulunan 605 m2 kullanım alanına sahip 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım imkânlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, Ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir. 2012 yılının Aralık ayında yapılan ekspertiz değerlemesine göre bağımsız bölümlerin pazar değeri 2.160.260 TL; kira değeri 13.871 TL/ay olarak tespit edilmiştir.

### 2.5.3. ANTALYA BTM BİNASI

Antalya İli Kepez İlçesi'nde bulunan gayrimenkul; bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması her geçen zaman diliminde gayrimenkulün pazar ve kira değerini arttırmaktadır. 3.712 m2 arsa üzerine inşa edilmiş toplam 4.230 m2 kapalı alana sahip 3 kattan oluşan mağaza niteliğindeki gayrimenkul, yeterli sayıda otoparkı ile rahat bir ticaret imkânı sunmaktadır.

Gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi esas alındığında 5.400.000 TL, kira değeri için ise emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 38.070 TL/ay değer takdir edilmiştir.

#### **2.5.4. ALTUNİZADE BTM BİNASI**

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.ř.'nin Genel Müdürlük Binası ve Altunizade şubesi olarak kullanılan gayrimenkul, Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/şkdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve mevcut durumu dikkate alındığında market, plaza veya iş merkezi olarak kullanıma müsaittir. 1.586 m2 arsa alanına sahip gayrimenkul 4 katlı olup toplam 3.454 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, önemli merkezlere yakınlığı gayrimenkulün likiditesini yükselten etkenlerdir. Gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 10.110.000 TL, kira değeri ise 79.442 TL/ay değer takdir edilmiştir.

#### **2.5.5. FECİR İş MERKEZİ**

Özgür Beynelminel Nakliyat şirketi tarafından lojistik, dağıtım, depolama ve idari bina olarak kullanılan fabrika niteliğinde ki gayrimenkul İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada, 8 parsel de kayıtlı bulunmaktadır. Sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması, geniş kullanım alanı ve anayola cephele olması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Gayrimenkul 10.187 m2 arsa üzerine inşa edilen 2 bodrum kat, 1 zemin kat ve 1 de normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta ve 19.836 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri maliyet yöntemi esas alındığında 17.700.000 TL, kira değeri için ise gelir indirgeme yöntemi esas alındığında 130.000 TL/Ay değer takdir edilmiştir.

#### **2.5.6. AKASYA PROJESİ KENT ETABI**

Değerlemeye konu taşınmaz, 42.799 m2 büyüklüğündeki İstanbul İli, řkdar İlçesi, Acıbadem Mh., 1083 Ada, 68 nolu parsel üzerinde konumlu Akasya Projesi Kent Etabıdır. Taşınmaz üzerinde 37 adet ofis 421 adet konut ve 471 adet dkkán+depo olmak üzere toplam 929 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM toplam kiralanabilir net alanı ise 76.740 m2'dir. Taşınmazın devir ve temliki ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır. Söz konusu etapta yer alan konutların ve AVM'nin 2013 yılının son döneminde teslim edilmesi planlanmaktadır. Gayrimenkulün değeri, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmış ve 1.478.241.380 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **2.5.7. AKASYA PROJESİ GL VE KORU ETABI 8 BAğIMSIZ BÖLÜM VE SOSYAL TESİS**

İstanbul İli, şkdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel (Koru Etabı) ve 1083 ada 67 parsel (Gl Etabı) zerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binası değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye konu edilen bağımsız bölümlerin net alanı 757 m2, sosyal tesisin kapalı alanı ise 3.991 m2'dir. Bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi kullanılarak değerleme yapılmış, nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer (4.671.938 TL) tercih edilmiştir. Sosyal tesis binası ise maliyet yöntemine göre 14.268.629 TL olarak değerlenmiştir. Kira değerleri ise bağımsız bölümler için toplam 16.000 TL, sosyal tesis binası için 46.695 TL olarak takdir edilmiştir.

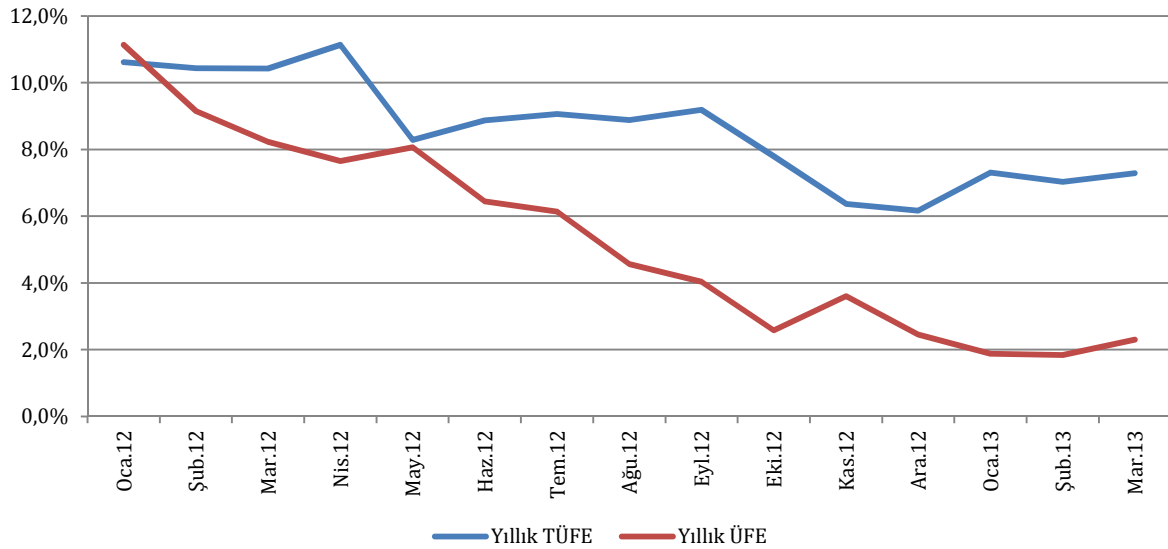
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2012 yılında ekonomide uygulanan dengelenme politikalarına başlı olarak büyüme önemli ölçüde yavaşlamış ve yüzde 2.2 olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrekte büyüme yüzde 1.4 ile en zayıf dönem olurken, hemen tüm alt sektörlerde büyüme yavaşlamıştır. Üçer aylık dönemler itibariyle açıklanan büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	İmalat Sanayi	İnşaat	Ticaret	Ulaştırma İletişim	Gayrimenkul Kiralama	GSYİH
2010 Q1	22,0%	9,0%	21,2%	12,7%	12,8%	12,6%
2010 Q2	15,4%	21,7%	14,0%	10,4%	10,5%	10,4%
2010 Q3	7,2%	23,7%	7,5%	6,0%	2,2%	5,3%
2010 Q4	11,3%	18,7%	13,4%	13,8%	4,5%	9,3%
2011 Q1	15,4%	15,7%	18,6%	13,4%	10,4%	12,4%
2011 Q2	9,6%	13,5%	13,8%	12,1%	7,2%	9,3%
2011 Q3	9,9%	10,7%	11,1%	11,6%	10,5%	8,7%
2011 Q4	5,6%	7,1%	2,6%	5,7%	9,2%	5,3%
2012 Q1	2,9%	2,4%	0,9%	5,3%	7,1%	3,3%
2012 Q2	3,5%	-0,7%	0,7%	4,6%	7,2%	2,9%
2012 Q3	1,1%	-0,7%	-0,8%	2,8%	5,4%	1,6%
2012 Q4	0,0%	1,5%	-0,5%	0,3%	6,6%	1,4%

Kaynak: TÜİK

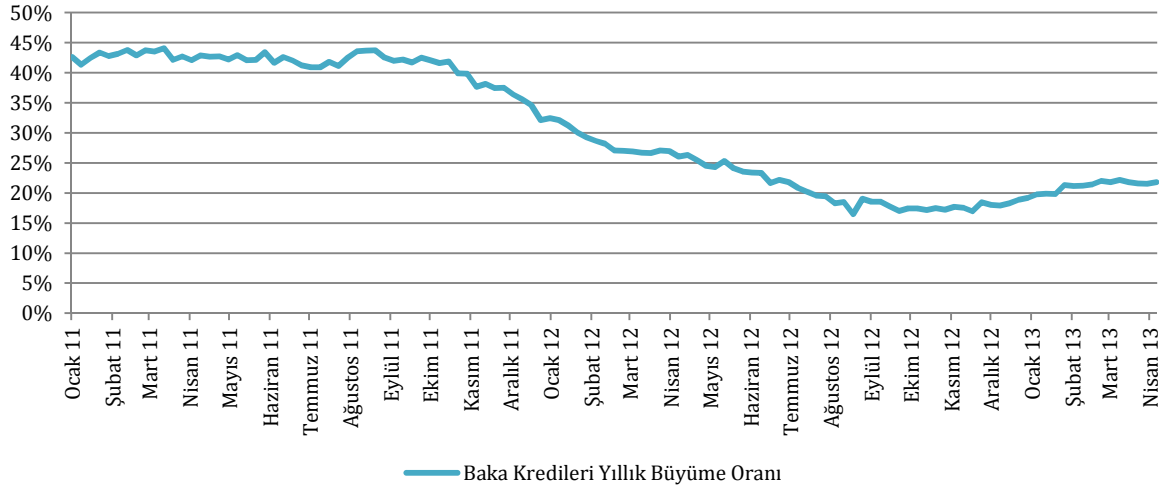
Ekonomiyi soğutma önlemlerinin bir sonucu olarak 2012 yılında enflasyondaki gerileme de devam etmiştir. Yılbaşında %10'un üzerinde olan yıllık TÜFE, yılsonunda %6'ya yaklaşmıştır. Üretici enflasyonundaki gerileme ise çok daha belirgin olmuş, yılbaşında %11,3'ten yılsonunda 2,45'e ulaşmıştır. TÜİK tarafından her ay açıklanan enflasyon verileri aşağıdaki grafikte gösterilmektedir.



Kaynak: TÜİK

2012 yılı boyunca alınan tedbirler ve uygulanan politikalar banka kredilerindeki artışı da frenlemiştir. TCMB tarafından açıklanan verilere göre oluşturulan aşağıdaki grafikte görüleceği üzere bankaların toplam kredi hacmi 2011 yılında %40'lar seviyesinde büyürken, 2012 yılı sonunda bu oran %15'lere kadar gelmiştir. 2013 yılı başında ise ufak da olsa tekrar bir hareketlenme başladığı görülmektedir.

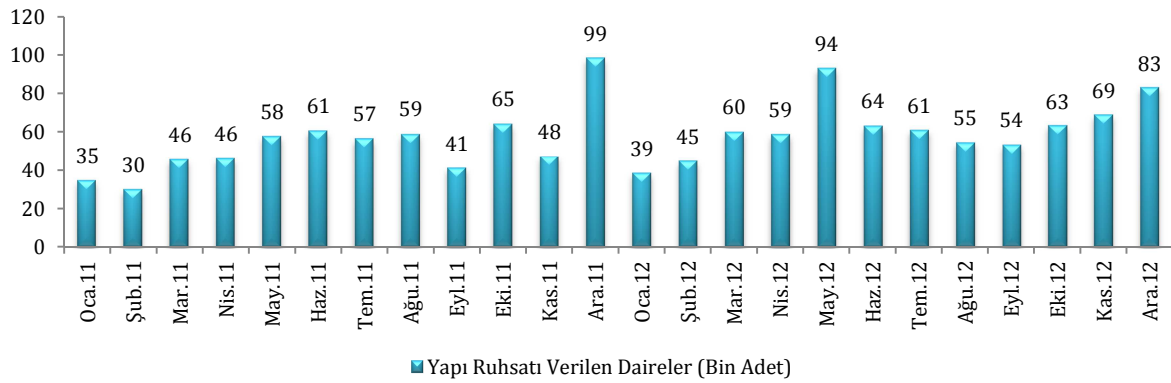




Kaynak: TCMB

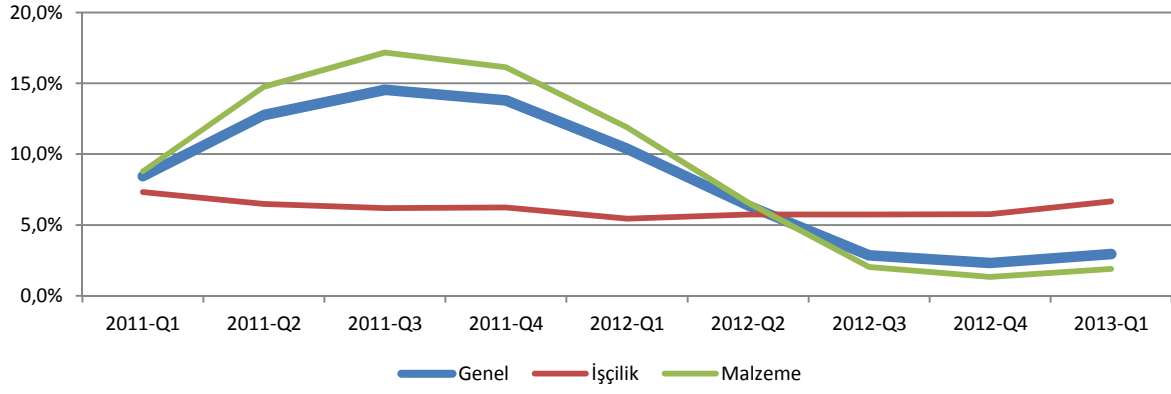
İnşaatlara başlanabilmesi için alınan yapı ruhsatı verileri ise diğer verilerin aksine 2012 yılında oldukça olumlu gözükmemektedir. 2011 yılında 124 milyon m2 inşaat alanına sahip 653 bin adet bağımsız bölüm için ruhsat alınmış iken, 2012 yılında alınan ruhsatların inşaat alanı 152 milyon m2, bağımsız bölüm adedi ise 746 bin adet olmuştur. Bu veriler 2012 yılında bir önceki yıla göre adet olarak %14, inşaat alanı olarak ise %22 oranında büyümeye işaret etmektedir.

Ancak bu etkinin bir kısmının konutlarda yapılan KDV düzenlemesi ile ilgili olduğu da gözden kaçırılmamalıdır. Konutlarda arsanın vergi değeri ve binanın sınıfına göre %8 veya %18 oranında KDV uygulamasının ilk olarak 1 Haziran 2012'den sonra ruhsat alan konutlar için geçerli olacağı duyurulmuş, bu da Mayıs ayında eski oranlardan faydalanmak isteyen firmaların ruhsat alımlarını hızlandırmasına neden olmuştur. Aşağıdaki grafikte bu etki görülebilmektedir.



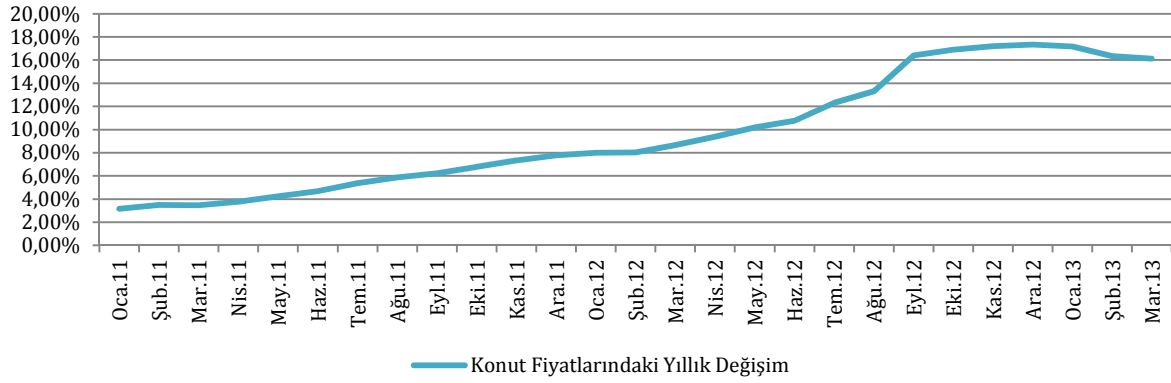
Kaynak: TÜİK, TCMB

TÜİK tarafından açıklanan bina inşaatı maliyeti endeksi verilerin incelendiğinde, 2012 yılında işçilik maliyetlerinin %5,8 oranında arttığı, malzeme maliyetlerindeki artışın ise %1,3 seviyesinde kaldığı, böylece genel maliyet artışının %2,3 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakamlar inşaat sektörünün ekonominin geneline göre daha durgun olduğunu teyit etmektedir. İnşaat işçiliğinin enflasyonu TÜFE'nin, inşaat malzemelerinin enflasyonu ise ÜFE'nin altında seyretmiştir. İşçilik, malzeme ve genel olarak inşaat maliyetindeki değişim aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



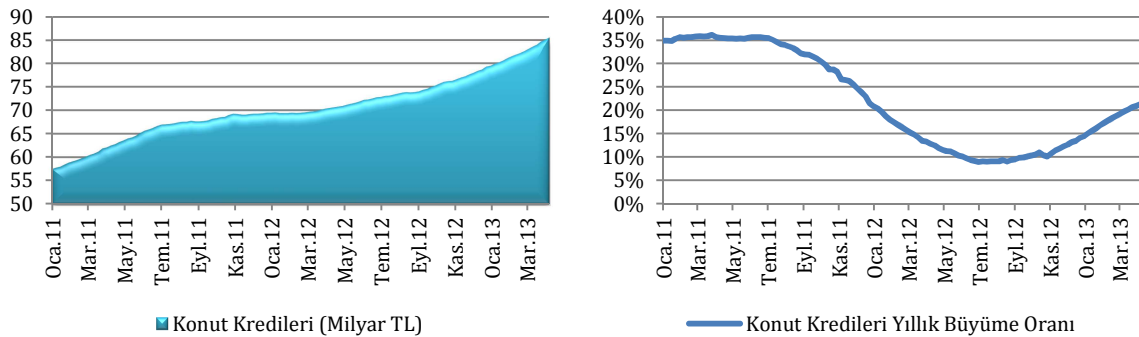
Kaynak: TÜİK

Reidin tarafından hesaplanan konut fiyat endeksleri 2012 yılında konut fiyatlarında hızlı bir artışa işaret etmektedir. Türkiye genelinde hesaplanan kompozit endeks değerleri 2012 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre konut fiyatlarının %17,33 oranında arttığını göstermektedir.



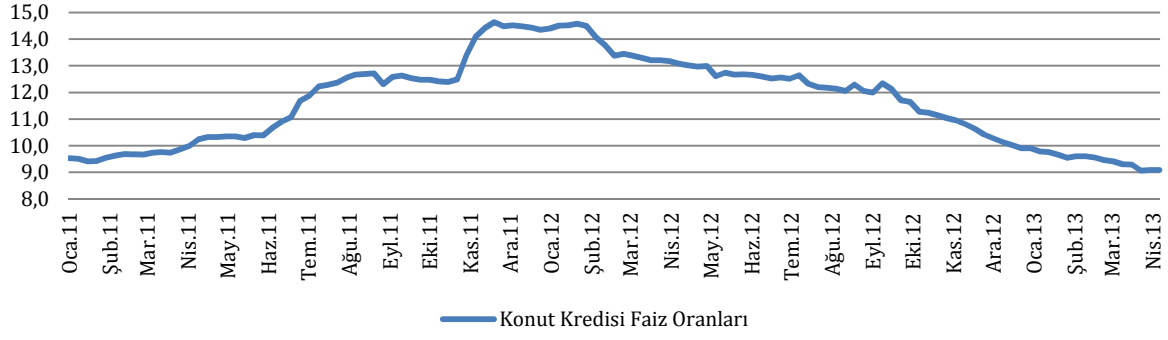
Kaynak: Reidin

Konut kredilerinin büyüme hızı da diğer kredilerde olduğu gibi 2012 yılı boyunca önceki senelere göre daha düşük seyretmiştir. Yılbaşında 69,5 milyar TL olan konut kredisi hacmi yılsonunda %14 oranında artarak 79,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Diğer yandan 2013 yılında diğer kredilerde olduğu gibi konut kredilerinde de bir hareketlenme olduğu gözlenmektedir.



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faizleri ise 2011 yılında sergilediği yükselişten sonra 2012 yılı boyunca azalan bir seyir izlemiştir. Bu trend 2013 yılında da devam etmekte olup, konut kredisi faiz oranları tarihi dip seviyelerinde seyretmektedir.



Kaynak: TCMB

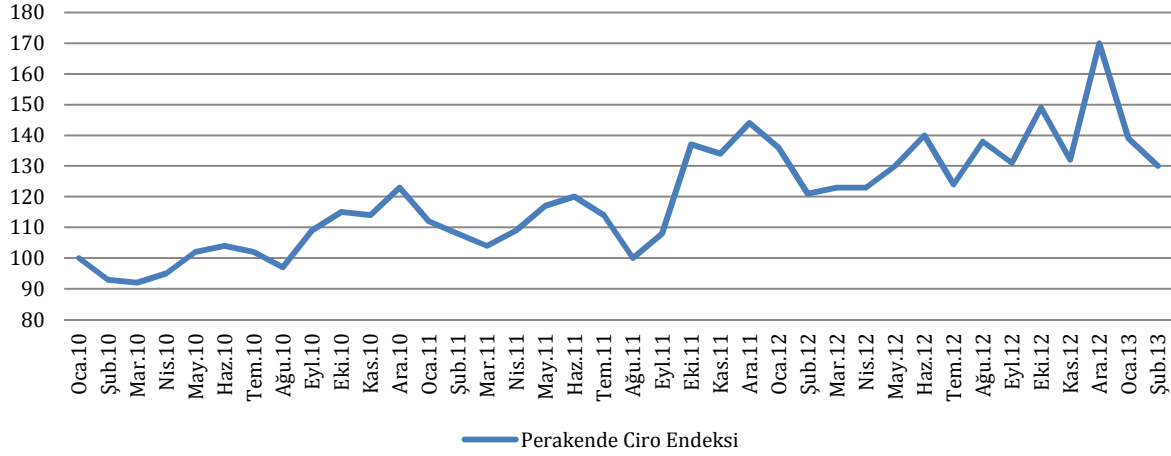
2012 yılında ekonomide görülen yavaşlama özellikle hane halkı tüketim harcamaları ile perakende harcamalarda sınırlanmaya yol açmıştır. Buna bağlı olarak perakendeci talebinde yavaşlama ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak AVM yatırımları da zamana yayılarak sürdürülmüş ve ötelenmiştir. 2012 yılında 20 yeni AVM açılmıştır. Bu sayı 19 yeni AVM'nin açıldığı 2005 yılından sonra en düşük sayıdır. Ancak 2013 yılında ekonomide ve iç talepte toparlanma beklentisine bağlı olarak ve devam eden yatırımların tamamlanması sonucu 35 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir. Büyük ölçekli ve önemli AVM yatırımları 2013 yılında tamamlanarak açılışları yapılacaktır. Yaklaşık 1.2 milyon m2 kiralanabilir alan arz edilecektir. Yıllar itibariyle açılan AVM sayısı ve alanı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Toplam AVM Sayısı	Açılan AVM m2	Toplam AVM m2
2011-Q1	6	268	236.900	6.527.241
2011-Q2	11	279	350.725	6.877.966
2011-Q3	8	287	281.880	7.159.846
2011-Q4	11	298	402.040	7.561.886
2012-Q1	5	303	155.300	7.717.186
2012-Q2	6	309	205.500	7.922.686
2012-Q3	3	312	75.270	7.997.956
2012-Q4	6	318	236.950	8.234.906
Kapanan AVM'ler m2				300.480
31.12.2012 Stok m2				7.934.426

Kaynak: GYODER

2010 yılı ve 2011 yılı ilk yarısında yatay seyreden AVM ciro endeksi 2011 yılının ortalarından itibaren yükselmeye başlamış ve bu trend 2012 yılında da devam etmiştir. 2012 yılında cirolar bir önceki yıla göre ortalama %14 oranında daha yüksek gerçekleşmiştir.





Kaynak: AYD

## 4. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### 4.1. BİLANÇO

Şirketimizin 31 Mart 2013 tarihli bilançosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 31 Mart 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>264.248.635</b>	<b>188.931.736</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	154.830.391	86.142.936
Ticari Alacaklar	6	24.246.626	24.398.228
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	1.042.961	1.063.525
-Ticari Alacaklar	6	23.203.665	23.334.703
Diğer Alacaklar		456.809	408.171
Stoklar	7	60.750.021	49.335.616
Diğer Dönen Varlıklar	13	23.964.788	28.646.785
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>586.463.123</b>	<b>550.764.445</b>
Finansal varlıklar			
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		14.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	6	149.999	2.627.500
Diğer Alacaklar		1.267.741	877.782
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	460.995.202	428.431.690
Maddi Duran Varlıklar	9	7.367.363	7.261.253
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	165.906	166.739
Diğer Duran Varlıklar	13	102.116.912	96.999.481
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>850.711.758</b>	<b>739.696.181</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 31 Mart 2013</b>	<b>Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>367.037.701</b>	<b>347.976.697</b>
Finansal Borçlar	5	11.928.555	11.659.497
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	479.656	619.419
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	22	479.656	619.419
Ticari Borçlar	6	29.519.895	30.920.768
-Ticari Borçlar	6	8.723.205	10.355.095
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	20.796.690	20.565.673
Diğer Borçlar		1.950.852	1.763.348
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		114.740	82.565
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	323.044.003	302.931.100
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>267.082.462</b>	<b>173.375.731</b>
Finansal Borçlar	5	259.860.416	166.866.511
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	55.147	54.351
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	22	55.147	54.351
Diğer Borçlar		6.936.441	6.234.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		230.458	220.454
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>216.591.595</b>	<b>218.343.753</b>
Sermaye	14	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	14	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları		36.467	36.467
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	30.421.141	30.421.141
Hisse Senedi İhraç Primleri		736.316	736.316
Geçmiş Yıl Karları		107.167.863	145.827.520
Net Dönem Karı / (Zararı)		(1.770.192)	(38.677.691)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>850.711.758</b>	<b>739.696.181</b>

## 4.2. GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2013 – 31 Mart 2013 dönemi gelir tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2013	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2012
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	15	1.746.972	5.006.348
Satışların Maliyeti (-)	15	(335.911)	(1.869.932)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.411.061</b>	<b>3.136.416</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	16	(1.432.771)	(417.102)
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(3.452.414)	(815.736)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	72.291	384.827
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	18	(350.339)	(12.710.069)
<b>FAALİYET ZARARI</b>		<b>(3.752.172)</b>	<b>(10.421.664)</b>
(Esas faaliyet dışı) Finansal gelirler	19	2.643.975	6.233.044
(Esas faaliyet dışı) Finansal giderler (-)	20	(661.995)	(10.674.167)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>(1.770.192)</b>	<b>(14.862.787)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI</b>		<b>(1.770.192)</b>	<b>(14.862.787)</b>
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(1.770.192)</b>	<b>(14.862.787)</b>
Hisse ortalama adedi (Nominal)		<b>886.601.669</b>	<b>886.601.669</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
Sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler:			
Aktüeryal kayıp / kazanç		18.034	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(1.752.158)</b>	<b>(14.862.787)</b>
<b>Hisse başına (zarar) / kazanç</b>		(0,002)	(0,017)

### 4.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

#### 4.3.1. SATIŞ GELİRLERİ

1 Ocak 2013 – 31 Mart 2013 döneminde inşaatı tamamlandı alıcısına teslim edilen herhangi bir konut olmadığından bu dönemde gelir tablosuna satış geliri olarak herhangi bir tutar yansımamıştır.

Portföyümüzde yer alan binalardan üç aylık dönem içerisinde elde edilen kira geliri bir önceki yıllarla karşılaştırılmalı olarak aşağıdaki gibidir.

<b>Gayrimenkul</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2013 (TL)</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2012 (TL)</b>
Rozi Fabrika Binası	880.506	1.144.067
Fecir İş Merkezi	462.534	399.701
Altunizade BTM Binası	256.535	234.654
Antalya BTM Binası	115.378	105.469
Mecidiyeköy İş Merkezi (7 Bağımsız Bölüm)	32.019	42.584
<b>Toplam</b>	<b>1.746.972</b>	<b>1.926.475</b>

Kira geliri elde edilen binalardan Rozi Fabrika Binası ve Mecidiyeköy İş Merkezi'nde yer alan ofislerin kira sözleşmeleri USD cinsinden, diğerleri ise TL cinsinden düzenlenmiştir.

#### 4.3.2. STOKLAR

Şirketimiz satış amacıyla inşa ettiği konutlarla ilgili arsa ve geliştirme maliyetlerini mali tablolarda stoklar grubu altında takip etmektedir. 31 Mart 2013 itibariyle 60.750.021 TL olan stokların neredeyse tamamı Akasya Projesi Kent Etabı'nda inşa edilmekte olan bağımsız bölümlerle ilgilidir. Söz konusu tutar bir önceki döneme göre 11.414.405 TL artmış olup, bu artış söz konusu bağımsız bölümler için yapılan inşaat harcamalarından kaynaklanmaktadır.

#### 4.3.3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketimiz Akasya Projesi Kent Etabı'nda geliştirilen alışveriş merkezi ile aynı projenin sosyal tesis binasını yatırım amaçlı gayrimenkuller grubu altında takip etmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı 428.431.690 TL iken, 31 Mart 2013 tarihi itibariyle bu tutar 460.995.202 TL'ye ulaşmıştır. Aradaki fark olan 32.563.512 TL ilk üç aylık dönemde AVM inşaatı için yapılan harcamaları yansıtmaktadır.

#### 4.3.4. ALINAN AVANSLAR

Şirketimizin ön satışlarında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı müşterilerinden sözleşmede belirlenen ödeme planlarına göre ödemeler tahsil edilmekte ve proje tamamlanana ve bağımsız bölümler teslim edilene kadar avans niteliği taşıyan bu tutarlar mali tablolarımızda diğer kısa vadeli yükümlülükler grubu içinde izlenmektedir. 31 Aralık 2012 itibariyle 323.496.773 TL olan bu tutar 31 Mart 2013 tarihi itibariyle 20.343.920 TL artış göstererek 343.840.693 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu artış müşterilerimizden dönem içinde tahsil edilen tutarları yansıtmaktadır.

#### 4.3.5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirketimizin sahip olduğu nakit ve nakit benzeri değerlerin toplamı 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle 86.142.936 TL iken 31 Mart 2013 tarihi itibariyle 154.830.391 TL'ye ulaşmıştır. Şirketimiz bir yandan bağımsız bölüm satın alan müşterilerinden ve diğer yandan kiracılarından nakit girişi sağlarken, diğer yandan devam eden yatırımlar ve oluşan faaliyet giderleri de nakit çıkışı gerektirmektedir. Ayrıca yatırımlar için ihtiyaç duyulması durumunda dış finansman kaynaklarına da başvurulmaktadır.

2013 yılı ilk üç aylık döneminde nakit ve nakit benzerleri kaleminde ortaya çıkan artış diğer tüm faktörlerin yanı sıra dönem içerisinde kullanılan krediden kaynaklanmaktadır. Şirketimiz 21

Mart 2013 tarihinde Akasya Projesi Kent Etabı'nda yer alan AVM'nin finansmanı amacıyla Asya Katılım Bankası A.Ş.'den yıllık % 5,40 faiz oranlı 2 yıl ödemesiz 4 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli 50.000.000 USD anapara tutarlı kredi kullanmıştır. Söz konusu kredinin de etkisiyle dönem sonu itibariyle nakit ve nakit benzerleri tutarı yükselmiştir.

#### 4.4. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

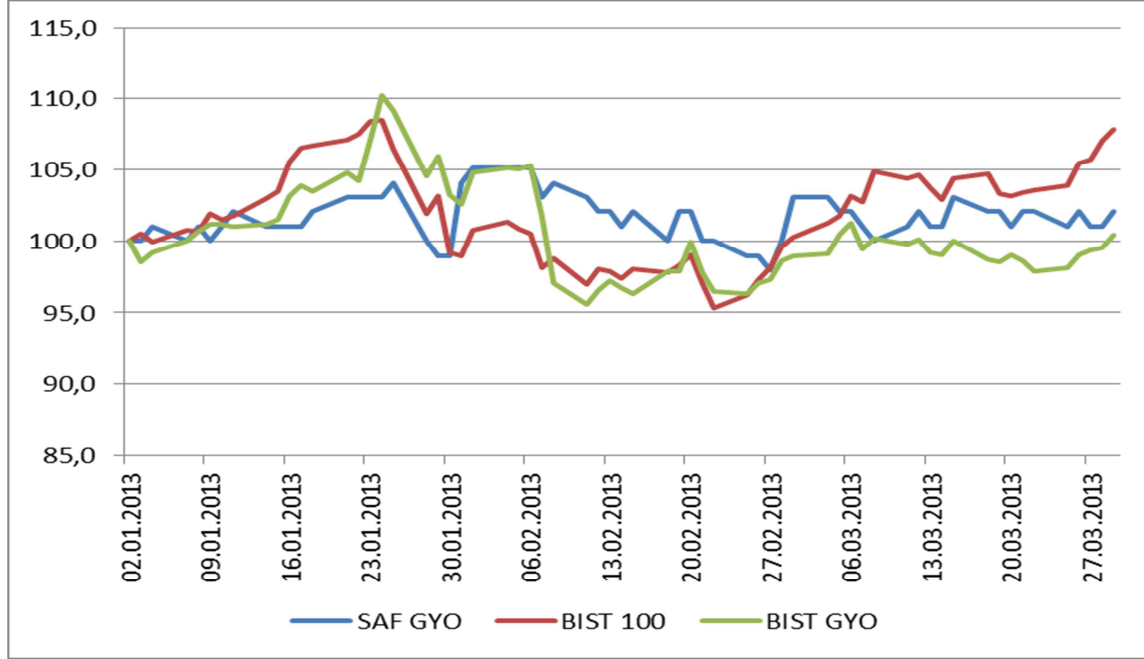
Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle Şirketimiz diğer tüm portföy sınırlamalarına uygunluk sağlamakla birlikte mevduat/katılma hesabı toplamı için aktif toplamının azami %10'u olarak belirlenen sınıra uyum sağlayamamış, bu oran %18 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum esasen 21 Mart 2013 tarihinde kullanılan krediden kaynaklanmakta olup, krediden sağlanan fon yatırımlar için harcadıkça bu oran azalacaktır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	154.830.391	86.142.936	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	521.745.223	477.767.306	
<b>C</b>	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	14.400.000	14.400.000	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		159.736.144	161.385.939	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	850.711.758	739.696.181	
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	271.788.971	178.526.008	
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35			
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	534.803	673.770	
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-	
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	216.591.595	218.343.753	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		361.796.389	342.152.650	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	850.711.758	739.696.181	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)			
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	154.828.225	86.126.828	
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)			
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)			
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)			
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)			
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)			
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	3.000.000	3.000.000	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)			
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari/ Azami Oran
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a),(b)	61%	65%	50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	20%	14%	50%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	0%	0%	10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	127%	83%	500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	18%	12%	10%

## 5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin kapanış fiyatı 31 Aralık 2012 tarihinde 0,98 TL iken 29 Mart 2013 tarihinde 1 TL olmuş, bu itibarla %2 oranında bir değer artışı gerçekleşmiştir. Diğer yandan 1 Ocak - 31 Mart 2013 döneminde Şirketimiz hisselerinin borsada günlük ortalama işlem hacmi 890.707 TL olmuştur.

Şirketimiz hisse senedinin 1 Ocak - 31 Mart 2013 döneminde İMKB 100 endeksi ve İMKB GYO Endeksi ile karşılaştırmalı performansı aşağıdaki grafikte gösterilmektedir.



31.12.2013 TL itibarıyla Şirketimizin piyasa değeri 886.601.669 TL olmuştur. Bu itibarla piyasa değerlerine göre yapılan sıralamada Şirketimiz Borsa İstanbul'da işlem göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları içerisinde 4. sırayı almaktadır.

Şirket	Piyasa Değeri (31.03.2013 - TL)
Emlak Konut GYO	7.300.000.000
Torunlar GYO	1.905.000.000
İş GYO	900.000.000
<b>Saf GYO</b>	<b>886.601.669</b>
Halk GYO	861.250.000
Sinpaş GYO	858.000.000
Akmerkez GYO	726.648.000

## 6. DİĞER KONULAR

### 6.1. ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu'na uyum sağlamak amacıyla Şirketimiz esas sözleşmesinin tadili için 18.03.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Gerekli izinlerin alınması akabinde söz konusu değişikliklerin 2012 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısında hissedarlarımızın onayına sunulması planlanmaktadır. SPK'ya iletilen esas sözleşme taslağının son şekli aşağıdaki gibidir:

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p><b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b></p> <p><b>MADDE 3.</b> Şirket'in merkezi İSTANBUL'dadır. Adresi, Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çecen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p>	<p><b>ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ</b></p> <p><b>MADDE 3.</b> Şirket'in merkezi İSTANBUL'dadır. Adresi, Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çecen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p>
<p><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b></p> <p><b>MADDE 5.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, amacını gerçekleştirmek için,</p> <p>a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler veya üçüncü kişilerin sahibi olduğu gayrimenkuller lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir bunları devir ve ferağ edebilir, yola ve yeşil alana ve/veya kamuya imar planlarında düzenleme ortaklık payı (DOP) veya Kamu ortaklık payı (KOP) olarak ayrılmış alanları terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), ifraz parselasyon işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun</p>	<p><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b></p> <p><b>MADDE 5.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, amacını gerçekleştirmek için,</p> <p>a) Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler veya üçüncü kişilerin sahibi olduğu gayrimenkuller lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir bunları devir ve ferağ edebilir, yola ve yeşil alana ve/veya kamuya imar planlarında düzenleme ortaklık payı (DOP) veya Kamu ortaklık payı (KOP) olarak ayrılmış alanları terk, taksim, takas, birleştirme</p>

cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

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

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

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

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

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

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

h) Mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla genel bütçeye dahil dairelere katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına faaliyette bulunan özel kuruluşlara, bakanlar kurulunca vergi muafiyeti tanınan Vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara aynı veya nakti olarak yardım ve bağışta bulunabilir,

(tevhit), ifraz parselasyon işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

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

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

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

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

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

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

h) Mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla genel bütçeye dahil dairelere katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına faaliyette bulunan özel kuruluşlara, bakanlar kurulunca vergi muafiyeti tanınan Vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara aynı veya nakti olarak yardım ve bağışta bulunabilir,

Yapılacak bağışların üst sınırı, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek sınır dahilinde kalmak şartıyla, Şirket genel kurul tarafından onaylanarak yürürlüğe girecek olan Bağış ve Yardımlar Politikasına göre belirlenir. Yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Bağışların SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması gerekmektedir.



<p>Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği veya gerekli gördüğü miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir, satabilir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p> <p>Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>	<p>Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği veya gerekli gördüğü miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir, satabilir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p> <p>Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p>
<p><b>BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI</b></p> <p><b>MADDE 6.</b> Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir ve Sermaye Piyasası ve ilgili diğer mevzuatlara uymak suretiyle tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</p> <p>1. Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13.maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423.maddesi hükmü uygulanmaz.</p> <p>2. veya; Şirket Genel Kurulu, TTK.'nun 423. maddesi hükmü çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir.</p>	<p><b>BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI</b></p> <p><b>MADDE 6.</b> Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde varlık teminatlı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir.</p> <p>İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</p> <p>Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 506. maddesi hükmü uygulanmaz.</p>
<p><b>SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ</b></p> <p><b>MADDE 7.</b> Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari</p>	<p><b>SERMAYE VE PAYLAR</b></p> <p><b>MADDE 7.</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her</p>

değerde 200.000.000.000 (ikiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (SekizyüzseksenaltımilyonaltıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerde 88.660.166.900 (Seksensekizmilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzaltmışaltıbindokuzyüz) adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir.

Şirketin eski sermayesini teşkil eden 56.000.000 TL tamamen ödenmiştir. Bu defa artırılan 830.601.669 TL Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 31.03.2011 tarihindeki aktif ve pasifinin kül halinde Türk Ticaret Kanunu'nun 451. Maddesi, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ile diğer

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketimiz tarafından devralınması ile Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 18.07.2011 tarih ve E: 2011/628 no.lu kararı kapsamında düzenlenen 05.08.2011 tarihli bilirkişi raporu ve 27.07.2011 tarihli Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan uzman kuruluş raporu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak hazırlanan Birleşme Sözleşmesi çerçevesinde gerçekleştirilen birleşme sonucunda karşılanmıştır. Birleşme nedeniyle ihraç edilen beheri 1 Kr itibari değerde 83.060.166.900 adet pay birleşme oranı esas alınarak birleşme ile infisah eden Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi hissedarlarına bu şirketteki payları nispetinde dağıtılmaktadır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 40.000.000 adet pay karşılığı 400.000TL'den ve B grubu hamiline yazılı 88.620.166.900 adet pay karşılığı 886.201.669TL'den oluşmaktadır.

Adı Soyadı Unvanı	G	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
Murat Ülker	A	Nama	20.000.000	200.000
Murat Ülker	B	Hamiline	680.000.000	6.800.000
Ahsen Ozokur	A	Nama	20.000.000	200.000
Ahsen Ozokur	B	Hamiline	680.000.000	6.800.000
Yıldız Holding A.Ş.	B	Hamiline	21.365.041.726	213.650.417

biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerde 200.000.000.000 (ikiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımını kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak sureti ile genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (SekizyüzseksenaltımilyonaltıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerde 88.660.166.900 (Seksensekiz milyar altıyüzaltmış milyon yüzaltmış altıbin dokuzyüz) adet paya ayrılmış olup işbu çıkarılmış sermayenin 56.000.000,-TL lik kısmı nakten 830.601.669,-TL lik kısmı ise aynı olarak ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 40.000.000 adet pay karşılığı 400.000TL'den ve B grubu hamiline yazılı 88.620.166.900 adet pay karşılığı 886.201.669TL'den oluşmaktadır.

Gözde A Ş	B	Hamiline	408.184.200	4.081.842
Ülker Çikolata San. A.Ş.	B	Hamiline	294.276.500	2.942.765
Mahmut Mahir Kuşçulu	B	Hamiline	400	4
İsmail Bacacı	B	Hamiline	400	4
Avni Çelik	B	Hamiline	169.442.746	1.694.427
Sinpaş Yapı A.Ş.	B	Hamiline	8.226.278.926	82.262.789
Sinpaş Gayr. A.Ş.	B	Hamiline	6.143.129.941	61.431.299
Age B.V.	B	Hamiline	5.398.910.846	53.989.108
Abdullah Tivnikli	B	Hamiline	827.279.265	8.272.793
Akiş Gayr. Yatırımı A.Ş.	B	Hamiline	5.814.218.608	58.142.186
Atlantik Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.938.070.562	19.380.706
Ali Raif Dinçök	B	Hamiline	8.305.459.493	83.054.595
Omer Dinçök	B	Hamiline	6.229.512.515	62.295.125
Raif Ali Dinçök	B	Hamiline	2.093.116.205	20.931.162
Ayça Dinçök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017
Gamze Dinçök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017
Mutlu Dinçök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017
Alize Dinçök	B	Hamiline	260.808.924	2.608.089
Nilüfer Çiftçi	B	Hamiline	1.938.067.101	19.380.671
Aslan Badi	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017
Doğu Batı A.Ş.	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017
Rıfat Hasan	B	Hamiline	4.485.249.015	44.852.490
MairKasuto	B	Hamiline	2.990.166.007	29.901.660
Nesim Ozmandıracı	B	Hamiline	3.322.406.675	33.224.067
Halka Açık	B	Hamiline	2.897.538.500	28.975.385
<b>Toplam</b>			<b>88.660.166.900</b>	<b>886.601.669</b>

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

Pay devirlerinde ve pay devralacak pay sahiplerinde aranacak niteliklere ilişkin hususlarda Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulur.

Yönetim kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye

<p>uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p>	<p>Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile 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. Bu husustaki ilanlar esas sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.</p> <p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p>
<p><b>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</b>  <b>MADDE 8.</b> Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.</p>	<p><b>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</b>  <b>MADDE 8:</b> Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.</p> <p>İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.</p>
<p><b>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</b>  <b>MADDE 10.</b> Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren bir ekspertiz şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira</p>	<p><b>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</b>  <b>MADDE 10:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları taşıyan bir</p>

<p>bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür.</p>	<p>gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan diğer varlıklara ilişkin değerlemelerde ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.</p>
<p><b>YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ</b>  <b>MADDE 11-</b> Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen en fazla 12 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.</p> <p>Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.</p> <p>Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri en çok üç yıl olup, süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler.</p> <p>Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen şartları haiz bir kimseyi, birinci fıkrada gösterilen imtiyazlara uygun olarak geçici üye olarak seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Bu şekilde seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıkması, istifa etmeleri veya görevlerini yerine getiremeyecek duruma gelmeleri nedeni ile boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine yapılacak atamalarda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.</p> <p>Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.</p> <p>Tüzel kişi hissedarları temsilen yönetim kuruluna seçilecek gerçek kişi üyeler, temsil ettikleri tüzel kişilerle temsil münasebeti kesildiğinde üyelik sıfatını kendiliğinden kaybederler.</p> <p>Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir</p>	<p><b>YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ</b>  <b>MADDE 11:</b> - Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en fazla 12 üyeden oluşan yönetim kuruluna aittir.</p> <p>Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.</p> <p>Şirket yönetim kurulu üyelerinden 4'ü (A) grubu nama yazılı pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.</p> <p>Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.</p> <p>Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.</p> <p>Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, işbu maddede gösterilen imtiyazlara uygun olarak, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.</p> <p>Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde</p>

başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu, icrada görevli olan ve olmayan üyelerden oluşur. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulu üyeliği haricinde şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur.

Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre genel kurul tarafından seçilen ve görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabileme niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunur. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin 2,'den az olmamak üzere sayısı, nitelikleri ve seçim usul ve esasları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir.

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

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

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.

#### **YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI**

**MADDE 12.** Şirkette görev alacak Yönetim Kurulu Üyelerinin ilgili kanun ve mevzuatlarda yer alan şartlarının yanında;

(a) Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması;

(b) Sermaye piyasası kurumu yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,

(c) 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 8. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkum olmamış olması,

(d) Sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar,

#### **YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI**

**MADDE 12:** Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsız, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkum olmaması,

(e) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası Kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

(f) Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

(g) Kanununun 46. maddesinin (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,

(h) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

(i) Yönetim Kurulu Üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları;

(j) Şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 yıllık tecrübeye sahip olmaları (yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.) Zorunludur.

#### **YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI**

**MADDE 13.** Yönetim kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

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

#### **YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI**

**MADDE 13.** Yönetim kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması talebinde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin karar şeklinde yazılmış önerisine, işbu Esas Sözleşme'nin 14. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile en az sekiz Yönetim Kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak suretiyle de Yönetim Kurulu kararı alınabilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay

<p>Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de yapılabilir.</p> <p>İşbu sözleşmenin 14.Maddesi saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu toplantılarının başlayabilmesi için en az 8 yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 8 üyenin olumlu oyu ile karar alınması şarttır.</p>	<p>imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.</p> <p>Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.</p> <p>Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de yapılabilir.</p> <p>İşbu sözleşmenin 14.Maddesi saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu toplantılarının başlayabilmesi için en az 8 yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 8 üyenin olumlu oyu ile karar alınması şarttır.</p> <p>Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>
<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b></p> <p><b>MADDE 14.</b> I- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları, Yönetim Kurulu'nda oybirliği ile alınmadığı takdirde, söz konusu karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak karar hakkında hissedarlara bilgi verilir:</p> <p><b>A) Taraflar</b></p> <p>a) Ortaklıkta sermayenin % 10'u veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip hissedarlar,</p> <p>b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi hissedarlar,</p> <p>c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,</p> <p>d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</p> <p>e) Ortaklığın iştirakleri,</p> <p>f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,</p>	<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b></p> <p><b>MADDE 14.</b> I- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları, Yönetim Kurulu'nda oybirliği ile alınmadığı takdirde, söz konusu karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak karar hakkında hissedarlara bilgi verilir:</p> <p><b>A) Taraflar</b></p> <p>a) Ortaklıkta sermayenin % 10'u veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,</p> <p>b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,</p> <p>c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,</p> <p>d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</p> <p>e) Ortaklığın iştirakleri,</p>



## B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklık paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) Yukarıda (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

## II- Onaya Tabi Kararlar:

i- Ortaklık varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenilmesi halinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır ve SPK'ya bildirilir.

ii- Ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü

f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

## B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) Yukarıda (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

## II- Onaya Tabi Kararlar:

i- Ortaklık varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, borsa kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenilmesi halinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır ve SPK'ya bildirilir.

ii- Ortaklığın önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde

kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

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

#### **GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER**

**MADDE 17.** Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Müdürler yönetim kurulu üyelerinin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.

#### **YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR**

**MADDE 18.** Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 'Müzakerelere iştirak edilmemesi'ne ilişkin hükmü saklıdır.

ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

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

#### **GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER**

**MADDE 17:** Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz olması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

Müdürler yönetim kurulu üyelerinin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.

#### **YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR**

**MADDE 18:** Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "Müzakereye katılma yasağı" başlıklı 393. maddesi

	<p>hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.</p>
<p><b>DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ</b> <b>MADDE 19.</b> Şirkette görev alacak denetçilerin, -müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları, -sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları, -gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları ve -ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az üç yıl tecrübeli olmaları şartları aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan <b>1 (bir)</b> yıl süre için görev yapmak üzere <b>2 (iki)</b> denetçi seçer. Denetçi bir kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur.</p> <p>Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.</p> <p>Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 3'de gösterilmiştir.</p>	<p><b>Madde 19 iptal edilmiştir.</b></p>
<p><b>DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ</b> <b>MADDE 20.</b> Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.</p>	<p><b>Madde 20 iptal edilmiştir.</b></p>
<p><b>BAĞIMSIZ DENETİM</b> <b>MADDE 21.</b> Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.</p>	<p><b>DENETİM</b> <b>MADDE 21:</b> Şirketin ve mevzuatta öngörülen diğer hususların denetimi hakkında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır.</p>

<p><b>GENEL KURUL TOPLANTILARI</b></p> <p><b>MADDE 22.</b> Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.</p> <p>Olağan genel kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369.maddesi hükmü göz önünde alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.</p> <p>Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.</p> <p>Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.</p> <p>Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'sini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanırlar ve yine şirket sermayesinin en az %51'sini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.</p> <p>Yukarıda belirtilen toplantı ve karar nisapları ikinci ve takiben yapılacak olan tüm toplantılar için aynen geçerlidir.</p> <p>Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.</p>	<p><b>GENEL KURUL TOPLANTILARI</b></p> <p><b>MADDE 22:</b>Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin İç Yönerge hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır.</p> <p>Olağan genel kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409.maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.</p> <p>Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.</p> <p>Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir oy hakkı vardır.</p> <p>Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanırlar ve yine şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.</p> <p>Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.</p> <p>Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ncı maddesi hükümleri saklıdır.</p> <p>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.</p> <p>Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.</p> <p>Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu Madde 419 uyarınca Genel Kurul çalışma esas ve</p>
--	---

	<p>usulüne ilişkin bir iç yönerge hazırlanır ve Genel Kurul onayıyla yürürlüğe konulur. Bu iç yönerge tescil ve ilan ettirilir.</p> <p>Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.</p>
<p><b>TOPLANTI YERİ</b>  <b>MADDE 23.</b> Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde yapılır.</p>	<p><b>TOPLANTI YERİ</b>  <b>MADDE 23:</b> Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.</p> <p>Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.</p>
<p><b>TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI</b>  <b>MADDE 24.</b> Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.</p>	<p><b>TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNDURULMASI</b>  <b>MADDE 24:</b> Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanununun 407 nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanununun 407 nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.</p>
<p><b>TEMSİLCİ TAYİNİ</b>  <b>MADDE 25.</b> Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler.</p> <p>Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler.</p> <p>Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki</p>	<p><b>TEMSİLCİ TAYİNİ</b>  <b>MADDE 25:</b> Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümlerine göre diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler.</p> <p>Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Bir payın birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu pay sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.</p> <p>Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu</p>

<p>devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredenin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.</p>	<p>düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.</p> <p>Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.</p>
<p><b>OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ</b>  <b>MADDE 26.</b> Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Bunun yanında ilgili mevzuat ve kanunlar çerçevesinde düzenlenen azınlık haklarına uyulur.</p>	<p><b>OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ</b>  <b>MADDE 26:</b> Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.</p>
<p><b>İLANLAR</b>  <b>MADDE 27.</b> Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanununda ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.</p> <p>Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri, diğer mevzuat ve Kurumlar Yönetim İlkeleri Tebliği ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.</p> <p>Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin yürürlükteki Tebliği'nde yer alan hususlar da pay sahiplerine duyurulur.</p>	<p><b>İLANLAR</b>  <b>MADDE 27:</b> Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket'in internet sitesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.</p> <p>Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.</p> <p>Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.</p> <p>Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin yürürlükteki Tebliği'nde yer alan hususlar da pay sahiplerine duyurulur.</p>
<p><b>BİLGİ VERME</b>  <b>MADDE 28.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür.</p>	<p><b>BİLGİ VERME</b>  <b>MADDE 28:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.</p>
<p><b>HESAP DÖNEMİ</b>  <b>MADDE 29.</b> Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.</p>	<p><b>HESAP DÖNEMİ</b>  <b>MADDE 29:</b> Şirket'in hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona</p>

<p>Birinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.</p>	<p>erer.</p>
<p><b>KARIN DAĞITIMI</b>  <b>MADDE 30.</b> Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p><u>Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</u></p> <p>a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p><u>Birinci Temettü</u></p> <p>b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.</p> <p><u>İkinci Temettü</u></p> <p>c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p><u>İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</u></p> <p>d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2.fıkrası 3.bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan 1. tertip yasal yedek akçe ve % 5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü</p>	<p><b>KARIN DAĞITIMI</b>  <b>MADDE 30:</b> Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.</p> <p>Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur;</p> <p><u>Genel Kanuni Yedek Akçe</u></p> <p>a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p><u>Birinci Temettü</u></p> <p>b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p><u>İkinci Temettü</u></p> <p>c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p>d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.</p> <p>e) Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı</p>

<p>ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.</p>	<p>ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.</p> <p>f) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.</p>
<p><b>ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ</b> <b>MADDE 32.</b> Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.</p>	<p><b>ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ</b> <b>MADDE 32:</b> Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.</p>