

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

---

1 Ocak 2013 – 30 Haziran 2013 Dönemi



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	4
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
1.2. MİSYON VE VİZYON .....	4
1.3. TARİHÇE.....	4
1.4. ORTAKLIK YAPISI.....	4
1.5. YÖNETİM KURULU .....	5
1.6. KOMİTELER .....	5
1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ .....	5
1.6.2. DENETİM KOMİTESİ.....	5
1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	6
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 BTS BİNASI.....	8
2.3.4. ANTALYA BTS BİNASI .....	9
2.3.5. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (6BAĞIMSIZ BÖLÜM).....	9
2.4. İŞTİRAKİMİZ .....	9
2.5. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ .....	10
2.5.1. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (6 BAĞIMSIZ BÖLÜM).....	10
2.5.2. ANTALYA BTS BİNASI .....	10
2.5.3. ALTUNİZADE BTS BİNASI.....	11
2.5.4. FECİR İŞ MERKEZİ.....	11
2.5.5. AKASYA PROJESİ GÖL VE KORU ETABI 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM VE SOSYAL TESİS.....	11
2.5.6. ROZİ FABRİKA BİNASI.....	11
2.5.7. AKASYA PROJESİ KENT ETABI.....	12
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER .....	12
3.1. BÜYÜME .....	12
3.2. ENFLASYON.....	13
3.3. PİYASA BİLGİLERİ .....	13
3.4. BANKA KREDİLERİ YILLIK BÜYÜME ORANI.....	14
3.5 İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ .....	14

3.6 YAPI RUHSATI VERİLERİ .....	14
3.7 BİNA İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ .....	15
3.8 REİDİN KONUT FİYAT ENDEKSİ .....	16
3.9 KONUT KREDİLERİ BÜYÜME HIZI .....	16
3.10 KONUT KREDİ FAİZLERİ .....	17
3.11 TOPLAM KONUT SATIŞLARI .....	17
3.12 AVM VERİLERİ .....	18
3.13 AVM CİRO ENDEKSİ .....	18
4. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	19
4.1. BİLANÇO .....	19
4.2. GELİR TABLOSU .....	21
4.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	22
4.3.1. SATIŞ GELİRLERİ .....	22
4.3.2. STOKLAR .....	22
4.3.3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	23
4.3.4. ALINAN AVANSLAR .....	23
4.3.5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	23
4.4. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	24
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	25
6. FAALİYET DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİLİK ARZ EDEN KONULAR .....	26
6.1. AKASYA ACIBADEM AVM KİRALAMALARI .....	26
6.2. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	26
6.2.1. TOPLANTIDA ALINAN KARARLAR .....	26
6.2.2. ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ .....	27

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

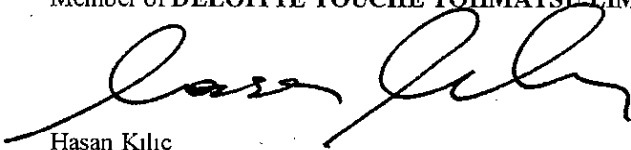
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız incelemeden geçmiş ve 7 Ağustos 2013 tarihli inceleme raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 7 Ağustos 2013

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Hasan Kılıç  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

# 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 2.000.000.000TL'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:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Sermayeye Oranı
Ahsen Özokur	A	200.000	0,02%
Murat Ülker	A	200.000	0,02%
Yıldız Holding A.Ş.	B	217.336.350	24,51%
Ali Raif Dinçkök	B	83.799.801	9,45%
Avni Çelik	B	63.734.427	7,19%
Ömer Dinçkök	B	62.295.125	7,03%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	61.431.299	6,93%
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	58.142.186	6,56%
Rıfat Hasan	B	45.292.490	5,11%
Diğer	B	294.169.991	33,18%
<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
Rifat 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 BİST, 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 32 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 hâlihazırda kira geliri sağlayan Gebze, Antalya, Altunizade ve Hadımköy'de yer alan binalar ile Mecidiyeköy'de ofis katı yer almaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Bulunduğu Yer	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	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 BTS Binası	İstanbul/Altunizade	3.454	10.110.000	79.442
Antalya BTS Binası	Antalya/Kepez	4.230	5.400.000	38.070
Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)	İstanbul/Mecidiyeköy	418	1.337.460	9.196
Akasya Projesi Göl ve Kuru Etabı Kalan 6 Bağımsız Bölüm	İstanbul/Acıbadem	599	3.695.260	12.550
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>461.081</b>	<b>1.573.752.729</b>	<b>595.195</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 konut 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 (m <sup>2</sup> )	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	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 6 adet konutun ekspertiz değeri toplamı 3.695.260,-TL'dir.

Akasya Projesi'de sosyal tesis binası olarak kullanılacak binanın mülkiyeti de Şirketimize ait olup, toplam 3.991 m<sup>2</sup> 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 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 68.604 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu bağımsız bölümlerin 427 adedinin (62.870 m<sup>2</sup>) ön satışı gerçekleşmiş olup, toplam ön satış tutarı 448.7 milyon,-TL'dir.( KDV dahil ) Bu tutarın 365.013.723,-TL'lik bölümü 30.06.2013 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş olup bilançomuzda ertelenmiş gelirler ve ilişkili taraflara ticari borçlar kısmında takip edilmektedir. Kalan kısmı ise önümüzdeki 5 sene içerisinde tahsil edilecektir. İnşaat tamamlanıp bağımsız bölümler alıcılara teslim edildiğinde 423 milyon,-TL ( KDV hariç ) ön satış tutarı net satış hasılatı olarak ilgili dönemin gelir tablosuna yansıtılacaktır. Kalan 31 bağımsız bölümün ise satışı devam etmekte olup, güncel liste fiyatlarına göre kalan bölümlerden elde edilmesi beklenen toplam satış tutarı 54.6 milyon,-TL'dir.

Akasya Projesinin Kent Etabında yer alan AVM bloğu ise 76.740 m<sup>2</sup> 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 %73 oranında konutlar ise %67 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 454.6 milyon,-TL'lik kısmı 30.06.2013 itibarıyla harcanmıştır.

## 2.3. BİNA PORTFÖYÜ

### 2.3.1. ROZİ FABRİKA BİNASI



Kocaeli İli Gebze İlçesi'nde yer alan bina 69.907 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 31.913 m<sup>2</sup> 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, ara kat ve bir normal kat olmak üzere toplam üç 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 19.836 m<sup>2</sup> 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 BTS BİNASI



İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi'nde yer alan bina 1.586 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 3.454 m<sup>2</sup> 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 BTS BİNASI



Antalya İli Kepez İlçesi'nde yer alan bina 3.712 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 4.230 m<sup>2</sup> 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 (6BAĞIMSIZ 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 bölümler Şirketimiz mülkiyetindedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam alanı 418 m<sup>2</sup> olup, ofis olarak kullanılmaktadır. Cari dönemde ekspertiz değeri 822.800,-TL olan 139 no.lu bağımsız bölüm 998.500,-TL'ye satılmıştır

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 6 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değeri 1.337.460,-TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 9.196,-TL olarak takdir edilmiş bulunmaktadır.

#### 2.4. İŞTİRAKİMİZ



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 hazırlanan değerleme raporları aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkul	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Satış Değeri *(TL)	Aylık Kira Değeri *(TL)
Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	1.337.460	9.196
Antalya BTS Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	5.400.000	38.070
Altunizade BTS Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	10.110.000	79.442
Fecir İş Merkezi	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.	17.01.2013	17.700.000	130.000
Akasya Projesi Göl ve Kuru Etabı 6 Bağımsız Bölüm ve Sosyal Tesis	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	17.963.889	59.245
Rozi Fabrika Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	43.000.000	279.242
Akasya Projesi Kent Etabı (Konut ve AVM)	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17.01.2013	1.478.241.380	-
<b>Toplam</b>			<b>1.573.752.729</b>	<b>595.195</b>

\*KDV Hariç.

### 2.5.1. MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (6 BAĞIMSIZ BÖLÜM)

Değerlemeye konu taşınmaz, Şehit Ahmet Sokak, No: 4, Mecidiyeköy-Şişli-İstanbul adresinde bulunan 418 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 6 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 1.337.460,-TL; kira değeri 9.196,-TL/ay olarak tespit edilmiştir.

### 2.5.2. ANTALYA BTS 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 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş toplam 4.230 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 3 kattan oluşan mağaza niteliğindeki gayrimenkul, yeterli sayıda otoparkı ile rahat bir ticaret imkânı sunmaktadır. Taşınmaz Leasing Sözleşmesi ile alınmış olup \*borç kapanıncaya kadar FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde kalacaktır. Gayrimenkul değerlendirme 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.

\*30 Haziran 2013 bakiye tutar 402.475,-TL'dir.

### **2.5.3. ALTUNİZADE BTS BİNASI**

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin Genel Müdürlük Binası ve Altunizade Şubesi olarak kullanılan gayrimenkul, Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/Üsküdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve mevcut durumu dikkate alındığında market, plaza veya iş merkezi olarak kullanıma müsaittir. 1.586 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip gayrimenkul 4 katlı olup toplam 3.454 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, önemli merkezlere yakınlığı gayrimenkulün likiditesini yükselten etkenlerdir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün pazar değeri için Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup, nihai değer her üç yöntemin ortalaması alınarak 10.110.000,-TL, kira değeri ise 79.442,-TL/ay olarak takdir edilmiştir.

### **2.5.4. 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 cepheli olması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Gayrimenkul 10.187 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 2 bodrum kat, 1 zemin kat ve 1 de normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta ve 19.836 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul değerlendirme 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.

### **2.5.5. AKASYA PROJESİ GÖL VE KORU ETABI 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM VE SOSYAL TESİS**

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel (Koru Etabı) ve 1083 ada 67 parsel (Göl Etabı) üzerinde yer alan toplam 6 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binası değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye konu edilen bağımsız bölümlerin net alanı 599 m<sup>2</sup>, sosyal tesisin kapalı alanı ise 3.991 m<sup>2</sup>'dir. Bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmış, nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer (3.695.260,-TL) tercih edilmiştir. Sosyal tesis binası ise maliyet yöntemine göre 14.268.629,-TL olarak değerlendirilmiştir. Kira değerleri ise bağımsız bölümler için toplam 12.550 ,-TL, sosyal tesis binası için 46.695,-TL olarak takdir edilmiştir.

### **2.5.6. 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 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olup 31.913 m<sup>2</sup> 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. Ancak FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşme süresinin sona ermesi ve taşınmazın satış işleminin gerçekleştirilmiş olmasından dolayı ilgili tapu sicil müdürlüğüne "Finansal Kiralama Şerhi"nin terkinini için müracaat edilmesi gerekmektedir. Ayrıca 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.

## 2.5.7. AKASYA PROJESİ KENT ETABI

Değerlemeye konu taşınmaz, 42.799 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki İstanbul İli, Üsküdar 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 dükkan+depo olmak üzere toplam 929 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM toplam kiralanabilir net alanı ise 76.740 m<sup>2</sup>'dir. HSBC Bank A.Ş. lehine 130.000.000,-USD bedelinde 1. dereceden 20.06.2012 tarih ve 10303 yevmiye numarası ile ipotek bulunmaktadır. Bahse konu ipotek ilgili parsel yatırımı için kullanıldığından portföye alınmasında sakınca yoktur. Ayrıca taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır. Söz konusu etapta yer alan konutların ve AVM'nin 2013 yılı son çeyrekte tamamlanması planlanmaktadır. Gayrimenkulün değeri için gelir kapitalizasyonu, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmış ve nihai değer gelir yöntemi ile 1.478.241.380,-TL olarak takdir edilmiştir.

## 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### 3.1. BÜYÜME

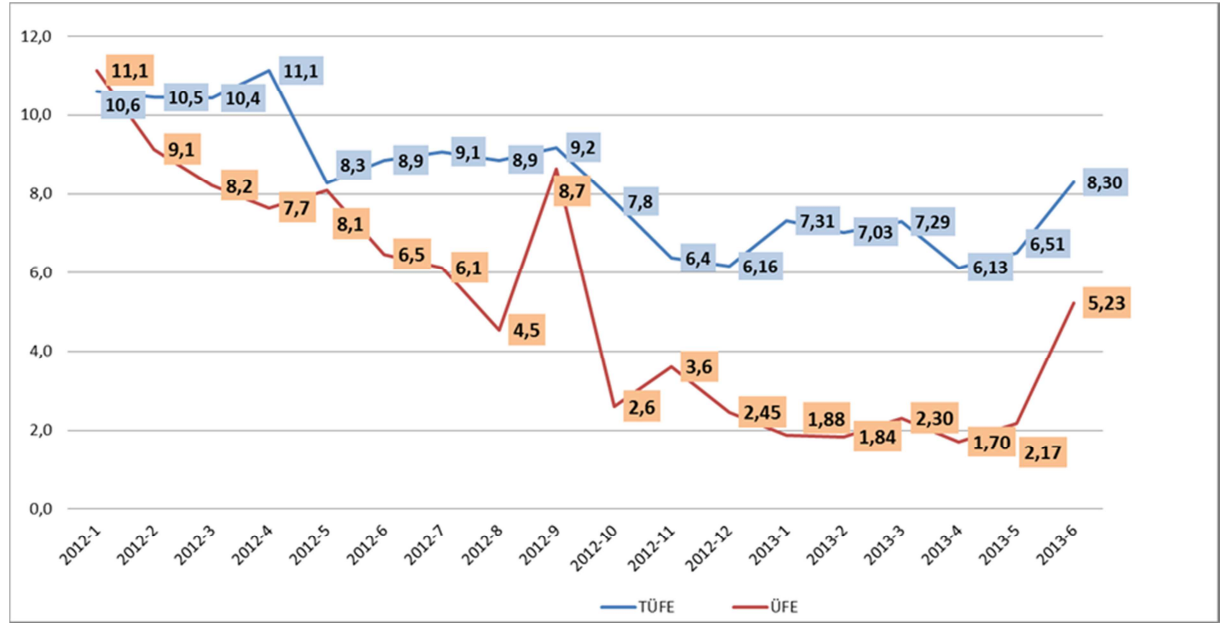
2012 yılında ekonomide uygulanan dengeleme politikalarına bağlı olarak büyüme önemli ölçüde yavaşlamış ve yüzde 2,2 olarak gerçekleşmiş, 2013 yılının ilk çeyreğine gelindiğinde ise bu oran yüzde 3 olarak gerçekleşmiştir. Kamu sektörünün büyümeye olan etkisi artarken GSYH'nin %70 ini ihtiva eden özel sektörün etkisi ise düşmeye devam ederek 2013'ün ilk çeyreğinde neredeyse sıfır olmuştur. Gayrimenkul kiralama sektörü hariç diğer tüm alt sektörlerde gerçekleşen büyüme geçen yılın son çeyreğine göre hızlanmıştır. Bu çerçevede üçer aylık dönemler itibariyle açıklanan büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	<b>İmalat</b>			<b>Ulaştırma</b>	<b>Gayrimenkul</b>	
	<b>Sanayi</b>	<b>İnşaat</b>	<b>Ticaret</b>	<b>İletişim</b>	<b>Kiralama</b>	<b>GSYİH</b>
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%
2013 Q1	2,8%	5,9%	2,9%	1,5%	5,7%	3,0%

Kaynak: TÜİK

### 3.2. ENFLASYON

Ekonomiyi soğutma önlemlerinin bir sonucu olarak 2012 yılında enflasyondaki gerileme 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. 2013 yılının ikinci çeyreğine gelindiğinde ise TÜFE yüzde 8,30, ÜFE yüzde 5,23 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 3.3. PİYASA BİLGİLERİ

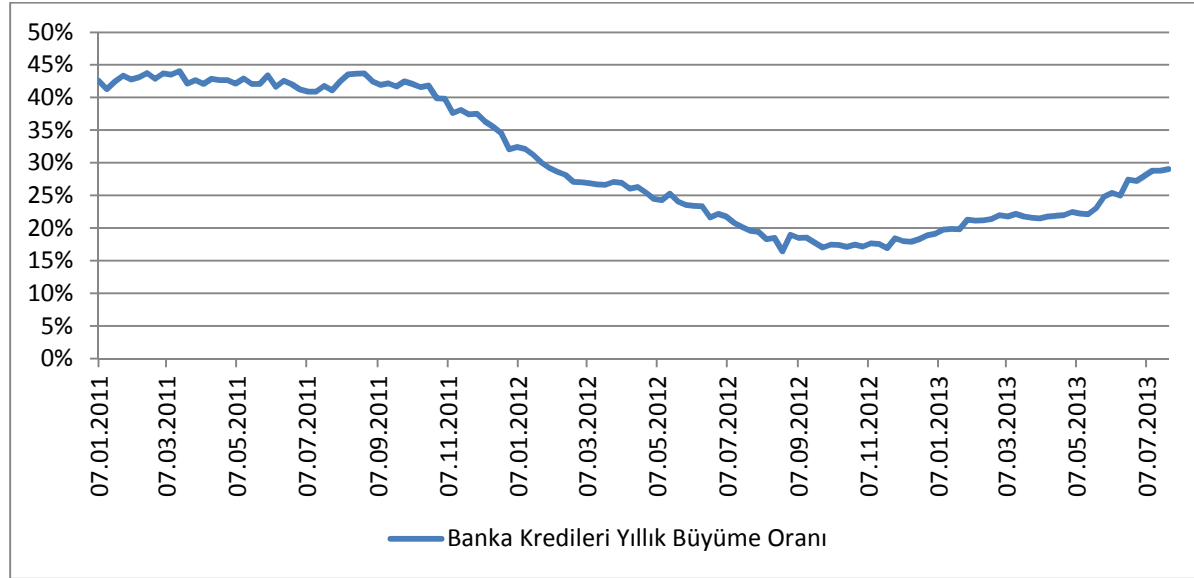
Ülkemizde yaşanan gezi parkı olayları nedeniyle yaşanan politik gerginlik ve Amerika'nın iyi gelen istihdam verileri ışığında FED'in parasal genişlemeyi bitirebilme ihtimali birleşerek 2008'den beri yaşanan en büyük satış dalgasına sebep oldu. Yabancı yatırımcıların Haziran ayında piyasalardan 1.2 milyar dolar çekmesi en çok bankacılık sektörünü etkilemiştir. Dolayısıyla bu dönemde Halkbank, İş bankası ve Yapı Kredi Bankası hisseleri yabancı yatırımcılar tarafından en çok satılan hisseler oldu.

Yabancı Yatırımcının Net Alışları				Yabancı Yatırımcının Net Satışları			
Haziran-2013		2013		Haziran-2013		2013	
AKSA	7.9	SAHOL	367	HALKB	(219.2)	GARAN	(250.9)
TTRAK	7.4	TTKOM	85	ISCTR	(202.7)	AKBNK	(157.1)
NTHOL	6.9	MGROS	70	YKBNK	(114.6)	YKBNK	(127.2)
BRISA	5.9	THYAO	58	VAKBN	(92.6)	KOZAL	(125.5)
DOHOL	5.8	DOHOL	56	GAPAN	(74.1)	HALKB	(85.2)
YKBYO	5.7	AEFES	39	SAHOL	(55.3)	TCELL	(74.9)
TKFEN	4.9	AKSA	35	AKBNK	(46.0)	KOZAA	(65.4)
TAVHL	4.7	TAVHL	27	KRDMD	(41.2)	IPEKE	(61.4)
AEFES	4.6	NTHOL	23	BIMAS	(34.2)	TUPRS	(56.7)
TTKOM	4.2	ULKER	21	THYAO	(30.4)	BIMAS	(51.2)

Kaynak: İş Yatırım

### 3.4. BANKA KREDİLERİ YILLIK BÜYÜME ORANI

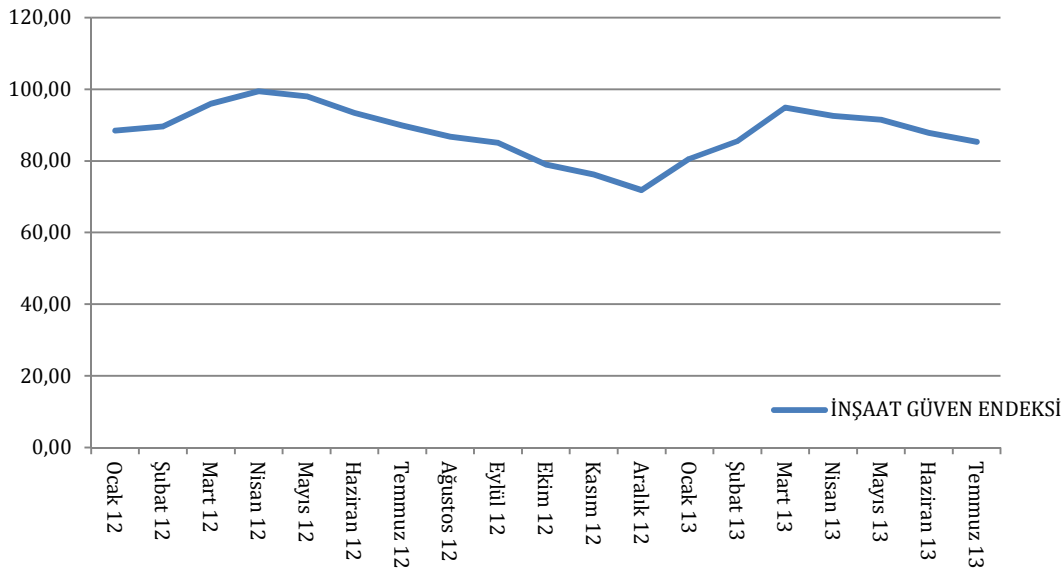
2012 yılı boyunca alınan tedbirler ve uygulanan politikalar banka kredilerindeki artışı da frenlemiştir. TCMB tarafından açıklanan verilere göre oluşturulan aşağıdaki grafikte görüleceği üzere bankaların toplam kredi hacmi 2011 yılında %40'lar seviyesinde büyürken, 2012 yılı sonunda bu oran %20'lere kadar gelmiştir. 2013 yılında ise tekrar bir hareketlenme başlayarak %29'lara kadar yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

### 3.5 İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz 2013 döneminde 85,30 gerçekleşerek 2012 yıl sonuna göre %19 oranında artış gösterirken bir önceki aya göre %2,9 oranında azalmıştır.

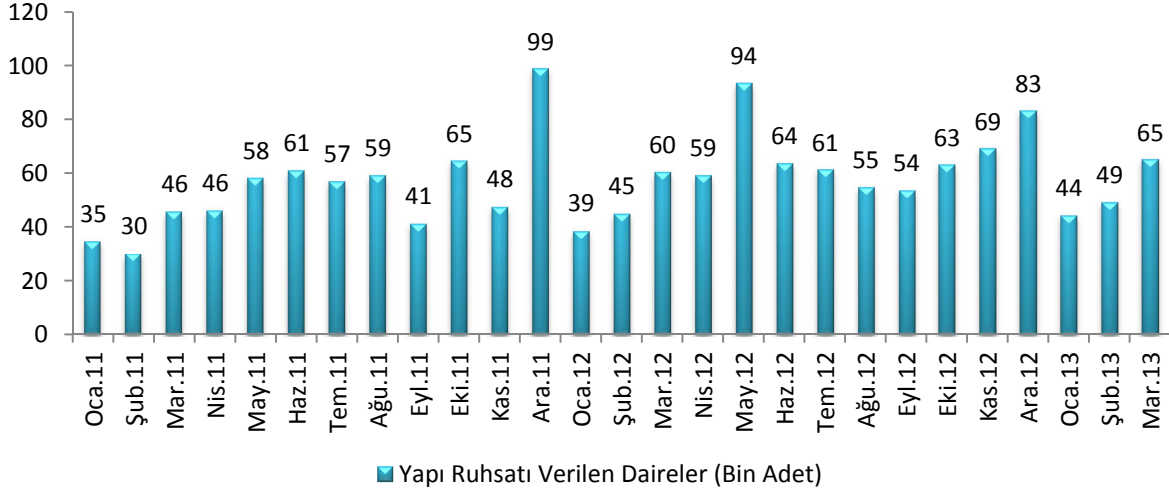


### 3.6 YAPI RUHSATI VERİLERİ

İnşaatlara başlanabilmesi için alınan yapı ruhsatı verileri ise diğer verilerin aksine 2012 yılında oldukça olumlu gözüktü. 2011 yılında 124 milyon m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 653 bin adet bağımsız bölüm için ruhsat alınmış iken, 2012 yılında alınan ruhsatların inşaat alanı 152 milyon m<sup>2</sup>, bağımsız bölüm adedi ise 745.872 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.

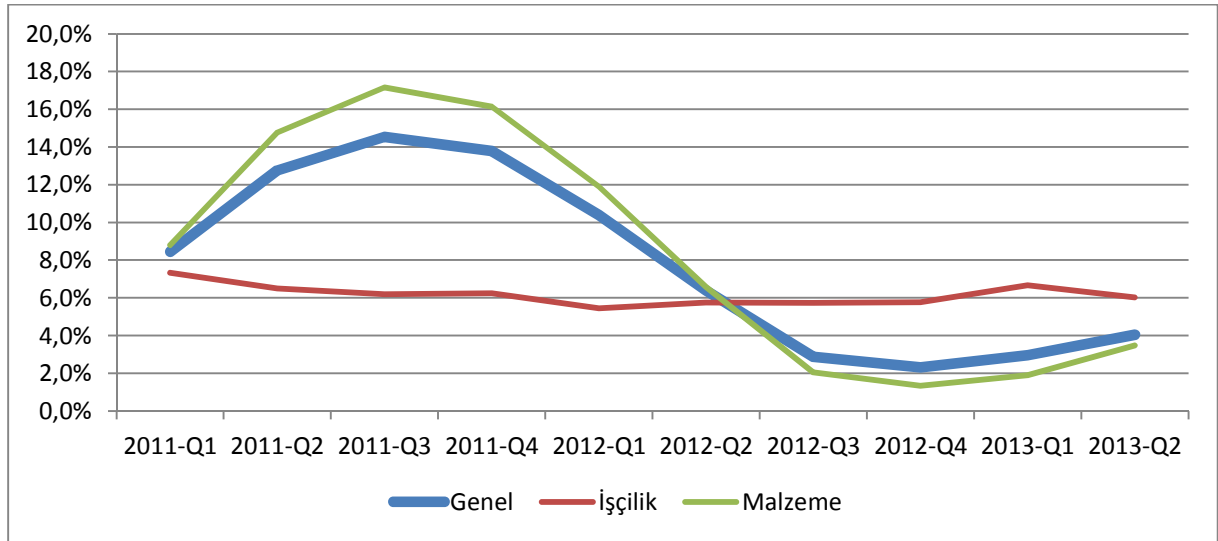
2013 yılı 1. Dönem yapı izin istatistiklerine bakıldığında ise 2013 yılının ilk üç ayında yapı ruhsatı verilen dairelerin sayısı 158.466 adet olmuştur. Her ne kadar 2012 yılının son çeyreğiyle karşılaştırıldığında bir düşüş varmış gibi algılsa da 2013 yılının ilk çeyreğiyle bir önceki yılın ilk çeyreğini karşılaştırdığımızda Yapı Ruhsatı verilen daire sayısı %10 oranında artarken yapı ruhsatı verilen inşaat alanının da %3 oranında artmış olduğu görülmektedir.



Kaynak: TÜİK, TCMB

### 3.7 BİNA İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ

TÜİK tarafından açıklanan bina inşaat maliyeti endeksi verileri 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 işçiliği enflasyonu TÜFE'nin, inşaat malzemeleri enflasyonu ise ÜFE'nin altında seyretmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğiyle beraber yükselişe geçen bina inşaat maliyeti endeksi yılın ikinci çeyreğinde malzeme maliyetlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki çeyreğe göre %1,6, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 ve son dört çeyreğin ortalamasına göre ise %3,3 artarak yükselişini sürdürdü. İşçilik, malzeme ve genel olarak inşaat maliyetindeki değişim aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

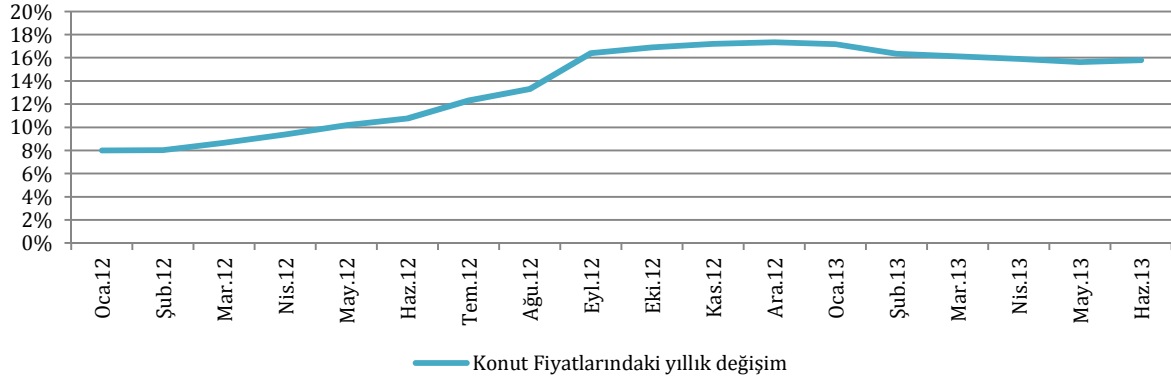


Kaynak: TÜİK



### 3.8 REİDİN KONUT FİYAT ENDEKSİ

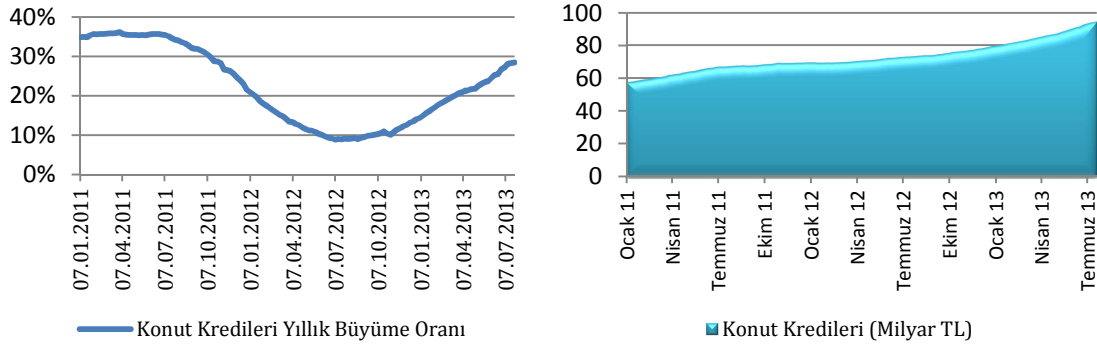
Reidin tarafından hesaplanan konut fiyat endeksleri Eylül 2012 döneminden itibaren konut fiyatlarında hızlı bir artışa işaret etmektedir. Türkiye genelinde hesaplanan kompozit endeks değerleri 2013 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre konut fiyatlarının %16 oranında arttığını göstermektedir.



Kaynak: Reidin

### 3.9 KONUT KREDİLERİ BÜYÜME HIZI

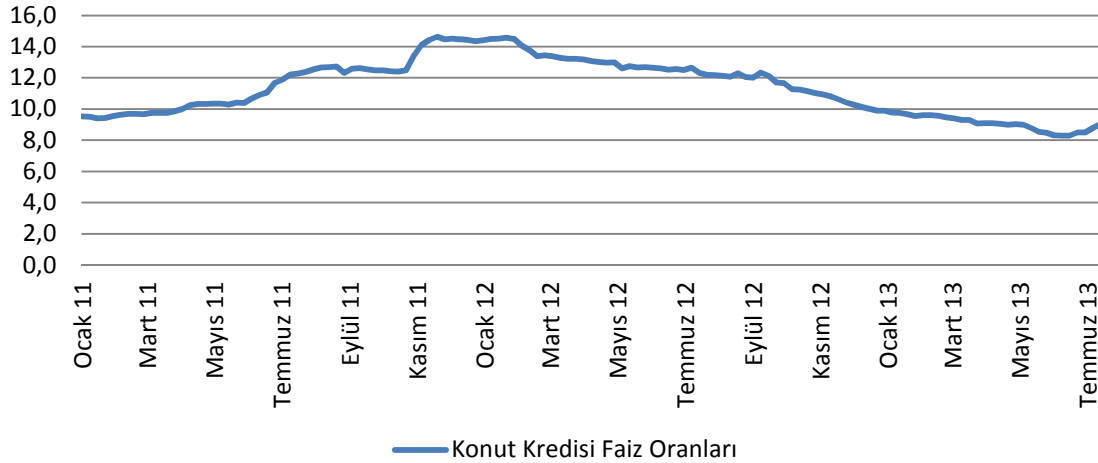
Konut kredilerinin büyüme hızı da diğer kredilerde olduğu gibi 2012 yılı boyunca önceki senelere göre daha düşük seyretmiştir. Yılbaşında 69,5 milyar,-TL olan konut kredisi hacmi yılsonunda %14 oranında artarak 79,3 milyar,-TL'ye ulaşmıştır. Diğer yandan 2013 yılında düşük seyreden faizler nedeniyle konut kredilerindeki büyüme hızlanmış, 2.çeyrek itibariyle 2012 yılı sonuna göre % 16 artarak 92,4 milyar,-TL ye ulaşmıştır.



Kaynak: TCMB

### 3.10 KONUT KREDİ FAİZLERİ

Konut kredi faizleri 2011 yılında sergilediği yükselişten sonra 2012 yılı boyunca azalan bir seyir izlemiştir. Bu trend 2013 yılının ilk yarısında devam etmiş haziran ayında %8.3 ile tarihi dip seviyesine ulaşmış ve daha sonra tekrar yükselişe geçmiştir.



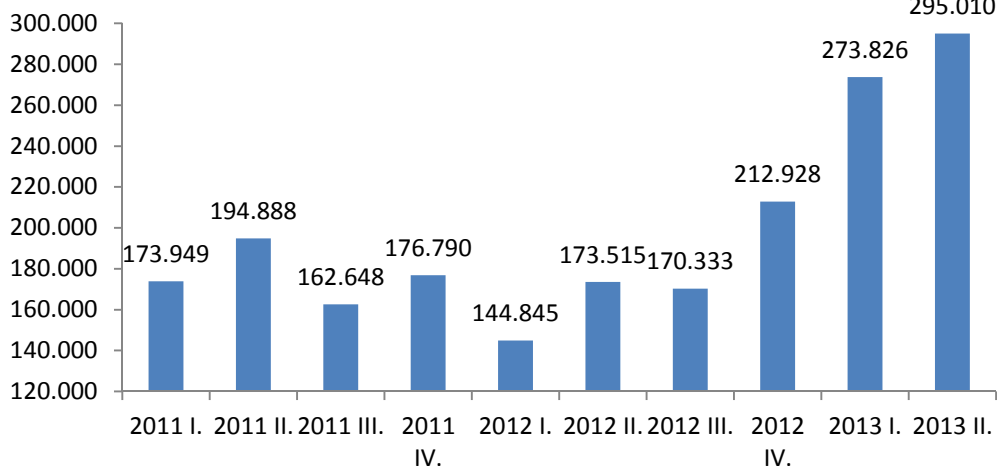
Kaynak: TCMB

### 3.11 TOPLAM KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde 2013 yılının 2. Çeyreğinde konut kredisi faizlerinin düşük seyretmesi dolayısıyla yeni bir rekor kırılmıştır ve 295.010 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Satışlar 2013 yılı ilk çeyreğine göre %7.73 lük bir artış kaydetmiştir.

Konut satışlarında İstanbul 62.119 konut satışı ile en yüksek paya (%21,1) sahip oldu. İstanbul'u 36.217 konut satışı (%12,3) ile Ankara, 19.177 konut satışı (%6,5) ile İzmir izledi. Aynı çeyrekte, en az satış ise 14 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Konut satışının en düşük olduğu diğer iller ve satış sayıları sırasıyla 45 konut ile Ardahan ve 62 konut ile Bayburt oldu.

#### Toplam Konut Satışı



Kaynak: TÜİK

### 3.12 AVM VERİLERİ

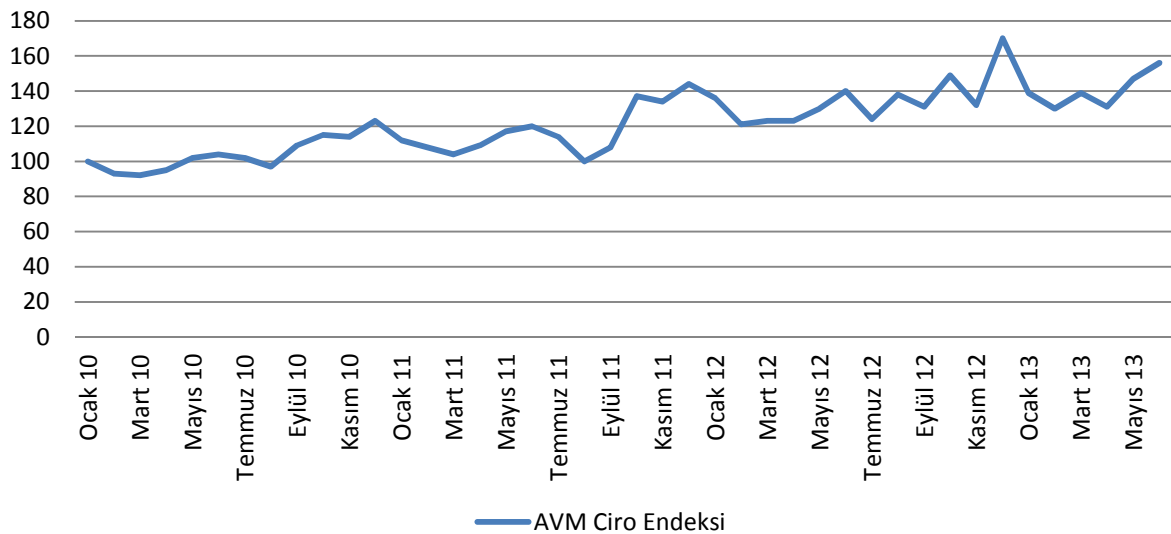
2012 yılında ekonomide görülen yavaşlama özellikle hane halkı tüketim harcamaları ile perakende harcamalarda sınırlanmaya yol açmıştır. Buna bağlı olarak perakendeci talebinde yavaşlama ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak ise AVM yatırımları da zamana yayılarak sürdürülmüş ve ötelenmiştir. 2012 yılında 20 yeni AVM açılmıştır. Bu sayı 19 yeni AVM'nin açıldığı 2005 yılından sonra en düşük sayıdır. Ancak 2013 yılının ilk çeyrek döneminde 6 yeni AVM açılmıştır; bu AVM'lerin 1'i İstanbul'da, 5'i ise diğer şehirlerdedir. Açılan bu 6 yeni AVM ile ilk çeyrekte 204.458 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan arz edilmiştir. 2013 yılının tamamında ekonomide ve iç talepte toparlanma beklentisine bağlı olarak ve devam eden yatırımların tamamlanması sonucu toplam 35 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir. 2013 yılında açılacak olan bu AVM'ler ile yaklaşık 1.2 milyon m<sup>2</sup> yeni kiralanabilir alan arz edilecektir. Yıllar itibariyle açılan AVM sayısı ve alanı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Toplam AVM Sayısı	Açılan AVM m <sup>2</sup>	Toplam AVM m <sup>2</sup>
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
2013-Q1	6	324	204.458	8.439.464
Kapanan AVM'ler m <sup>2</sup>				300.480
31.12.2012 Stok m <sup>2</sup>				7.934.426

Kaynak: GYODER

### 3.13 AVM CİRO ENDEKSİ

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. 2013 yılının ikinci çeyreğine gelindiğinde ise bu oran %9 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: AYD

## 4. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### 4.1. BİLANÇO

Şirketimizin 30 Haziran 2013 tarihli karşılaştırmalı bilançosu aşağıdaki gibidir:

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>262.016.335</b>	<b>188.931.736</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	124.542.122	86.142.936
Ticari Alacaklar	6	14.088.019	24.398.228
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	187.090	1.063.525
- Ticari Alacaklar	6	13.900.929	23.334.703
Diğer Alacaklar	7	421.285	408.171
Stoklar	8	95.666.983	49.335.616
Peşin Ödenmiş Giderler	9	26.774.987	27.002.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	499.496	1.506.959
Diğer Dönen Varlıklar	16	23.443	137.648
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>629.851.202</b>	<b>550.764.445</b>
Finansal Varlıklar			
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		14.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	6	77.348	2.627.500
Diğer Alacaklar	7	1.347.306	877.782
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.125.353	1.249.523
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	494.569.287	428.431.690
Maddi Duran Varlıklar	12	7.623.290	7.261.253
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	212.022	166.739
Diğer Duran Varlıklar	16	110.496.596	95.749.958
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>891.867.537</b>	<b>739.696.181</b>

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	
		Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>392.088.642</b>	<b>347.976.697</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	17.455.005	11.659.497
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	343.788	619.419
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	26	343.788	619.419
Ticari Borçlar	6	7.431.584	10.965.542
-Ticari Borçlar	6	6.516.174	10.355.095
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	915.410	610.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar		938.919	389.806
Diğer Borçlar	7	137.467	136.089
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		166.992	82.565
Ertelemiş Gelirler	9	364.098.375	322.886.326
-Diğer Ertelemiş Gelirler	9	342.287.001	302.931.100
-İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	9	21.811.374	19.955.226
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.516.512	1.237.453
		<b>392.088.642</b>	<b>347.976.697</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>282.172.615</b>	<b>173.375.731</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	273.095.675	166.866.511
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	58.687	54.351
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	26	58.687	54.351
Diğer Borçlar	7	8.733.892	6.234.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		284.361	220.454
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>217.606.280</b>	<b>218.343.753</b>
Ödenmiş Sermaye	17	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	17	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	17	36.467	36.467
Paylara İlişkin Primler	17	736.316	736.316
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	30.421.141	30.421.141
Aktieryal Kayıp / Kazanç	17	18.034	-
Geçmiş Yıllar Karları	17	107.149.829	145.827.520
Net Dönem Karı / (Zararı)		(755.507)	(38.677.691)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>891.867.537</b>	<b>739.696.181</b>

## 4.2. GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2013 – 30 Haziran 2013 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmiş Önceki Dönem
	Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	18	4.680.417	11.793.750
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.106.102)	(3.113.700)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>3.574.315</b>	<b>8.680.050</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(6.449.451)	(2.283.325)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(2.399.402)	(1.494.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.054.433	1.812.874
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(1.441.028)	(31.594.034)
<b>ESAS FAALİYET ZARARI</b>		<b>(4.661.133)</b>	<b>(24.879.341)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	50.295	189.940
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(4.610.838)</b>	<b>(24.689.401)</b>
Finansman gelirleri	23	6.395.000	11.184.824
Finansman giderleri (-)	24	(2.539.669)	(12.608.752)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(755.507)</b>	<b>(26.113.329)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(755.507)</b>	<b>(26.113.329)</b>
Hisse ortalama adedi (Tam TL)		<b>886.601.669</b>	<b>886.601.669</b>
Aktüeryal kayıp / kazanç		18.034	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(737.473)</b>	<b>(26.113.329)</b>
Hisse başına kazanç / (zarar)		(0,001)	(0,029)

### 4.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

#### 4.3.1. SATIŞ GELİRLERİ

Daha önce inşaatı tamamlanmış ve stoklar kaleminde yer alan Göl ve Kuru etaplarına ilişkin toplam 8 adet bağımsız bölümden 2 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup Kuru etabında ise 1 adet satıştan iade ve iade olan konutun tekrar satışı söz konusudur.

Portföyümüzde yer alan binalardan altı aylık dönem içerisinde elde edilen kira geliri ve konut satışları bir önceki yıllara karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir.

<b>I Konut Satışları</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2013 (TL)</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2012 (TL)</b>
Akasya Göl Etabı Konut Satışları	1.135.574	3.039.122
Akasya Kuru Etabı Konut Satışları	792.079	5.816.757
Satış İskontoları (-)	-145.475	-937.359
Satıştan İadeler (-)	-637.145	
<b>Toplam</b>	<b>1.145.033</b>	<b>7.918.520</b>

<b>II Kira Gelirleri</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2013 (TL)</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2012 (TL)</b>
Rozi Fabrika Binası	1.786.223	2.282.149
Fecir İş Merkezi	925.069	799.403
Altunizade BTS Binası	525.371	491.189
Antalya BTS Binası	233.767	217.544
Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)	64.954	84.945
<b>Toplam</b>	<b>3.535.384</b>	<b>3.875.230</b>

<b>Toplam Gelirler</b>	<b>4.680.417</b>	<b>11.793.750</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. 30 Haziran 2013 itibariyle 95.666.983,-TL olan stokların neredeyse tamamı Akasya Projesi Kent Etabı'nda inşa edilmekte olan bağımsız bölümlerle ilgilidir. Söz konusu tutar bir önceki döneme göre 46.331.367,-TL artmış olup, bu artış söz konusu bağımsız bölümler için yapılan inşaat harcamalarından kaynaklanmaktadır.

### 4.3.3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketimiz aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve 2012 yılsonu itibariyle değişim tutarlarını gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.06.2013	31.12.2012	Fark	Açıklama
Akasya AVM	411.594.666	344.589.499	67.005.167	Yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.
Rozi Fabrika Binası	42.545.000	42.545.000	0	
Fecir İş Merkezi	15.640.000	15.640.000	0	
Sosyal Tesis	10.118.217	9.607.448	510.769	Yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.
Altunizade BTS Binası	9.880.000	9.880.000	0	
Antalya BTS Binası	5.335.000	5.335.000	0	
Mecidiyeköy İş Merkezi	1.312.000	2.107.000	-795.000	139 No.lu Bağımsız Bölüm Satışı
Birikmiş Amortismanlar	-1.855.596	-1.272.257	-583.339	
<b>Toplam</b>	<b>494.569.287</b>	<b>428.431.690</b>	<b>66.137.597</b>	

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı 428.431.690,-TL iken, 30 Haziran 2013 tarihi itibariyle bu tutar 494.569.287,-TL'ye ulaşmıştır. Aradaki fark olan 66.137.597,-TL'nin nerdeyse tamamı ilk altı 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 ertelenmiş gelirler grubu içinde izlenmektedir. 31 Aralık 2012 itibariyle 322.886.326,-TL olan bu tutar 30 Haziran 2013 tarihi itibariyle 41.212.049,-TL artış göstererek 364.098.375,-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 30 Haziran 2013 tarihi itibariyle 124.542.122,-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 altı 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

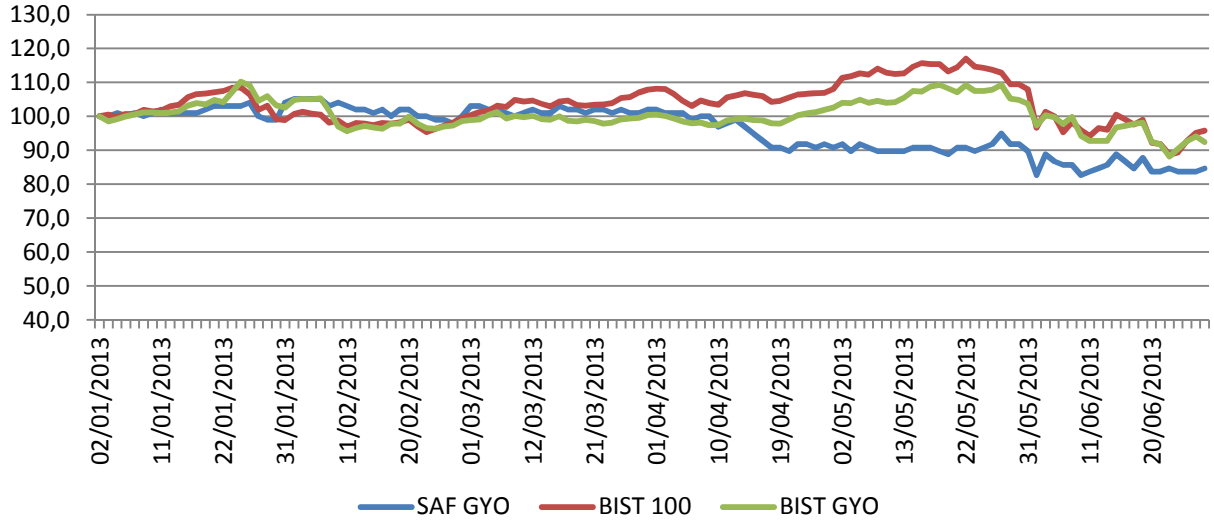
Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Şirketimiz diğer tüm portföy sınırlamalarına uygunluk sağlamakla birlikte mevduat/katılma hesabı toplamı için aktif toplamının azami %10'u olarak belirlenen sınıra uyum sağlayamamış, bu oran %14 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum esasen 21 Mart 2013 tarihinde kullanılan krediden kaynaklanmakta olup, krediden sağlanan fon yatırımlar için harcadıkça bu oran azalacaktır.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(k)	124.542.122	86.142.936	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	590.236.270	477.767.306	
<b>C</b>	İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	14.400.000	14.400.000	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.21	-	-	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		162.689.145	161.385.939	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	891.867.537	739.696.181	
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	290.550.680	178.526.008	
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	402.475	673.770	
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	217.606.280	218.343.753	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		383.308.102	342.152.650	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	891.867.537	739.696.181	
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	124.532.658	86.126.828	
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
<b>B1</b>	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)			
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)			
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(3)			
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.000.000	3.000.000	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
<b>sp</b>	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (%)</b>	<b>Önceki Dönem (%)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	10%
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	66%	65%	50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(k)	16%	14%	50%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	49%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	20%
<b>6</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(3)	0%	0%	10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31/(1)	134%	83%	500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14%	12%	10%

## 5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin hisse senedinin kapanış fiyatı 31 Aralık 2012 tarihinde 0,98,-TL iken 30 Haziran 2013 tarihinde 0,83,-TL olmuş, bu itibarla %15,3 oranında bir değer kaybı gerçekleşmiştir. Diğer yandan 1 Nisan – 30 Haziran 2013 döneminde Şirketimiz hisselerinin borsada günlük ortalama işlem hacmi ise 761.814,-TL olmuştur.

Şirketimiz hisse senedinin 1 Ocak – 30 Haziran 2013 döneminde BİST 100 ve BİSTGYO endeksleri ile karşılaştırmalı performansı aşağıdaki grafikte gösterilmektedir.



30.06.2013 itibariyle Şirketimizin piyasa değeri 735.879.385,-TL olmuştur. Bu itibarla piyasa değerlerine göre yapılan sıralamada Şirketimiz Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları içerisinde 5. Sırada yer almaktadır.

Şirket	Piyasa Değeri (30.06.2013)
Emlak Konut GYO	6.800.000.000
Torunlar GYO	1.745.000.000
İş GYO	882.000.000
Halk GYO	821.839.580
<b>Saf GYO</b>	<b>735.879.385</b>
Sinpaş GYO	690.000.000
Akmerkez GYO	603.676.800

## 6. FAALİYET DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİLİK ARZ EDEN KONULAR

### 6.1. AKASYA ACIBADEM AVM KİRALAMALARI

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin yönetim kurulu üyeleri 08.07.2013 T.T.K. 390/4 uyarınca; Şirketimizin İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde gerçekleştirdiği Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi'nde yer alan toplam 76.740 m<sup>2</sup> alanın 27.948 m<sup>2</sup> sini yıllık 16.932.307 usd + Ciro Kirası bedelle 56 farklı kiracıyla kira sözleşmesi imzalanmasına karar vermiştir.

### 6.2. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

#### 6.2.1. TOPLANTIDA ALINAN KARARLAR

Şirketimizin 31.07.2013 tarihinde saat 10:00'da Sinpaş Plaza Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No: 36 Beşiktaş/İstanbul adresinde yapılan 2012 yılına ait olağan genel kurul toplantısında aşağıdaki kararlar alınmıştır:

1-Gündemin 4.maddesi uyarınca 2012 yılına ait Finansal Tablolar pay sahiplerinin oybirliği ile kabul ve tasdik edildi.

2-Gündemin 5. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin her biri 2012 yılı faaliyetlerinden dolayı, oybirliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.

3-Gündemin 6. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulunun 2012 yılına ait kar dağıtım teklifi oybirliği ile kabul edildi.

4-Gündemin 7.Maddesi uyarınca Şirketimizin 01 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait mali tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre bağımsız denetiminin denetim komitesince önerilen DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ye yaptırılmasına ilişkin yönetim kurulu kararı oybirliği ile kabul edildi.

5-Gündemin 8.Maddesi uyarınca Esas Sözleşme Tadil Metni'nin T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.06.2013 tarihli ve 6940 sayılı yazısı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2013 tarihli ve 5189 sayılı yazısı ile onaylanan şekli ile aynen kabulüne oybirliği ile karar verildi.

6-Gündemin 9. maddesi uyarınca Kanuni Denetçilerin her birinin 2012 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri oybirliği ile kabul edildi.

7-Gündemin 10. maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulunca hazırlanan şirketin bağlı ve yardımlara ilişkin politika oyçokluğu ile kabul edildi.

8-Gündemin 11. maddesi uyarınca "Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" oybirliği ile kabul edilmiştir.

9-Gündemin 12. maddesi uyarınca Şirket tarafından 2012 yılı içerisinde işbu madde kapsamında gerçekleştirilen iş ve işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi. Yönetim Kurulu'na TTK 395 ve 396 maddeleri uyarınca izin verilmesine oy birliği ile karar verildi.

Genel Kurul Toplantı tutanağı ve hazırun cetveli şirketimizin [www.safgyo.com](http://www.safgyo.com) internet sitesinde ve kamuyu aydınlatma platformunda, tüm yatırımcılarımızın ve kamuoyunun bilgilerine sunulmuştur.

## 6.2.2. 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.06.2013 tarih ve 6940 sayılı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 27.06.2013 tarih ve 5189 sayılı yazılarına istinaden onaylanmış olan esas sözleşmedeki değişiklikler 31.07.2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında hissedarlarımızın onayına sunulmuş ve genel kurul onayı alınmıştır.

SPK'nın, T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve SAFGYO Genel Kurul'unun onayından geçen esas sözleşme tadil metni eski metin ve yeni metin olarak aşağıda sunulmuştur;

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 iştirak 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</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 iştirak 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</p>

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 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,

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 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 dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Bağışların SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel

<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>kurulda ortakların bilgisine sunulması gerekmektedir.</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 değerinde 200.000.000.000 (ikiyüzmilyar) adet paya</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 biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerinde 200.000.000.000</p>

bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (SekizyüzseksenaltımilyonaltıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 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 değerinde 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
Gözde A Ş	B	Hamiline	408.184.200	4.081.842

(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 değerinde 88.660.166.900 (Seksensekiz milyar altıyüzaltmış milyon yüzaltmış altıbin dokuzyüz) adet paya ayrılmış olup işbu çıkarılmış sermayenin 56.000.000,-TL lik kısmı naktan 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.

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 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.

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı 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 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



<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 değerinde 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>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 değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan 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>Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı 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 bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür.</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 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</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 başkan vekili seçer.</p> <p>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</p>	<p>değerlemelerde ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.</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 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.</p> <p>Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır.</p>
---	--

<p>kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelere oluşur.</p> <p>Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre genel kurul tarafından seçilen ve görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilmeye 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.</p>	<p>Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.</p> <p>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.</p> <p>Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.</p> <p>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.</p>
<p><b>YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI</b>  <b>MADDE 12.</b> Şirkette görev alacak Yönetim Kurulu Üyelerinin ilgili kanun ve mevzuatlarda yer alan şartlarının yanında;</p> <p>(a) Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması;</p> <p>(b) Sermaye piyasası kurumu yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,</p> <p>(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,</p> <p>(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, 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,</p> <p>(e) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası</p>	<p><b>YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI</b>  <b>MADDE 12:</b> Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.</p>

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 çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

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

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

Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de

#### **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 çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri 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 imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

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

Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka

<p>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>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. I-</b> 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>B) Özellik Arz Eden Kararlar</b></p> <p>a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</p> <p>b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p>	<p><b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b></p> <p><b>MADDE 14. I-</b> 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 %20 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) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</p> <p>ç) Ortaklığın iştirakleri,</p> <p>d) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,</p> <p>e) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,</p> <p>f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,</p> <p>g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhit,</p> <p>ğ) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,</p> <p>h) Ortaklığın ilişkili tarafları.</p> <p><b>B) Özellik Arz Eden Kararlar</b></p> <p>a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</p> <p>b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p>

- 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 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

- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- h) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

## 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 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

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER</b>  <b>MADDE 17.</b> 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.</p> <p>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.</p>	<p><b>GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER</b>  <b>MADDE 17:</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Müdürler yönetim kurulu üyelerinin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.</p>
<p><b>YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR</b>  <b>MADDE 18.</b> 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.</p>	<p><b>YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR</b>  <b>MADDE 18:</b> 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 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></p> <p><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></p> <p><b>MADDE 20.</b> Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.</p>	<p><b>Madde 20 iptal edilmiştir.</b></p>
<p><b>BAĞIMSIZ DENETİM</b></p> <p><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></p> <p><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</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</p>



alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'sini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanır ve yine şirket sermayesinin en az %51'sini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.

Yukarıda belirtilen toplantı ve karar nisapları ikinci ve takiben yapılacak olan tüm toplantılar için aynen geçerlidir.

Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.

hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

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.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir oy hakkı vardır.

Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanır ve yine şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.

Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.

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

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.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu Madde 419 uyarınca Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin bir iç yönerge hazırlanır ve Genel Kurul onayıyla yürürlüğe konulur. Bu iç yönerge tescil ve ilan ettirilir.

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

	<p>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 devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.</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 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</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</p>

<p>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>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. Birinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın 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 erer.</p>
<p><b>KARIN DAĞITIMI</b>  <b>MADDE 30.</b> Şirket'in 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 gelirlere 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><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 gelirlere, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, düşüldükten</p>

<p>Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</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 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>sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda 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 bilânçoda 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 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></p> <p><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>ŞİRKET'İN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ</b></p> <p><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>

