

**SERMAYE PİYASASI KURULU**  
**KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ**

**SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**İZAHNAMESİ**

**İLK HALKA ARZ**  
**İŞLEMLERİNDE KULLANILACAK**  
**İZAHNAME VE SİRKÜLER SETİDİR.**

**İZAHNAME VE SİRKÜLER HAZIRLAYAN YETKİLİLERİN DİKKATİNE !**  
İzahname ve sirkülerlerin hazırlanmasında şekil şartlarına aynen uyulması, önemi açısından koyu renkli yazıların korunması şarttır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NDEN

**ORTAKLIĞIMIZIN İLK DEFA HALKA ARZ EDİLECEK 7.000.000.-YTL NOMİNAL DEĞERLİ PAYLARIN SATIŞI İLE İLGİLİ İZAHNAMEDİR.**

**SÖZ KONUSU PAYLAR SERMAYE PİYASASI KURULU'NCA ..../..../..... TARİH VE ..... SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIMIZIN VE PAYLARININ KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.**

**SERMAYE PİYASASI KANUNU UYARINCA, İZAHNAME VE EKLERİ İLE SİRKÜLERDE YER ALAN BİLGİLERİN GERÇEĞİ DÜRÜST BİR BİÇİMDE YANSITMASINDAN İHRAÇÇILAR SORUMLUDUR. ANCAK, KENDİLERİNDEN BEKLENEN ÖZENİ GÖSTERMEYEN ARACI KURULUŞLARA DA ZARARIN İHRAÇÇILARA TAZMİN ETTİRİLEMEYEN KISMI İÇİN MÜRACAAT EDİLEBİLİR. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARI İSE, DENETLEDİKLERİ MALİ TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLADIKLARI RAPORLARDAKİ YANLIŞ VE YANILTICI BİLGİ VE KANAATLER NEDENİYLE DOĞABİLECEK ZARARLARDAN HUKUKEN SORUMLUDUR.**

(Varsa) Ek Satış Hakkında Açıklama: YOKTUR

### I. ORTAKLIĞIMIZ HAKKINDA BİLGİLER

#### A. TANITICI BİLGİLER

1.	Ticaret Unvanı	:	SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2.	Merkez ve Şube Adresleri	:	Teşvikiye mahallesi, Hakkı Yeten Caddesi, No:8 Kat:10 Şişli - İSTANBUL
3.	Fiili Yönetim Yeri (Adresi)	:	Teşvikiye mahallesi, Hakkı Yeten Caddesi, No:8 Kat:10 Şişli - İSTANBUL
4.	Tescil Tarihi, Sicil Numarası ve Ticaret Sicil Memurluğu	:	04.10.2005, 566660-514242 İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU
5.	Süresi	:	Süresiz
6.	Bilinen Ortak Sayısı	:	7
7.	Ortaklığın Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	:	T.C. KANUNLARI
8.	Kuruluş Amacı (Faaliyet Konusu)	:	<b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>MADDE 5.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım

		Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştiğal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
--	--	---

## B. MEVCUT SERMAYE VE PAYLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

1.	i) Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	50.000.000.-YTL
	ii) Çıkarılmış Sermayesi	:	7.000.000.-YTL
	iii) Sermaye artırım bilgileri	:	Ortaklığın kuruluşundan itibaren gerçekleştirdiği sermaye artırım yoktur.

2.	Son iki olağan genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle ödenmiş sermayenin %5 ve fazlasına sahip ortaklar ile tüzel kişi ve yabancı ortaklar arasında dağılımı:
----	---

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı					
	04/10/2005		31/03/2006		31/01/2007	
	(YTL)	(%)	(YTL)	(%)	(YTL)	(%)
MURAT ÜLKER	1.750.000	25,00	1.750.000	25,00	1.750.000	25,00
AHSEN ÖZOKUR	1.750.000	25,00	1.750.000	25,00	1.750.000	25,00
YILDIZ HOLDİNG A.Ş.	999.998	14,29	999.998	14,29	999.998	14,29
ÜSTÜN GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1.000.000	14,29	1.000.000	14,29	1.000.000	14,29
ÜLKER GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1.500.000	21,43	1.500.000	21,43	1.500.000	21,43
ADNAN AĞAOĞLU	1	0,00	1	0,00	0	0,00
MAHMUT MAHİR KUŞÇULU	0	0,00	0	0,00	1	0,00
İSMAİL BACACI	1	0,00	1	0,00	1	0,00
<b>TOPLAM</b>	<b>7.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>7.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>7.000.000</b>	<b>100,00</b>

3.	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri: MURAT ÜLKER ve AHSEN ÖZOKUR kardeşler.
----	--

4.	Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek ve tüzel kişilerin;
----	--

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayede ki Payı	
	Tutarı (YTL)	Oranı (%)
SABRİ ÜLKER	30.102	0,43%
MURAT ÜLKER	550.715	7,87%
ORHAN ÖZOKUR	89.001	1,27%
AHSEN ÖZOKUR	283.114	4,04%
FATMA BETÜL ÜLKER	66.828	0,95%
ALİ ÜLKER	83.401	1,19%
ÖMER ÖZOKUR	35.000	0,50%
AHMET ÖZOKUR	35.000	0,50%

YILDIZ HOLDİNG A.Ş.	1.182.032	16,89%
UNITED EUROPEAN BANK	436.074	6,23%
UNITED EUROPEAN GROWTH FUND	270.664	3,87%

**5. İhraççı yönetiminde doğrudan ya da dolaylı olarak söz sahibi olan ya da olabilecek pay sahipleri:**

Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı	Tertibi	Grubu	Türü	Pay Tutarı (YTL)	Oranı (%)
Murat ÜLKER				<b>1.750.000.-</b>	<b>25,00</b>
	1	A	Nama	50.000.-	
	1	B	Nama	1.700.000.-	
Ahsen ÖZOKUR				<b>1.750.000.-</b>	<b>25,00</b>
	1	A	Nama	50.000.-	
	1	B	Hamiline	1.700.000.-	

**6. Sermayeyi temsil eden payların;**

Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Pay Nominal Değeri (Ykr)	Toplam (YTL)	Sermayeye Oranı(%)
A	*Yönetim Kuruluna aday gösterme	Nama	1	100.000	1,43
B	-	Nama	1	1.700.000	24,29
B	-	Hamiline	1	5.200.000	74,29
			<b>TOPLAM</b>	<b>7.000.000</b>	<b>100,00</b>

\* Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Buna göre, Şirket esas sözleşmesinin konuya ilişkin 8. ve 11. maddelerine aşağıda yer verilmektedir:

#### İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

**MADDE 8.** 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.

#### YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ

**MADDE 11.** Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen 6 üyeden oluşturulacak bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

**7. Son üç yıl içinde yapılan sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:** **YOK**

**8. Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihraç etmiş ise, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:** **YOKTUR**

9. Ortaklık esas sözleşmesine göre yönetim ve denetim organlarının seçimi:

#### YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ

**MADDE 11.** Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen 6 üyeden oluşturulacak bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

#### DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

**MADDE 19.** Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 (bir) yıl süre için görev yapmak üzere 2 (iki) denetçi seçer. Denetçi bir kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. 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. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

10. Ortaklık esas sözleşmesinde yer alan ağırlaştırılmış nisaplar hakkında bilgi: YOKTUR

11. Türk Ticaret Kanunu'nun 402-403 üncü maddeleri uyarınca ihdas edilen intifa senetlerine sağlanan haklar: YOKTUR

12. Payların devir esası:

- Nama yazılı payların devir esası:** Murat Ülker'e ait A grubu hisse senedi olan 50.000 YTL pay tutarı ile 1.700.000.-YTL B Grubu pay tutarı ve Ahsen Özokur'a ait 50.000 YTL tutarında A grubu pay tutarı nama yazılıdır. Geri kalan 5.200.000.-YTL B grubu pay tutarı hamiline yazılıdır. Nama yazılı hisse senetlerinin devri kısıtlanamaz.
- Hamiline yazılı payların devir esası:** Şirketin hamiline yazılı hisselerinin devri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulunun hükümlerine tabidir

13. Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya (İMKB veya diğer borsalar) kote olup olmadığına/işlem görüp görmediğine veya böyle bir başvurunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi: YOKTUR

14. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda;

a) Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri: YOKTUR

b) Ortaklık tarafından diğer bir ortaklığın payları ve/veya paylar üzerinde yapılan ele geçirme teklifleri: YOKTUR

c) Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: YOKTUR

## II. ARTIRILAN SERMAYE PAYLARI İLE HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

1. **Pay ihracına ilişkin yetkili organ kararları:** Şirketimiz tarafından 27.03.2006 tarihinde gerçekleştirilen 2005 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, şirketimizin mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanarak, 7.000.000 YTL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 14.000.000 YTL'ye yükseltilmesi dolayısıyla ihraç edilecek 7.000.000 YTL nominal değerli sermaye miktarını temsil eden 2. tertip hisse senetlerinin halka arz edilmesine ve bununla ilgili olarak; aracı kurumun tespiti, bağımsız denetim şirketinin tespiti ve Sermaye Piyasası Kurulu'na, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na gerekli müracaatların yanı sıra diğer kanuni müracaatların yapılması ve tüm sürecin takip edilmesi hususlarında Yönetim Kuruluna yetki verilmiştir. Bu doğrultuda, Şirketin 10.04.2006 tarih ve 6 sayılı yönetim kurulu kararı ile şirketin mevcut ortaklarının rüçhan hakları kısıtlanarak, artırılan 7.000.000.-YTL sermayesinin halka arz edilmesine karar verilmiştir.

2. **Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler:**

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (Ykrş)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (YTL)
B	Hamiline	1	700.000.000	7.000.000
		<b>TOPLAM</b>	700.000.000	7.000.000

3. **a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının dağılımı aşağıda verilmektedir (YTL): YOKTUR**

i.	Olağanüstü Yedek Akçeler	:	-
ii.	Gayrimenkul Satış Kârı	:	-
iii.	İştirak Satış Kârı	:	-
iv.	Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları	:	-
v.	Diğer	:	-
	<b>TOPLAM</b>	:	-

- b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgiler: YOKTUR**

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (YTL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (Bin YTL)
-	-	-	-	-
		<b>TOPLAM</b>		

4. **a) Bu sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların, bu sermaye artırımından sonra yapılacak ve yeni pay alma haklarının kısıtlanmadığı tüm sermaye artırımlarında yeni pay alma hakları bulunacaktır.**

- b) İhraç edilen paylar; yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı hesap dönemi itibariyle temettüye hak kazanır ve kar elde edilmesi halinde ilk kez 2007 yılının karından temettü verilecektir.**

- c) Temettüye Hak Kazanılan Tarih:** Yeni pay alma hakkının kullanımına ilişkin duyurunun yayımlandığı hesap döneminden itibaren temettüye hak kazanılacaktır.

5. **Bu artırımda ihraç edilecek imtiyazlı paylar ve imtiyazın niteliği: YOKTUR**

6. **İhraç edilecek payların yatırımcılara sağladığı haklar:** Kârdan pay alma hakkı (SPKn md.15), tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md. 455), bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn md. 15), yeni pay alma hakkı (TTK md. 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12), genel kurula katılma hakkı (TTKn md. 360), genel kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTKn md. 375, md. 369), oy hakkı (TTK md.373,374), bilgi alma hakkı (SPKn md. 16, TTK md. 362), inceleme ve denetleme hakkı (TTK md. 363), iptal davası açma hakkı (TTK md. 381-384, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12).

Diğer taraftan, TTK md. 341, 348, 356, 359, 366, 367 ve 376. maddelerinde geçen “azınlık hakları”, ödenmiş sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılır (SPKn md. 11).

7. **Payların devrine ve varsa devirle ilgili kısıtlara ilişkin bilgi: YOKTUR**

8. **Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:** Artırılan sermaye paylarına ilişkin mevcut ortakların rüçhan hakları Şirket Genel Kurulu'nun 27.03.2006 tarihinde aldığı karar uyarınca tamamen kısıtlanmış olup, yeni pay alma hakları bulunmamaktadır.

9. **Varsa belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı tutar ve sayısı: YOKTUR**

10. **Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı: YOKTUR**

11. **Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, adresleri ve bir payın satın alma fiyatı: YOKTUR**

12. **Ortakların yeni pay alma haklarını kullanma esasları:** Yeni Pay Alma Hakları Kullanılmayacaktır.

13. **Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: YOKTUR**

### III. HALKA ARZLA İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1. **Halka arz süresi:** Halka arz süresi 2 (iki) gündür. Başlama ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde duyurulacaktır.

2. **Satış fiyatı:** Bir hissenin nominal değeri 1 Ykrş olup, 1 YTL nominal değere tekabül eden hisse satış fiyatı 1,10 YTL'dir.

<p>3.</p>	<p><b>Satış fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler:</b> Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut 7.000.000.-YTL sermayesi %100 artırılarak 14.000.000.YTL'ye yükseltilecek olup %50'ye tekabül eden artırılan 7.000.000.-YTL nominal değerli hisse senetlerinin halka arzı sabit fiyatla talep toplama yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Sağlam GYO'nun hisse senetlerinin nominal değeri 1Ykrş olup 1,00 YTL nominal değere denk gelen beher hisse senedinin satış fiyatı için belirlenen fiyat 1,10 YTL'dir.</p> <p><b>Değerleme Yöntemi</b></p> <p>Şirket değerlemesinde temel olarak Net Aktif Değeri, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve Benzer Şirket Yaklaşımı olmak üzere üç yöntem kullanılmıştır.</p> <p><b>Net Aktif Değeri,</b> portföydeki varlıkların net aktif değeri portföy değerinden ilgili borçların düşülmesi suretiyle bulunan tutardır.</p> <p>SPK'nın GYO'ya ilişkin tebliği gereği, GYO'lar portföyelerine alım veya satım yaparken, kiralama işlemlerinde, yeni projelere yatırım yaparken SPK tarafından yetkili kılınmış bağımsız bir ekspertiz şirketinden konu ile ilgili rapor almaktadır. Sağlam GYO, Altunizade BTT için Gayrimenkul Ekspertiz A.Ş. ile Mecidiyeköy İş Merkezi 13-14-15-16. katlar için Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. anlaşmış olup, varlıklarının değerlendirilmesi bu şirketler tarafından yapılmıştır.</p> <p>Gayrimenkul Ekspertiz A.Ş. 30.09.2006 itibariyle, portföydeki Altunizade BTT'nin değerini toplam 6.400.000 YTL, Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mecidiyeköy İş Merkezi 13-14-15-16. katların değerini 4.164.642 YTL olarak tespit etmiştir. Sağlam GYO'nun net aktif değeri ise 15 Aralık 2006 itibariyle 7.483.139,04 YTL olarak hesaplanmıştır.</p> <p><b>İndirgenmiş nakit akımları analizinde,</b> şirketin portföyünde bulunan gayrimenkulların ileride oluşturacağı net nakit girişleri bugüne indirgenmiş, şirketin haliz hazırda sahip olduğu net borç bu rakamdan düşülerek şirket değerine ulaşılmıştır.</p> <p><b>Varsayımlar:</b></p> <p><b>İskonto Oranı:</b> Kira kontratlarının uzun süreli yapılacağı ve riski artırabilecek yeni projeler dikkate alınmadığı düşünülerek, analizde iskonto oranı olarak %12,5-%14,5 aralığı kullanılmıştır.</p> <p><b>Nihai Büyüme Oranı:</b> Nihai büyüme oranı olarak %2-%4 aralığı kullanılmıştır.</p> <p><b>Kira Gelirleri:</b> Kira gelirlerinin hesaplanmasında, gayrimenkul ekspertiz şirketleri tarafından tespit edilen kira bedellerinin yıllık %11 oranında artacağı varsayılmıştır.</p> <p><b>Satış Gelirleri:</b> Şirketin mevcut portföyü itibariyle projeksiyonlarda herhangi bir satış geliri öngörülmemektedir.</p> <p><b>Giderler:</b> Şirketin gider kalemlerinin en önemli kısmını 2012 yılına kadar sürecek olan finansal kiralama giderleri oluşturmaktadır. Şirketin diğer gider kalemlerini genel yönetim giderleri oluşturmaktadır ki; bu giderlerin yıllık %10 oranında artacağı öngörülmüştür.</p> <p><b>Benzer şirket karşılaştırması analizi,</b> analize temel olan parametrelerin İMKB'de işlem gören aynı sektördeki diğer şirketlerin aynı sektördeki diğer şirketlerin parametreleriyle karşılaştırılması esasına dayanmaktadır.</p> <p>Başka sektörlerdeki firmalar için Fiyat/Kazanç, Piyasa Değeri/Defter değeri, Firma Değeri/Satışlar gibi oranlar kullanılırken, holding, yatırım ortaklığı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları için en uygun oran piyasa değerinin net aktif değerine oranını gösteren iskonto oranıdır.</p>
-----------	---

3.

Eylül 2006 GMYO (YTL)	GMYO ŞİRKETLERİNDE PRİM/İSKONTO			
	Toplam Portföy Değeri	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri YTL	Prim / İskonto
Akmerkez	697,227,610	699,053,472	513,750,000	-27%
Alarko	204,720,551	187,292,201	136,703,490	-27%
Atakule	124,920,146	125,338,562	92,610,000	-26%
Egs Gyo	48,204,632	9,393,413	17,000,000	81%
Garanti	132,387,187	103,961,155	138,006,000	33%
İhlas	33,856,861	29,752,674	46,427,542	56%
İş	1,060,472,290	1,013,397,772	956,901,400	-6%
Nurol	38,436,452	39,076,658	32,800,000	-16%
Vakıf	60,392,744	59,923,326	45,024,000	-25%
Yapı Kredi	173,127,964	95,962,312	121,600,000	27%
<b>Toplam</b>	<b>2,573,746,437</b>	<b>2,363,151,545</b>	<b>2,100,822,432</b>	<b>-11%</b>

<b>Sağlam GMYO</b>	<b>17,654,775</b>	<b>14,883,139</b>	<b>13,230,989</b>	<b>-11%</b>
<b>Sağlam GMYO Pay Başına Değer</b>			<b>0.95</b>	

*Kaynak: İMKB, BMD*

*29 Aralık kapanış fiyatları kullanılmıştır*

*Sağlam GYO için net aktif değere tahmini net halka arz geliri olan 7.4 milyon YTL eklenmiştir.*

### ÖZET DEĞERLEME TABLOSU

#### ÖZET DEĞERLEME TABLOSU

	Değer (YTL)	Pay Başına Değer (YTL)
Net Aktif Değer	14,883,139	1.06
İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	15,146,732	1.08
Benzer Şirket Yaklaşımı	13,230,989	0.95

#### Pay Başına Değer

*Değerlemelere tahmini net halka arz geliri olan 7.4 milyon YTL eklenmiştir*

Yapılan değerleme çalışmalarına göre bulunan şirket değeri 13.230.989 – 14.883.139 YTL aralığında olup, beher hisse senedi fiyat aralığı 0,95 – 1,08 YTL olarak tespit edilmiştir.

Yapılan değerleme çalışmasına istinaden; halka arz fiyatı 17.01.2007 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu'nun 23 sayılı oybirliği ile aldığı karara göre büyüme projeksiyonları ve sektörde yaşanan gelişmeler dikkate alınarak 1,10 YTL olarak tespit edilmiştir.

<b>4.</b>	<p><b>Satış yöntemi ve başvuru şekli:</b> Halka arz, sabit fiyatla talep toplanması ve bakiyeyi yüklenim yöntemiyle, ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Bu halka arzdan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde, aşağıda 7. maddede belirtilen başvuru yerlerinden birine başvurarak talep formu doldurmaları ve satın alacakları pay bedellerini yukarıda 2. maddede belirtilen fiyat üzerinden hesaplamak suretiyle ödemeleri gerekmektedir. Yatırımcıların talep ettikleri hisse senedi bedelleri Türkiye Finans Katılım Bankası Sahrayı Cedid Şubesi'nde bulunan Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin 99124722-14 no'lu hesabına yatırılacaktır. Talep miktarının 1 lot ve katları şeklinde olması şarttır.</p> <p>Yatırımcılar istedikleri taktirde, <a href="http://www.bmd.com.tr">www.bmd.com.tr</a> ve <a href="http://www.turkiyefinans.com.tr">www.turkiyefinans.com.tr</a> internet sitelerinde yer alan talep formunu doldurmak suretiyle veya 444 2 444 no'lu telefon bankacılığı sistemini kullanarak talepte bulunabilirler. İnternet ve telefon bankacılığı üzerinden talep toplanabilecek internet siteleri ve telefon numaraları aşağıda 7. maddede belirtilen Başvuru Yerleri bölümünde listelenmiştir</p>
-----------	--

<b>5.</b>	<p><b>Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:</b> Türkiye dışında başka ülke veya ülkelerde satış yapılmayacaktır</p>
-----------	---

<b>6.</b>	<p><b>a) Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar ve aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ve satışa sunulan toplam paylara oranı:</b></p>
-----------	--

		<b>Yüklenimde Bulunulan</b>	
<b>Aracı Kuruluş</b>	<b>Aracılığın Niteliği</b>	<b>Pay Tutarı (YTL)*</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Bakiyeyi Yüklenim	7.000.000	100
<b>Toplam</b>		<b>7.000.000</b>	<b>100</b>

\* 7.000.000 YTL toplam ihraç edilecek tutar olup halka arzda satılmayan paylar, Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından aracılık sözleşmesinde bulunan bakiyeyi yüklenim esasları çerçevesinde satın alınacaktır.

<p><b>b) Aracı kuruluş/kuruluşlara ve gişe hizmeti veren kuruluşlara ödenecek toplam ücret tutarı ve bunun toplam ihraç maliyeti içindeki payı:</b> Sağlam GYO, Bizim Menkul Değerler A.Ş.'ye, tamamı Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yüklenilecek olan halka arz edilen sermaye paylarının net %1'i tutarında yüklenim komisyonu ve toplam satış bedeli üzerinden net %2'si tutarında satış komisyonu ödeyecektir. Bu çerçevede, payların tamamının satılması halinde yaklaşık 224.000.-YTL ödenecektir. Bu tutarın toplam halka arz maliyetinin % 66'sını oluşturacağı tahmin edilmektedir.</p>	
<b>HALKA ARZ MALİYET DAĞILIMI</b>	
Halka arz sonrası sermaye	14.000.000
Artırılacak Sermaye	7.000.000
Halka Arz Fiyatı	1,10
Toplam Satış Geliri	7.700.000
BMD Aracılık Ücreti	224.000
Bağımsız Denetim Ücreti	9.440
Ekspertiz Ücreti	16.500
İlan Masrafı	5.000
SPK Kurul Kayıt Ücreti	44.100
İMKB Kotasyon Ücreti	28.000
MKK Ücreti	14.000
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>341.040</b>
<b>Toplam Yaklaşık</b>	<b>350.000</b>
Aracı Kuruluşa ödenecek payın toplam ihraç maliyetine oranı	66%
Hisse Başına Maliyet (YKr)	5,00
Tahmini nakit girişi	7.350.000

**c) Yüklenimde bulunulmayan payların nominal değer ve satış fiyatı üzerinden tutarı:** Bu halka arzda satışa sunulacak tüm paylar bakiyeyi yüklenim yöntemi ile satışa sunulacaktır.

<b>7.</b>	<b>Başvuru Yerleri:</b> <b>BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> Bağdat Caddesi, Çamfıstığı Sokak No:2/1 Caddebostan 34728 Kadıköy/ İSTANBUL Tel: 0 216 360 47 60 Faks: 0 216 360 13 55 www.bmd.com.tr  <b>Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.’nin tüm şubeleri,</b> 444 2 444 Telefon Bankacılığı Numarası www.turkiyefinans.com.tr
<b>8.</b>	<b>Ortaklığın ödemesi gereken, halka arza ilişkin toplam ve halka arz edilecek pay başına maliyet:</b> Ortaklığın; danışmanlık, aracılık, bağımsız denetim, ekspertiz çalışması ve Kurul ücretleri olmak üzere halka arza ilişkin olarak ödeyeceği tutar yaklaşık 350.000 YTL olacaktır. Bu doğrultuda, hisse başına maliyet 5,00-Ykrş olacaktır.
<b>9.</b>	<b>Ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ve kullanım yerleri:</b> Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin tamamının satılması halinde, ortaklığa sağlanacak tahmini net nakit girişi 7.350.000 YTL’dir. Bu nakit girişi şirketin projelerini finanse etmek için kullanılacaktır.
<b>10.</b>	<b>Halka arzda işlem yasağı/yasaklılar:</b> <b>Halka Arzda İşlem Yasaklılar:</b> Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca, sermaye piyasası araçlarının halka arz yoluyla satışlarında; sermaye piyasası araçlarını ihraç ve halka arz eden ihraççılar ile halka arza aracılık eden aracı kuruluşların yönetim kurulu başkanı ve üyeleri, kanuni denetçileri, murahhas müdürleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları ve görevleri sebebiyle bilgi sahibi olabilecek diğer personel ile bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları söz konusu sermaye piyasası araçlarını doğrudan veya dolaylı olarak satın alamazlar.
<b>11.</b>	<b>Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:</b> <b>HERHANGİ BİR YATIRIMCI GRUBUNA TAHSİSAT YAPILMAYACAKTIR.</b>  <b>Dağıtım Esasları</b> Toplanan teklifler, başvuru taleplerinin satışa sunulan hisse senedi miktarından az ya da eşit olması halinde, bütün talepler karşılır. Taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından fazla olması durumunda; İlk aşamada talepte bulunan yatırımcılara birer lot hisse senedi verilecek, daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan hisse senedi talep miktarına bölünmesi ile “Arzın talebi karşılama oranı” bulunacaktır. Buluna arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talepler ile çarpılacak ve dağıtım tamamlanacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat sözkonusu ise tama iblağ edilecektir
<b>12.</b>	<b>Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları: NEMALANDIRILMAYACAKTIR.</b>
<b>13.</b>	<b>Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.</b>

**14. Borsada işlem görme:** Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görebilmesi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

**15. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhüt:**

**a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:**

“Şirketimizin hisse senetlerinin halka arzı sonrasında hisse senetlerinin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 90 gün süreyle nakit karşılığı (bedelli) sermaye artırımını yapmayacağımızı beyan ve taahhüt ederiz.”

**Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt:**

Bütün ortaklar tarafından verilen taahhüt metni aşağıdadır.

“Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) hisse senetlerinin “sermaye artışı” yoluyla halka arzı sonrasında portföyümüzde kalan B grubu hisse senetlerini Şirket hisse senetlerinin İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 90 gün süreyle, halka arz yoluyla tamamen veya kısmen satmayacağımızı beyan ve taahhüt ederiz.”

**16. Halka arz edilecek payların devrine ilişkin bilgi:** Halka arz edilecek hisse senetlerinin tamamı hamiline yazılı olup üçüncü kişilere devri Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde hiç bir koşula bağlı olmaksızın tamamen serbesttir.

**17. Halka arz sirkülerinin ilan edileceği gazeteler:** Halka arz sirküleri Dünya ve Referans gazetelerinin ulusal baskılarında ilan edilecektir.

**18. Temettü alma hakkında zamanaşımı:** Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

**19. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgiler:**

**a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde aşağıda belirtilen mevcut ortaklara ait paylar, dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesinin planlanıp planlanmayacağı: PLANLANMIYOR**

**20. Fiyat istikrarına ilişkin işlemler:**

**a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı: PLANLANMIYOR**

## **V. MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **A. ORTAKLIĞIN SERİ:XI NO:25 SERMAYE PİYASASINDA MUHASEBE STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ / ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENEN MALİ TABLOLARI**

Ortaklığın 31/12/2005 yılı ile 30/09/2006 dönemlerine ilişkin mali tablo dipnotları ekte verilmektedir.

**1. Ortaklığın son 31/12/2005 yıllık bilançoları ile 30/09/2006 tarihi itibariyle bilançoları**

<b>VARLIKLAR (YTL)</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.09.2006</b>
<b>I. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>7.367</b>	<b>7.315.400</b>
A. Hazır Değerler	4.080	366.257
B. Menkul Kıymetler (net)	0	6.874.244
C. Ticari Alacaklar (net)	0	6.004
D. Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0
E. İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	0	0
F. Diğer Alacaklar (net)	0	4
G. Ertelenen Vergi Varlıkları	0	0
H. Diğer Cari / Dönen Varlıklar	3.287	68.891
<b>II. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>0</b>	<b>6.052.570</b>
A. Ticari Alacaklar (net)	0	0
B. Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0
C. İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	0	0
D. Diğer Alacaklar (net)	0	0
E. Finansal Varlıklar (net)	0	0
F. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	6.040.140
G. Maddi Varlıklar (net)	0	12.430
H. Maddi Olmayan Varlıklar (net)	0	0
I. Ertelenen Vergi Varlıkları	0	0
J. Diğer Cari Olmayan / Duran Varlıklar	0	0
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>7.367</b>	<b>13.367.970</b>

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER (YTL)</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.09.2006</b>
<b>I. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>31.997</b>	<b>148.241</b>
A. Finansal Borçlar (net)	0	0
B. Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları net)	0	0
C. Ticari Borçlar (net)	11.932	77.732
D. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(net)	0	0
E. İlişkili Taraflara Borçlar (net)	20.065	11.666
F. Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	0	0
G. Alınan Avanslar	0	0
H. Borç Karşılıkları	0	0
I. Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0
J. Diğer Yükümlülükler (net)	0	58.843

<b>II. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>0</b>	<b>6.917.728</b>
A. Finansal Borçlar (net)	0	0
B. Ticari Borçlar (net)	0	0
C. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	0	6.917.728
D. İlişkili Taraflara Borçlar (net)	0	0
E. Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	0	0
F. Alınan Avanslar	0	0
G. Borç Karşılıkları	0	0
H. Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0
I. Diğer Yükümlülükler (net)	0	0
<b>III. ÖZ SERMAYE</b>	<b>(24.630)</b>	<b>6.302.001</b>
<b>A. Sermaye</b>	<b>7.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>B. Ödenmemiş Sermaye (-)</b>	<b>(7.000.000)</b>	<b>0</b>
<b>C. Sermaye Yedekleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Hisse Senedi İhraç Primleri	0	0
- Hisse Senedi İptal Karları	0	0
- Yeniden Değerleme Fonu	0	0
- Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	0	0
- Özsermaye Enf. Düzeltme Farkları	0	0
<b>D. Kar Yedekleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Yasal Yedekler	0	0
- Statü Yedekleri	0	0
- Olağanüstü Yedek	0	0
- Özel Yedekler	0	0
- Serma. Ekle. İştirak Hisse.ve Gayrimenkul Satış Kazançları	0	0
- Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0
<b>E. Net Dönem Zararı</b>	<b>(24.630)</b>	<b>(673.369)</b>
<b>I. Geçmiş Yıllar Karı/Zararları (-)</b>	<b>0</b>	<b>(24.630)</b>
<b>TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>7.367</b>	<b>13.367.970</b>

**2. Ortaklığın son 31/12/2005 yıllık ve 30/09/2006 ara dönemine ilişkin gelir tabloları:**

<b>GELİR TABLOSU (YTL)</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.09.2006</b>
<b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>		
Satış Gelirleri (net)	0	1.042.793
Satışların Maliyeti (-)	(6.000)	(110.030)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Faiz+Temettü+Kira (net)	0	0
<b>BRÜT ESAS FAALİYET ZARARI</b>	<b>(6.000)</b>	<b>932.763</b>
Faaliyet Giderleri (-)	(18.630)	(406.939)
<b>NET ESAS FAALİYET ZARARI</b>	<b>(24.630)</b>	<b>525.824</b>
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	0	480.855
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	0	(1.454.009)
Finansman Giderleri (-)	0	(226.039)
<b>FAALİYET ZARARI</b>	<b>(24.630)</b>	<b>(673.369)</b>
Net Parasal Pozisyon Karı / Zararı	0	0
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(24.630)</b>	<b>(673.369)</b>
Vergiler	0	0
<b>NET DÖNEM ZARARI</b>	<b>(24.630)</b>	<b>(673.369)</b>

\* Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 04.10.2005 yılında kurulmuş olup şirketin açıkladığı mali tabloları ile karşılaştırılabilecek mali tablo bulunmadığı için bağımsız denetimden geçen 31.12.2005 ve 30.09.2006 tarihli mali tablolara yer verilmiştir.

**3. Son Üç Yıla Ait Kar Dağıtım Tabloları: YOKTUR**

	2005
a) Dönem Karı/(Zararı)	(24.630)
b) Geçmiş Yıllar Zararı	0
c) Ödenecek Vergiler	0
-Kurumlar Vergisi	0
-Gelir Vergisi Kesintisi	0
-Diğer Vergi Vb.	0
d) Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0
e) Net Dağıtılabilir Dönem Karı	0
f) Ortaklara Birinci Temettü	0
g) Memur ve İşçilere Temettü	0
h) Yönetim Kuruluna Temettü	0
ı) Ortaklara İkinci Temettü	0
j) İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0
k) Statü Yedekleri	0
l) Özel Yedekler	0
m) Olağanüstü Yedek	0

**4. Pay Başına Bilgiler (1 Pay = 1 Ykr):**

	31.12.2005	30.09.2006
a) Pay Sayısı	7.000.000	7.000.000
b) 1 Payın Defter Değeri (YTL)	7.000.000	7.000.000
c) Pay Başına Kazanç/Kayıp	(0,004)	(0,096)
- Adi Hisse Senedi	-	-
- İmtiyazlı Hisse Senedi	-	-
d) Pay Başına Düzeltilmiş Net Kar (YTL) (*)	-	-
(*) Pay Başına Düzeltilmiş Net Karın Hesaplanmasında Kullanılan Formül:	-	-
e) Pay Başına Temettü	-	-
- Adi Hisse Senedi	-	-
- Nakden	-	-
- Hisse Senedi Biçiminde	-	-
- İmtiyazlı Hisse Senedi	-	-
- Nakden	-	-
- Hisse Senedi Biçiminde	-	-
f) Pay Başına Düzeltilmiş Temettü(**)	-	-
(**) Pay Başına Düzeltilmiş Temettüün Hesaplanmasında Kullanılan Formül:	-	-

**5. Ortaklığın nakit akım tabloları:**

	31.12.2005	30.09.2006
<b>A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		
Vergi öncesi zararı	(24.630)	(673.369)
Düzeltilmeler		

Amortisman (+)	0	72.677
Kur Farklarından doğan zarar (+)	0	927.365
Menkul Kıymet veya uzun vadeli yatırımlardan elde edilen kazançlar(-)	0	(471.561)
Faiz Gideri (+)	0	226.039
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)	(24.630)	81.151
Ticari işlemlerdeki ve diğer alacaklardaki artışlar (-)	(3.287)	(71.612)
Stoklardaki azalış (+)	0	0
Ticari Borçlarda azalış (-)	31.997	116.244
Esas faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)	4.080	125.783
Faiz Ödemeleri (-)	0	(226.039)
Vergi Ödemeleri (-)	0	0
<b>Esas Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>	<b>4.080</b>	<b>(100.256)</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		
Alım satım amaçlı finansal varlıklardaki değişim (net)	0	(6.402.683)
Mali varlık alımı, alış tutarının neti (-)	0	0
Maddi duran varlık satın alımları (-)	0	(13.807)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	0	(6.111.440)
Yatırım amaçlı gayrimenkul kur farkları (-)	0	(927.365)
Maddi varlık satışı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	0	0
Tahsil edilen faizler (+)	0	0
Tahsil edilen temettüleri (+)	0	0
<b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit</b>	<b>0</b>	<b>(13.455.295)</b>
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		
Hisse senedi ihracı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	0	7.000.000
Uzun Vadeli borçlarla ilgili nakit girişleri (+)	0	0
Finansal kiralama borçları ile ilgili ödemeler (+)	0	6.917.728
Ödenen Temettüleri (+)	0	0
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>	<b>0</b>	<b>13.917.728</b>
<b>NAKİT VE BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ</b>	<b>4.080</b>	<b>362.177</b>
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU</b>	<b>0</b>	<b>4.080</b>
<b>DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU</b>	<b>4.080</b>	<b>366.257</b>

6. Ortaklığın özsermaye değişim tabloları:

**SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2006 DÖNEMİNE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK HAREKET TABLOSU**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Hisse Senedi		Yasal Yedekler	Özel Yedekler	Olağanüstü Yedekler	Finansal	Özsermaye	Geçmiş Yıl Zararları	Dönem Kar/(Zararı)	Toplam
	Sermaye	İhraç Primleri				Varlıklar	Enflasyon			
04 Ekim 2005 Bakiyesi	7.000.000	--	--	--	--	--	--	--	--	7.000.000
Ödenmemiş Sermaye	(7.000.000)	--	--	--	--	--	--	--	--	(7.000.000)
Yasal Yedekler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Net Dönem Kar /(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
31 Aralık 2005 İtibariyle Bakiyesi	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
Açılış	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
Sermaye Arttırımı	7.000.000	--	--	--	--	--	--	--	--	7.000.000
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yasal Yedekler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	24.630	--
Net Dönem Kar /(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	(673.369)	(673.369)
30 Eylül 2006 itibariyle bakiyesi	7.000.000	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(673.369)	6.302.001

**B. ORTAKLIĞIN SERİ:XI NO:25 "SERMAYE PİYASASINDA MUHASEBE STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ" / ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENEN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI**

<b>1.</b>	<p><b>Mali tabloların enflasyona göre düzeltilme esasları:</b>  Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal mali tablolarını Yeni Türk Lirası ("YTL") cinsinden, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlamaktadır. Bu mali tablolar, SPK'nın, 15 Kasım 2003 tarihli Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"ine ("Tebliğ") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.  Şirket 04 Ekim 2005 tarihinde kurulmuş olduğundan bilanço, gelir tablosu, özsermaye değişim, nakit akım tablosu karşılaştırmalı olarak hazırlanmamıştır.  SPK, 17 Haziran 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararında, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir</p>
-----------	---

<b>2.</b>	<p><b>Ortaklığın konsolide mali tablo hazırlama yükümlülüğünün bulunması halinde; ORTAKLIĞIN KONSOLİDE MALİ TABLO HAZIRLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ YOKTUR</b></p>
-----------	--

<b>3.</b>	<p><b>Amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları (YTL):</b></p>
-----------	---

	31.12.2005	Ara Dönem 30/09/2006
<b>Toplam Amortisman Giderleri:</b>	<b>0</b>	<b>72.677</b>
- Satışların Maliyeti İçinde	0	0
- Genel Yönetim Giderleri İçinde	0	72.677
- Çalışmayan Kısım Giderlerinde	0	0
<b>İtfa ve Tükenme Payları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>72.677</b>

<b>4.</b>	<p><b>Reeskont ve karşılık giderleri (YTL):</b></p>
-----------	---

	31.12.2005	Ara Dönem 30/09/2006
Satıcılar reeskont	0	1.686
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1.686</b>

**5. Finansman giderleri ve kur farkları (YTL):**

	31.12.2005	Ara Dönem 30/09/2006
<b>a) Finansman Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>226.039</b>
<b>i) Üretim maliyetine verilenler</b>		
- SMM'ne verilenler		
- Stoklarda kalan		
<b>ii) Sabit varlıkların maliyetine verilenler</b>		226.039
<b>iii) Doğrudan gider yazılanlar</b>		
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>226.039</b>
<b>b) Kur farkları</b>		<b>934.250</b>
<b>i) Üretim maliyetine verilenler</b>		
- SMM'ne verilenler		
- Stoklarda kalan		
<b>ii) Sabit varlıkların maliyetine verilenler</b>		911.321
<b>iii) Doğrudan gider yazılanlar</b>		22.929
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1.160.289</b>
<b>c) Genel</b>		<b>0</b>
<b>i) Üretim maliyetine verilenler</b>		
- SMM'ne verilenler		
- Stoklarda kalan		
<b>ii) Sabit varlıkların maliyetine verilenler</b>		
<b>iii) Doğrudan gider yazılanlar</b>		
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1.160.289</b>
Finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı (İlgili ortaklık, iştirak ve bağlı ortaklık bazında ayrı ayrı belirtilecektir.)		

(YTL)	31.12.2005	Ara Dönem 30/09/2006
<b>6. Ayrılan kıdem tazminatı karşılığı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Şirket 4 Ekim 2005 tarihinde kurulduğu ve personel bir yıllık hizmet süresini doldurmadığı için kıdem tazminatı doğmamaktadır.		
<b>7. Ödenen kıdem tazminat karşılığı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Ödenmesi geciken sigorta prim borçları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Personel giderleri</b>	<b>0</b>	<b>187.606</b>

10.	a) Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerleme, envanter ve amortisman ayırma yöntemleri, bunlarda ve diğer muhasebe politikalarında önceki dönemlere göre yapılan değişiklikler ve bunların gerekçeleri	YOKTUR	YOKTUR
	b) Değişikliklerin parasal etkisi		

## UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI

### Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti, planlanan yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

### Maddi ve Maddi Olmayan Varlıklar

#### Maddi Varlıklar

Maddi varlıklar, 2006 yılında alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüşleri ayrılarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Şirket'in kullandığı yıllık amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

Binalar	%2
Demirbaşlar	%20-%25

Maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket'in 30.09.2006 tarihi itibarıyla varlıklarda değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

### Borçlanma Maliyetleri

Amaçlandığı şekilde satışa veya kullanıma hazır hale getirilmesi için bir süre gereken özellikli varlıklarla doğrudan ilişkisi kurulan borçlanma maliyetleri, söz konusu özellikli varlığın bir parçası olarak aktifleştirilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki tüm borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak mali tablolara alınır.

### Finansal Araçlar

#### Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları nakit ve nakit benzeri varlıklar, diğer finansal varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in finansal borçları, ticari borçlar ile ilişkili taraflara borçlardan oluşmaktadır.

### Değerleme

Bir finansal varlık ya da finansal borç ilk defa mali tablolara alınırken maliyeti üzerinden değeri. Bu maliyet, verilen veya alınan bedelin makul değeridir. Makul değer, finansal varlık ve yükümlülüklerin, zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında, istekli taraflar arasında gerçekleşecek bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Elde etme veya ihraçla doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri, finansal varlığın veya finansal borcun ilk değerlemesine dahil edilir.

Tüm alım-satım amaçlı finansal varlıklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde makul değerleri üzerinden değerlendirilir. Ancak, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmayan ve makul değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemeyen söz konusu finansal araçlar maliyet değerleri üzerine işlem maliyetleri ve bir değer düşüklüğü bulunması durumunda, değer düşüklüğü için ayrılan karşılık göz önüne alınarak değerlendirilir.

Sabit bir vadesi olmayan alım-satım amaçlı finansal varlıklar ve borçlar, elde etme maliyeti üzerinden değerlendirilir.

Sabit bir vadesi olan alım-satım amaçlı olmayan finansal borçlar, işletme kaynaklı alacaklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, bir değer düşüklüğü bulunması durumunda, değer düşüklüğü için ayrılan karşılık düşüldükten sonra etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle iskontolu maliyet üzerinden değerlendirilir. İlk işlem maliyetleri dahil olmak üzere primler ve indirimler de ilgili enstrümanın maliyetine dahil edilir ve etkin faiz oranıyla iskontoya tabi tutulur.

### **Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri YTL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan T.C Merkez Bankası kurları esas almaktadır.

### **Hisse Başına Kazanç**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, Seri XI No:25 sayılı Tebliğ'in "Hisse Başına Kazanç" başlıklı on altıncı kısmı uyarınca, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Şirket; bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde mali tablo dipnotlarında açıklanır.

### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Karşılıklar, Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır.

Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar, mali tablolara alınmamakta ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin mali tablolarında karşılık olarak mali tablolara alınır.

### **Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

Şirket Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ hükümlerine göre muhasebe politikaları ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik veya hata bulunmamaktadır.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş kârlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem kârı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

### **İlişkili Taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, grup şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili kuruluş olarak kabul edilmiştir.

### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, başlangıçta elde etme maliyeti ile değerlendirilir. İşlem maliyetleri elde etme maliyetine dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller daha sonra birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda Varlıklarda Değer Düşüklüğü bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılabilir. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır. herhangi bir cari vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Şirket 4 Ekim 2005 tarihinde kurulduğu için çalışan bir yıllık hizmet süresini doldurmadığı için kıdem tazminatı doğmamaktadır.

### Emeklilik Planları

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

### Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

11.	Varsa tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri	YOKTUR	YOKTUR
-----	---	--------	--------

12.	Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek veya teminat tutarları: YOKTUR
-----	---

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibariyle;							
İpotek/ Teminat (İ/T)	İpotek ise Derecesi	Kime Verildiği	Ne İçin Verildiği	İpotek Tescil Tarihi	Fek Edileceği Tarih	Döviz Cinsi	Tutarı
<b>TOPLAM</b>							

b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibariyle; YOKTUR							
İpotek/ Teminat (İ/T)	İpotek ise Derecesi	Kime Verildiği	Ne İçin Verildiği	İpotek Tescil Tarihi	Fek Edileceği Tarih	Döviz Cinsi	Tutarı
<b>TOPLAM</b>							

13.	Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları:
-----	--

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibariyle; YOKTUR					
Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigortalayan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar	Aktifte Kayıtlı Tutarı	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>					

b) 30/09/2006 tarihi itibariyle;					
Sigortalanan Aktifin Cinsi	Sigortalayan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar	Aktifte Kayıtlı Tutarı**	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
ALTUNİZADE BTT	MUHTELİF*	3.574.714	6.111.440	22.03.2006	31.01.2007
<b>TOPLAM</b>		3.574.714	6.111.440		

\* TEB Sigorta A.Ş., Axa Oyak Sigorta A.Ş., T.Genel Sigorta A.Ş., Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş., Güneş Sigorta A.Ş., Ray Sigorta A.Ş., Finans Sigorta A.Ş. ve Aviva Sigorta A.Ş.

\*\* Aktifte kayıtlı tutar bina+arsa toplamı olup, sigorta değeri arsayı kapsamamaktadır. Binanın KDV hariç sigorta değeri 3.005.000 YTL'dir.

\*\*\* 31.01.2007 tarihi itibarıyla Altunizade binasının sigorta değeri yenilenmiş olup 31.01.2008 tarihinde bitecek olan sigorta değeri ise 1.876.800 euro üzerinden yapılmıştır.

\*\*\*\* 15/12/06 tarihi itibarıyla portföye alınan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin sigorta değeri tespitinde ekspertiz değeri olan 2.796.000 USD baz alınmış olmakla birlikte YTL karşılığı ise 31.12.2006 tarihi itibarıyla 3.930.058 YTL'dir.

14. Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibarıyla; YOKTUR							
İpotek/ Teminatlar (İ/T/)	İpotek ise Derecesi	Kimden Alındığı	İpotek Tescil Tarihi	Fek Edileceği Tarih	Tutar	Döviz Cinsi	(Varsa) Diğer Hususlar
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>							

b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibarıyla; YOKTUR							
İpotek/ Teminatlar (İ/T/)	İpotek ise Derecesi	Kimden Alındığı	İpotek Tescil Tarihi	Fek Edileceği Tarih	Tutar	Döviz Cinsi	(Varsa) Diğer Hususlar
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>							

15. Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : YOKTUR

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibarıyla; YOKTUR							
Taahhüt Cinsi	Taahhüdün Başlangıç Tarihi	Taahhüdün Sona Erme Tarihi	Süresi	Taahhüdün Verilme Nedeni	Kime Verildiği	Tutar	Döviz Cinsi
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>							

b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibarıyla; YOKTUR							
Taahhüt Cinsi	Taahhüdün Başlangıç Tarihi	Taahhüdün Sona Erme Tarihi	Süresi	Taahhüdün Verilme Nedeni	Kime Verildiği	Tutar	Döviz Cinsi
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>							

16. Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar: YOK

17. Bilanço tarihinden(30/09/2006) sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlar: VAR

30/09/2006 tarihi itibariyle;			
1)	<b>Düzeltilme Gerektiren Hususlar:</b>		<b>YOK</b>
i)	<b>Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkarılan muhasebe hata ve hileleri:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
ii)	<b>Varlıkların alım maliyetlerinin veya satış hasılatlarının bilanço tarihinden sonra belirli hale gelmesi:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
iii)	<b>Varlıkların değerlerinde ortaya çıkan kayıpların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkarılması:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
iv)	<b>Ortaklığın iştiraklerinin değerinde (bağlı ortaklıklar dâhil) sürekli bir değer kaybının olduğunu gösteren bilgi ve belgelerin bilanço tarihinden sonra elde edilmesi:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Açıklama</b>		
v)	<b>Stoklarla ilgili olarak, net gerçekleşebilir değer tahminini etkileyen yeni bulguların elde edilmesi:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Açıklama</b>		
vi)	<b>Borçluların iflası veya borçlularla borç tutarları üzerinden yeni müzakerelere başlanması:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Açıklama</b>		
vii)	<b>Talep edilen bir sigorta tazminatının alınması veya alınabilir hale gelmesi:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
viii)	<b>Vergi oranlarının değişmesi:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Açıklama</b>		
ix)	<b>Benzeri olaylar:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
2)	<b>Açıklama Gerektiren Hususlar:</b>		<b>VAR</b>
i)	<b>Birleşme ve ele geçirmeler:</b>		
	<b>Açıklama</b>		
ii)	<b>İşletme yapısında değişiklikler olması, faaliyetin genişlemesi veya daralması ya da yeni faaliyetlere başlanması:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Açıklama</b>		
iii)	<b>Bilanço tarihinden sonra varlıklarda değer kayıplarının ortaya çıkması:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
iv)	<b>Sermaye artırımı ve önemli ölçüde diğer menkul kıymet ihraçları:</b>		<b>YOK</b>
	<b>Konusu</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
v)	<b>Önemli ölçülerde maddi duran varlık alım ve satımları, iştirakte bulunulması veya işletmeye iştirak edilmesi:</b>		<b>YOK</b>

	Konusu	Tutarı	Açıklama
vi)	Grev ve benzeri ihtilaflar:		YOK
	Açıklama		
vii)	Kıdem Tazminatı Limitlerinin Artması:		VAR
	Açıklama 31.12.2005 tarihinde 1,727,15 YTL olan aylık kıdem tazminatı tavanı 30.09.2006 tarihi itibarıyla 1.857,44 YTL'ye yükseltilmiştir.		
viii)	Benzeri Olaylar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama

18.	Ortaklığın şartta bağlı zararları ile her türlü şartta bağlı kazançlarına ilişkin bilgi:	YOK
-----	--	-----

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibarıyla;			
i)	Ortaklığın "davacı" olduğu ve devam etmekte olan davalar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
ii)	Ortaklığın "davalı" olduğu ve devam etmekte olan davalar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
iii)	Ortaklığın satıcılarına ciro ettiği senetler:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
iv)	Ortaklık lehinde olan tazminat talepleri:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
v)	Ortaklık aleyhinde olan tazminat talepleri:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
vi)	Verilen teminat mektupları ve kefaletler:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
vii)	Varlıkların kamulaştırılmasına yönelik niyet ve hazırlıkların görülmesi:		YOK
	Açıklama		
viii)	Benzeri olaylar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama

b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibarıyla;			
i)	Ortaklığın "davacı" olduğu ve devam etmekte olan davalar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
ii)	Ortaklığın "davalı" olduğu ve devam etmekte olan davalar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama

iii)	Ortaklığın satıcılarına ciro ettiği senetler:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
iv)	Ortaklık lehinde olan tazminat talepleri:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
v)	Ortaklık aleyhinde olan tazminat talepleri:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
vi)	Verilen teminat mektupları ve kefaletler:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama
vii)	Varlıkların kamulaştırılmasına yönelik niyet ve hazırlıkların görülmesi:		YOK
	Açıklama		
viii)	Benzeri olaylar:		YOK
	Konusu	Tutarı	Açıklama

19.	Ortaklığın gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri:	YOK
-----	--	-----

20.	Ortaklık ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağlı ortaklıkların dökümü, iştirakler ve bağlı ortaklıklar hesabında yer alan ortaklıkların isimleri ve iştirak oran ve tutarları, söz konusu ortaklıkların düzenlenen en son mali tablolarında yer alan dönem karı veya zararı, net dönem karı veya zararı, net faaliyet karı ile bu mali tabloların ait olduğu dönem, SPK standartlarına göre hazırlanıp hazırlanmadığı, bağımsız denetime tabi tutulup tutulmadığı ve bağımsız denetim raporunun olumlu, olumsuz ve şartlı olmak üzere hangi türde düzenlendiği, merkez adresi, iştiraklere sermaye taahhüt tutarı, yedekleri, sahip olunan pay karşılığında cari yılda alınan/alınacak olan temettü: Şirketin iştiraki veya bağlı ortaklığı yoktur.
-----	--

21.	Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların borsa rayiçlerine göre, borsa rayiçleri üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların maliyet bedellerine göre değerlerini gösteren bilgi (Son mali tablo tarihi itibarıyla): YOKTUR
-----	---

22.	İştirak ve/veya bağlı ortaklıklarla karşılıklı iştirak ilişkisinin bulunup bulunmadığı, bulunuyorsa tutar ve oranları, son durum itibarıyla değişiklikler hakkında bilgi (Son mali tablo tarihi itibarıyla): YOKTUR
-----	---

23.	İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz pay tutarları:	İŞTİRAKİMİZ YOKTUR
-----	---	-----------------------

24.	İştiraklerin her birinin kâr dağıtım politikaları: İŞTİRAKİMİZ YOKTUR
-----	---

25.	İştiraklerin gelecekteki belli başlı yatırımlarına ilişkin bilgi: İŞTİRAKİMİZ YOKTUR
-----	--

26.	Ortaklığın orta ve uzun vadeli banka kredilerinin ödeme planları: YOKTUR
-----	--

27.	Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut paraların ayrı ayrı tutarları ve YTL'na dönüştürme kurları:
-----	---

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibariyle; YOKTUR

b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibariyle;

Leasing sözleşmesine göre toplam döviz borç tutarı 6.917.728YTL

28.	Ortaklığın Pay Dışında İhraç Edilen ve Henüz İtfa Edilmemiş Menkul Kıymetleri (Son durum (30/09/2006 tarihi) itibariyle):	YOK
-----	---	-----

29.	Ortaklığın son bir yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri :	YOK
-----	---	-----

30.	Mali tablolardaki "diğer" ibaresini taşıyan hesap kalemlerinden dâhil olduğu grubun toplam tutarının %20'sini veya bilanço aktif toplamının %5'ini aşan kalemlerin ad ve tutarları (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle):
-----	---

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	<u>31.12.2005</u>	<u>30.09.2006</u>
Faiz gelirleri	--	471.561
Kambiyo karları	--	6.885
Reeskont faiz geliri	--	1.686
Diğer olağandışı gelirler	--	723
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>480.855</b>

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar(-)	<u>31.12.2005</u>	<u>30.09.2006</u>
Olağandışı gider ve zarar	--	(79)
Kambiyo zararları	--	(934.250)
Leasing devrinden doğan zarar	--	(519.680)
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>(1.454.009)</b>

31.	Mali tablolardaki "Diğer Alacaklar" ile "Diğer Kısa Vadeli Alacaklar" hesap kalemi içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının %1'ini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar tutarının ayrı ayrı toplamaları (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle):
-----	---

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	<u>31.12.2005</u>	<u>30.09.2006</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	--	33.238
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	--	10.164
Personele borçlar	--	15.146
Diğer	--	295
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>58.843</b>

32.	Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak tutarları ve bunların borçları (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): YOKTUR
-----	--

33.	Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak tutarları (ayrı toplamlar olarak) (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): YOKTUR
34.	Yurt içi ve yurt dışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamlarının, brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarları (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): YOKTUR
35.	Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): YOKTUR
36.	Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar yoktur.
37.	Mali tabloların, ortaklığın mal varlığını, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını doğru olarak yansıtmaması durumunda verilmesi gerekli bilgiler (Son mali tablo (30/09/2006 tarihi) itibariyle): YOKTUR
38.	Bağımsız denetime ilişkin bilgi:
a)	2005 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar Can Uluslararası Denetim tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.
	30/09/2006 tarihine ilişkin Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış ara mali tablolar Can Uluslararası Denetim tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.
b)	Varsa, “şartlı”, “görüş bildirmeyen” veya “olumsuz” görüş bildiren veya açıklama paragrafı içeren (görüşü etkilemediği halde ilgililerin dikkatine sunulması istenen hususları içeren) rapor özetleri: YOKTUR
39.	En son yıllık veya ara mali tabloların yayım tarihinden sonra meydana gelen, mali veya ticari pozisyonu etkileyebilecek önemli değişiklikler (son mali tabloların ilanından itibaren üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

**V. ORTAKLIĞIN 31/12/2006 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY TABLOSUNA İLİŞKİN BİLGİLER:**

**SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU**

**Tablo Tarihi: 31.12.06 (YTL)**

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								0	0%							
Binalar								10.571.400	60%							
ALTUNİZADE BTT BİNASI (Bkz Dipnot 8,11)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 201 pafta2 ada 6 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 1586,40m2 Ofis / Mağaza	22.03.06	6.203.022 (Bkz. Dipnot1)	07.02.06	6.045.000	26.06.06	6.400.000	6.400.000	36%	3.025.237 (Bkz. Dipnot2,4)	07.06.06	63.000 (Bkz. Dipnot5)	63.000 (Bkz. Dipnot 7)	Bizim Toplu Tük. Paz. A.Ş.	01.04.2006	Bir Yıl
MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (13.,14.,15.ve 16. Katlarda yer alan 124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139 nolu bağımsız bölümler) (Bkz Dipnot 9)	İstanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 2669m2 Ofis / Toplantı Odası	15.12.06	4.102.624 (Bkz. Dipnot1)	06.10.06	4.171.400	06.10.06	4.171.400	4.171.400	24%	3.930.058 (Bkz. Dipnot3,4)	06.10.06	26.792 (Bkz. Dipnot5)	30.073 (Bkz. Dipnot 6,10)	Natura Sabun Yağ A.Ş. / Yıldız Holding A.Ş.	01.12.2006	Bir Yıl
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								<b>10.571.400</b>	<b>60%</b>							
<b>İŞTİRAKLER</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>					<b>Portföy Değeri</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oranı</b>							
... A.Ş.								0	0%							
... A.Ş.								0	0%							
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>								<b>0</b>	<b>0%</b>							
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>	<b>Miktarı</b>	<b>Bileşik Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Birim Değeri (YTL)</b>	<b>Portföy Değeri (Bin YTL)</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oranı</b>							
Ters Repo								7.128.062	40%							
Takas Bank Ters Repo	YTL	29.12.06	7.117.795	" "	17,50	04.01.07	" "	7.128.062	40%							
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								<b>7.128.062</b>	<b>40%</b>							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								<b>17.699.462</b>	<b>100%</b>							

HAZIR DEĞERLER	182.028
ALACAKLAR	35.745
DİĞER AKTİFLER	134.927
BORÇLAR	10.614.089
NET AKTİF DEĞER	7.438.073
PAY SAYISI	7.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,06
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER							
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
..... Projesi							...
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :</b>							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
... Bankası A.Ş.							
... Bankası A.Ş.							
... Bankası A.Ş.							
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :</b>							
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :</b>							
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :</b>							

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ				
<b>1. %50 Kontrolü</b>				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR			10.571.400	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI			0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN			10.571.400	60%
D) İŞTİRAKLER			0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI			7.128.062	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)			7.128.062	40%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>				
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat			0	
B) Vadeli TL Mevduat			0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat			0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>				
A) ... A.Ş.			0	
B) ... A.Ş.			0	
C) İştirakler Toplamı			0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>				
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri
Arsa 1				0
Arsa 2				0
Üç Yıl Geçeninin Portföy Değeri				0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				17.699.462
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>				
A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		6.494.929	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		3.835.623	
C) Krediler Toplamı			10.330.553	1,39
NET AKTİF DEĞER			7.438.073	

1 Altunizade binası ve Mecidiyeköy İş Merkezi alış maliyetine tapu harçları, finansal kiralama giderleri eklenmiştir.

2 Altunizade BTT binasının sigorta değeri 1.885.000 Euro olmakla birlikte YTL karşılığı ise sözleşmede baz alınan 31.01.2006 Merkez Bankası euro döviz satış kuru olan 1.6049 YTL'ye göre 3.025.236,50 YTL'dir. Sigorta poliçesi 31.01.2007 tarihinde 1.876.800 euro üzerinden güncellenmiştir.

3 Mecidiyeköy İş Merkezi sigorta değeri 2.796.000 USD olmakla birlikte YTL karşılığı ise 31.12.2006 itibarıyla 3.930.058 YTL'dir.

4 Altunizade Binasının sigorta değeri arsa hariç binanın sigorta değerini kapsamakla birlikte binanın sigorta değeri 3.025.237 YTL binanın ekspertiz değeri ise 3.005.000 YTL'dir. Mecidiyeköy İş Merkezinin sigorta değeri ise binanın ekspertiz değeri olan 2. sigorta değeri arsa h yapılmış olup gayrimenkulün portföye alınma tarihi itibarıyla YTL değeri, sigorta değerinin üzerindedir.

5 Kira bedelleri aylık bazda yazılmıştır.

6 Mecidiyeköy İş Merkezi kira bedeli aylık 17.600 USD Yıldız Holding A.Ş.'den ve 3.200 USD Natura Sabun, Yağ ve Su San. A.Ş.'den olmak üzere toplam 20.800 USD olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. Aralık ayı kira faturaları 01.1 İş Merkezi kir itibarıyla kesilmiş olup bu tarih itibarıyla Merkez Bankası alış kuru olan 1,4458'e göre YTL tutarı 30.073 YTL'dir.

7 Altunizade Binasının kira tutarının 31.08.2006 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile Bizim Toplu Tüketim A.Ş.'ye kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin, 63.000 YTL'den az olmamak kaydıyla 40.000 USD (Merkez Bankası alış kuru) üzerinden YTL olarak inasının kira karar verilmiştir.

8 Altunizade binasının portföye alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmelerine rağmen Yönetim Kurulu üyelerinin farklı mekanlarda bulunmaları nedeniyle Kurul'a başvuru esasında imzaların tamamlanmamış olması nede portföye alınması alınamamıştır. 06.11.2006 tarihinde yapılan ilk Genel Kurul'da bu hususla ilgili olarak mevcut ortaklara gerekli bilgilendirme yapılmıştır.

9 15/12/06 tarihinde Şirket portföyüne 4.171.400 YTL ekspertiz değeri bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13, 14, 15 ve 16ncı katlarındaki 124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138 ve 139 nolu bağımsız bölümleri dahil edilmiştir. Portföye rihiinde Şirket bağımsız bölümler üzerinde kira kontratları mevcuttur. Söz konusu bağımsız bölümlere ilişkin olarak Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2006 tarihli ekspertiz raporunda, anılan bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin tesisi inde kira kontratları İstanbul İli Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Birimi'nin 19.10.2006 tarihli yazısına göre yapı kullanma izin belgesi verilmesi için muayene raporunun düzenlendiği ancak yapı kullanma izin belgesinin sonuçlandırılmadığı iflledi Başkanlığı İma doğrultuda, ekspertiz şirketi tarafından, konuya ilişkin olarak şu değerlendirme yapılmıştır: "İşbu belgeye istinaden gerekli harçların yatırılması halinde, kat mülkiyetine geçmek imkanı olacaktır. Bu sürecin başlatıldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, ilgili iflandan, konuya ilişkin olarak şu portföyüne alınmasında sakınca görülmemektedir."

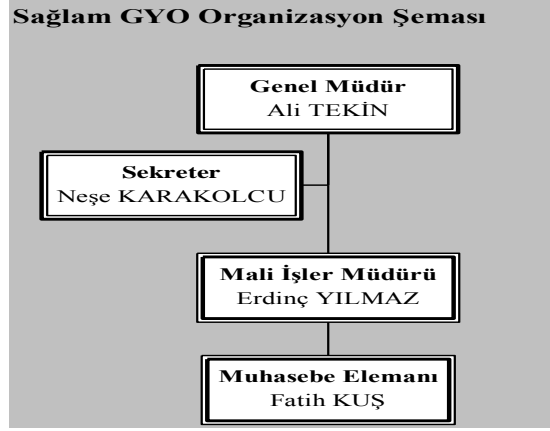
10 Mecidiyeköy İş Merkezi'nin bağımsız bölümleri kiraya verilirken 137 ve 138 nolu bağımsız bölümlerdeki kiracının eski kiracı olması ve yeniden kiralama süresinin uzayabileceği dikkate alınarak ekspertiz değerinden düşük bir değerle kiraya verilmiş olup bu bezi'nin bağımsız bölüm dolay karşılıklı anlaşma neticesinde kiralanmıştır.

11 Altunizade Binasının alış maliyetinin ekspertiz değerinden yüksek olmasının nedeni, alış maliyetinin içerisinde tapu harçlarının ve finansal kiralama giderlerinin de yer almasıdır.

12 Portföyde bulunan gayrimenkuller finansal kiralama yolu ile alınmış olup 31.12.2006 tarihine kadar iki gayrimenkule toplam 329.798,6 dolar finansal kira ödenmiştir.

## VI. YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. Ortaklığın 01/01/2007 tarihi itibarıyla genel organizasyon şeması:



### 2. Ortaklığın Yönetim Kurulu üyelerinin;

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
					(YTL)	(%)
MURAT ÜLKER	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	Sanayici	Kısıklı Mah. Kısıklı çeşme Sok. Ferah Cad. No2/4 Büyük Çamlıca/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	1.750.000	25,00
ALİ ÜLKER	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	Sanayici	Kısıklı Mah. Kısıklı çeşme Sok. Ferah Cad. No2/4 Büyük Çamlıca/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	0	0,00
RIFAT HASAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Sanayici	Kabataş Setüstü Cad.Ekemen Han No:1 Kat:3 Kabataş/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	0	0,00
İSMAİL BACACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Müfettiş	Aziziye sok. Cinsli Ap. No: 17/10 Altunizade Üsküdar/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	1	0,00
İBRAHİM TAŞKIN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Avukat	Dünya Ticaret Merkezi A1 Blok Kat:14 No:436 Yeşilköy/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	0	0,00
MAHMUT MAHİR KUŞÇULU	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Sanayici	Büyük dere Avsit vilları B63 Sarıyer/İST	Yönetim Kurulu Üyeliği	1	0,00

**3. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı;**

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	Ortaklıkta %10'dan Fazla Paya veya bu oranda oy hakkına Sahip Olan Diğer Ortaklar ile Son İki Yıl İçerisinde Kurduğu İstihdam, Sermaye veya Ticari Anlamda Doğrudan veya Dolaylı İlişki Bulunup Bulunmadığı	Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na Aday Gösterme İmtiyazını İçeren Pay Sahibi Ortaklar ile Son İki Yıl İçerisinde Kurduğu İstihdam, Sermaye veya Ticari Anlamda Doğrudan veya Dolaylı İlişki ve Eş Dâhil 3. Dereceye Kadar Kan ve Sıhri Hısmılık Bulunup Bulunmadığı	Ortaklığın İştirakleri ile Son İki Yıl İçerisinde Kurduğu İstihdam, Sermaye veya Ticari Anlamda Doğrudan veya Dolaylı İlişki Bulunup Bulunmadığı	Danışmanlık Hizmeti Alınan Şirket ile Son İki Yıl İçerisinde Kurduğu İstihdam, Sermaye veya Ticari Anlamda Doğrudan veya Dolaylı İlişki Bulunup Bulunmadığı	Ortaklıkta %10'dan Fazla Paya veya bu oranda oy hakkına Sahip Olan Ortaklar ile Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na Aday Gösterme İmtiyazını İçeren Pay Sahibi Ortakların %10'dan Fazla Paya veya bu oranda Oy hakkına Sahip olduğu Şirketler ile Son İki Yıl İçerisinde Kurduğu İstihdam, Sermaye veya Ticari Anlamda Doğrudan veya Dolaylı İlişki Bulunup Bulunmadığı
MURAT ÜLKER	BULUNMAKTADIR, Yıldız Holding A.Ş., Ülker Gıda San. ve Tic. A.Ş. ve Üstün Gıda San. ve Tic A.Ş. ortağıdır.	BULUNMAKTADIR,	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAKTADIR,
ALİ ÜLKER	BULUNMAKTADIR, Yıldız Holding A.Ş., Ülker Gıda San. ve Tic. A.Ş. ve Üstün Gıda San. ve Tic A.Ş. ortağıdır.	BULUNMAKTADIR,	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAKTADIR,
RIFAT HASAN	BULUNMAMAKTADIR	BULUNMAMAKTADIR,	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAKTADIR,
İSMAİL BACACI	BULUNMAMAKTADIR	BULUNMAMAKTADIR	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAMAK TADIR
İBRAHİM TAŞKIN	BULUNMAKTADIR,	BULUNMAKTADIR,	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAKTADIR,
MAHMUT MAHİR KUŞÇULU	BULUNMAMAKTADIR	BULUNMAMAKTADIR	Ortaklığın İştiraki Yoktur.	BULUNMAMAK TADIR	BULUNMAMAK TADIR

**4. Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık dışında yürüttükleri görevler;**

Adı Soyadı	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
MURAT ÜLKER	Sanayici
ALİ ÜLKER	Sanayici
RIFAT HASAN	Sanayici
İSMAİL BACACI	Danışman
İBRAHİM TAŞKIN	Avukat
MAHMUT MAHİR KUŞÇULU	Sanayici

**5. Ortaklığın Denetim Kurulu üyelerinin;**

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
					(YTL)	(%)
MUSA DOĞAN	Denetçi	Yeminli Mali Müşavir	Kısıklı Mah. Kısıklıçeşme sok. Ferah cad. No:2/4 B.Çamlıca/İST	Denetçi	Yoktur	Yoktur
İHSAN SARIBAŞ	Denetçi	Finans Yöneticisi	Kısıklı Mah. Kısıklıçeşme sok. Ferah cad. No:2/4 B.Çamlıca/İST	Denetçi	Yoktur	Yoktur

**6. Ortaklığın Denetim Komitesi üyelerinin;**

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
					(YTL)	(%)
İsmail BACACI	Yönetim Kurulu üyesi	Müfettiş	Aziziye sok. Cimsli Ap. No: 17/10 Altunizade Üsküdar	Yönetim Kurulu üyesi	1	0,00
İbrahim TAŞKIN	Yönetim Kurulu üyesi	Avukat	Dünya Ticaret Merkezi A1 Blok Kat:14 No:436 Yeşilköy/İST	Yönetim Kurulu üyesi	0	0,00

**7. Yönetimde söz sahibi olan personelin;**

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı	
						(YTL)	(%)
ALİ TEKİN	Genel Müdür	İşletmeci	Teşvikiye Mah. Hakkı Yeten Cad. No:8 Kat:10 Şişli	-	-	-	-

- 8. Halka açılma sürecini ve yatırımcı ilişkilerini yöneten, Ortaklık Yönetim Kuruluna raporlama yapan, Ortaklık Yönetim Kurulu ile SPK, İMKB ve yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan, elektronik ortam da dâhil olmak üzere kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetleme ve izleme görevine sahip, halka açılma ve yatırımcı ilişkileri birimine ilişkin bilgi:** Bu fonksiyonlar şirket Genel Müdürünün yakın gözetiminde muhasebe müdürlüğü tarafından yürütülecektir.

Adı Soyadı	Görevi/ Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Ali Tekin	Genel Müdür	Lisans	İşletmeci	-
Erdoğan Yılmaz	Mali İşler Müdürü	Lisans	Mali Müşavir	-

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	E-Posta
Ali Tekin	Teşvikiye Mah. Hakkı Yeten Cad. No:8 Kat:10 Şişli/İSTANBUL	0 212 219 19 68	0 212 219 35 40	ali.tekin@ulker.com.tr
Erdoğan Yılmaz	Teşvikiye Mah. Hakkı Yeten Cad. No:8 Kat:10 Şişli/İSTANBUL	0 212 219 19 68	0 212 219 35 40	erdinc.yilmaz@ulker.com.tr

**9. Mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını, bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını, Yönetim Kurulu veya yöneticilerin basın ile hangi sıklıkta görüşeceğini, kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkla toplantılar düzenleneceğini, Ortaklığa yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini açıklayan Ortaklık Bilgilendirme Politikası hakkında bilgi:**  
Şirketimizce kamunun aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlamış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri'yle ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri:VIII, No: 39 sayılı Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili diğer düzenlemeleriyle asgari olarak uyumlu hareket etmek kaydıyla bildirim mükellefiyetleri yerine getirilecektir. Bu bildirimler yatırımcılarla ilişkiler bölümü kurulana kadar ilk etapta Genel Müdür gözetiminde muhasebe birimi tarafından yerine getirilecektir.

**10. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan, Genel Kurulun bilgisine sunulan/sunulacak Ortaklık faaliyetlerinin yürütülmesinde gözetilecek etik kurallar (Ortaklık çalışanları ile ilişkiler, tedarikçilerle ilişkiler, müşteri ilişkileri, sosyal sorumluluk esasları vs. hakkında) ve varsa bunlarla ilgili uygulamalar: YOKTUR**

**11. Ortaklığın internet sitesinin adresi ve sitesinde var olan bilgiler:**  
www.saglamgyo.com  
Yukarıdaki internet adresi ile ilgili çalışmalar devam etmekle birlikte Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının halka açılma süreci tamamlandığında ortaklığın ticaret sicil bilgilerine, son durum itibarıyla ortaklık yapısına, Yönetim Kurulu'na, imtiyazlı paylara, esas sözleşmenin son haline, yıllık faaliyet raporlarına, özel durum açıklamalarına, katılanlar cetveline ve toplantı tutanaklarına, vekaleten oy kullanma formuna, sıkça sorulan sorulara, periyodik mali tablo ve raporlara, izahnamelere ve halka arz sirkülerlerine, Genel Kurul toplantılarının gündemlerine, sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek Yönetim Kurulu toplantı tutanaklarına şirketin internet sitesinde ayrıca yer verilecektir.

**12. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, murahhas üye, murahhas müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere son durum itibarıyla sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin grup şirketlerinden sağlanan menfaatler de dâhil toplam tutarı:**  
Yönetim kurulu üyeleri ve denetçilere 27.03.2006 tarihinde yapılan Genel Kurul'da ücret ödenmemesine dair karar alınmıştır. Personel brüt ücret toplamı 2006 yılı için 259.427,97 YTL olup, Ocak 2007 itibarıyla ise 20.277,96 YTL'dir.

13.	<b>Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile genel koordinatör, murahhas üye, murahhas müdür, genel müdür ve genel müdür yardımcısı gibi üst yöneticiler ile yönetimde söz sahibi personelin, son hesap dönemi ve son durum itibariyle ortaklıkla yaptıkları, ortaklığın normal faaliyet konusuna girmeyen işlemlerden kaynaklanan alım/satımlar- duran varlık edinimi ya da devri gibi- bu işlemlerden sağladıkları menfaatlerin nitelikleri ve tutarları: YOKTUR</b>
-----	---

14.	<b>Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile genel koordinatör, murahhas üye, murahhas müdür, genel müdür ve genel müdür yardımcısı gibi üst yöneticiler ile yönetimde söz sahibi personelin, son hesap dönemi ve son durum itibariyle ortaklıkla yaptıkları, ortaklığın normal faaliyet konusuna giren işlemlerden kaynaklanan, alım/satımlar, bu işlemlerden sağladıkları menfaatlerin nitelikleri ve tutarları: YOKTUR</b>
-----	--

## VII. FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER

1.	<b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörüne İlişkin Genel Bilgiler ve Ortaklığın sektör içindeki yeri:</b> Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektör raporu, Ek-1'dedir
----	---

2.	<b>Şirketin Amaç ve Konusu:</b> <b>Esas Sözleşme - ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>MADDE 5.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
----	--

3.	<b>Yatırım Politikası:</b> Danışmanlık hizmeti kapsamında mevcut projeler değerlendirilmektedir. Bu aşamada verilmiş büyük çaplı bir yatırımla ilgili karar yoktur.
----	---

4.	<b>Şirketin Yapamayacağı İşlemler:</b> <b>Esas Sözleşme - ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b> <b>MADDE 5.</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
----	---

5.	<b>Şirket Portföyünün Oluşturulması ve Riskin Dağıtılması Esasları:</b> Mevcut durumda şirket portföyünde iki adet bina yer almaktadır. Portföyün gayrimenkul dışındaki kısmı için ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlamalar dikkate alınmaktadır.
----	---

6.	<b>Önemli nitelikte yeni ürün ve faaliyetler:</b> YOKTUR
----	--

7.	<b>Faaliyetlere veya karlılığa önemli katkısı olan yeni üretim/hizmet sürecine ilişkin bilgi:</b> YOKTUR
----	--

8.	<b>Kategorileri itibariyle geçmiş 3 yıl ve son durum itibariyle çalışan personelin sayısı :</b>
----	---

	31/03/2006	Son Durum 01/12/2006
Dönem başı toplam personel	1	4
İdari personel (sendikasız)	1	4

<b>İdari personel (sendikalı)</b>	-	-
<b>Diğer Personel (sendikalı)</b>	-	-
<b>Diğer Personel (sendikasız)</b>	-	-
<b>Dönem sonu toplam personel</b>	1	4
<b>İdari personel (sendikasız)</b>	1	4
<b>İdari personel (sendikalı)</b>	-	-
<b>Diğer Personel (sendikalı)</b>	-	-
<b>Diğer Personel (sendikasız)</b>	-	-

**9. Ortaklığın portföyünde yer alan gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin bilgiler:**

<b>31/01/2007 tarihi itibarıyla;</b>								
<b>Cinsi</b>	<b>Edinildiği Yıl</b>	<b>Mevkii</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Defter Değeri Net (YTL)</b>	<b>Vergi Değeri (YTL)</b>	<b>İpotek Tutarı</b>	<b>G.menkuller Üzerindeki Aynı Haklar ve Bunların Değerleri(YTL)</b>	<b>İmzalanan sözleşmeler</b>
<b>Arazi</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Arsa</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bina</b>	22/03/06	Altunizade/ Üsküdar*	1.586,40	6.203.022	-	-	-	01.04.2006 tarihli kira sözleşmesi ile Bizim Toplu Tüketim A.Ş.'ye kiralanmıştır.
<b>Bina</b>	15/12/06	Mecidiyeköy İş Merkezi**	2.669	4.102.624	-	-	-	- 137 ve 138 nolu bağımsız bölümler 01.12.2006 tarihli kira sözleşmesi ile Natıra Sabun Yağ ve Su San. A.Ş.'ye kiralanmıştır. - Geriye kalan diğer bağımsız bölümler, 01.12.2006 tarihli kira sözleşmesi ile Yıldız Holding A.Ş.'ye kiralanmıştır.

\* Altunizade binasının portföye alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmelerine rağmen Yönetim Kurulu üyelerinin farklı mekanlarda bulunmaları nedeniyle Kurul'a başvuru esnasında imzaların tamamlanmamış olması nedeni ile oybirliği ile alınamamıştır. 06.11.2006 tarihinde yapılan ilk Genel Kurul'da bu hususla ilgili olarak mevcut ortaklara gerekli bilgilendirme yapılmıştır.

\*\* 15/12/06 tarihinde Şirket portföyüne 4,171,400 YTL ekspertiz değeri bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13, 14, 15 ve 16ncı katlarındaki 124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138 ve 139 nolu bağımsız bölümleri dahil edilmiştir. Portföye dahil edilen bağımsız bölümler üzerinde kira kontratları mevcuttur. Söz konusu bağımsız bölümlere ilişkin olarak Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2006 tarihli ekspertiz raporunda, anılan bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olduğu ve İstanbul İli Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Birimi'nin 19.10.2006 tarihli yazısına göre yapı kullanma izin belgesi verilmesi için muayene raporunun düzenlendiği ancak yapı kullanma izin belgesinin sonuçlandırılmadığı ifade edilmektedir. Bu doğrultuda, ekspertiz şirketi tarafından, konuya ilişkin olarak aşağıda yer alan değerlendirme yapılmıştır: "İşbu belgeye istinaden gerekli harçların yatırılması halinde, kat mülkiyetine geçmek imkanı olacaktır. Bu sürecin başlatıldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, ilgili gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca görülmemektedir."

10. Ortaklığın portföyünde yer alan projelerin finansmanına ilişkin bilgiler: YOKTUR

11. Ortaklığın portföyünde yer alan para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler:

Ortaklık portföyünde bulunan sermaye piyasası araçları 13/06/2006 tarihinde imzalanan saklama sözleşmesi çerçevesinde İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'nde saklanmaktadır.

31/01/2007 itibariyle;

Ters Repo / Borsa Para Piyasası	Faiz Oranı (Bileşik)	Nominal Faiz Oranı	Piyasa Değeri	Portföydeki Yüzdesi
7.064.075 YTL	%17,50		7.067.461	%40

12. İşletmecilik Hizmetine İlişkin Bilgiler: İşletmeci Şirket Yoktur

13. Danışmanlık Hizmetine İlişkin Bilgiler: Cema Mühendislik Proje A.Ş. ile yatırım, proje geliştirme ve denetim hususlarında teknik müşavirlik hizmeti almak üzere 01.06.2006 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında, Cema Mühendislik Proje A.Ş., Şirkete ait inşaat yatırım ve projelerinin sözleşme hükümlerine, projelerine, teknik sanat kurallarına uygun olarak yaptırılması ve denetlenmesi konusunda danışmanlık hizmeti verecektir.

14. Portföy Yönetimi Hizmetine İlişkin Bilgiler: Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile sermaye piyasası araçlarının yönetimi ile ilgili olarak 25.05.2006 tarihinde portföy yönetim sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında, Bizim Menkul Değerler A.Ş.'ye, günlük olarak portföy değerinin %0,0013 (Onbindeonüç) 'ü oranında portföy yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

15. Gayrimenkul Değerleme Hizmetine İlişkin Bilgiler: Ortaklığın portföyünde yer alan ve alınacak olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda hizmet vermek üzere Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 04 Ekim 2006 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Öte yandan, portföyde bulunan Altunizade binasına ilişkin olarak Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. tarafından 14.02.2006 ve 26.06.2006 tarihli değerleme raporları hazırlanmıştır.

16. Ortaklığın maddi duran varlık hareketleri:

	31.12.2005	Son Dönem (30/09/2006)
a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti:	0	6.052.570
b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti:	0	0
c) Yapılmakta olan yatırımların niteliği, toplam tutarı, başlangıç ve bitiş tarihi ve	0	0

**tamamlanma derecesi :**

\* 25.09.2006 tarihli 19 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile şirketin portföyünde bulunan İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi Merkez Efendi Mahallesi 488 pafta 2945 ada 31 parsel no'da kayıtlı 4434 m2 arsa üzerinde konumlu gayrimenkul'un söz konusu gayrimenkule ilişkin finansal kiralama sözleşmesinin feshi yoluyla şirket portföyünden çıkarılmasına karar verilmiştir. Anılan fesih sonrasında 519.680 YTL tutarında zarar oluşmuştur.

**17. Ortaklığın kiraladığı veya kiraya verdiği gayrimenkullere ilişkin bilgiler:**

<b>a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibariyle;</b>						
<b>Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler</b>						
<b>Kiralandığı Kişi/Kurum</b>	<b>Gayrimenkul Cinsi</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Mevkii</b>	<b>Kullanım Şekli</b>	<b>Kira Tutarı</b>	<b>Kira Dönemi</b>
İnanlar İnşaat A.Ş.	Büro	200m2	Fulya	Büro	2.500USD	01.10.2005/ 01.10.2006
<b>Kiraya Verilen Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler</b>						
<b>Kiralayan Kişi/Kurum</b>	<b>Gayrimenkul Cinsi</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Mevkii</b>	<b>Kullanım Şekli</b>	<b>Kira Tutarı</b>	<b>Kira Dönemi</b>

<b>b) Son durum itibariyle;</b>						
<b>Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler</b>						
<b>Kiralandığı Kişi/Kurum</b>	<b>Gayrimenkul Cinsi</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Mevkii</b>	<b>Kullanım Şekli</b>	<b>Kira Tutarı</b>	<b>Kira Dönemi</b>
İnanlar İnşaat A.Ş.	Büro	200m2	Fulya	Büro	2.500USD	01.10.2006/ 01.10.2007
<b>Kiraya Verilen Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler</b>						
<b>Kiralayan Kişi/Kurum</b>	<b>Gayrimenkul Cinsi</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Mevkii</b>	<b>Kullanım Şekli</b>	<b>Kira Tutarı</b>	<b>Kira Dönemi</b>
Bizim Toplu Tüketim A.Ş.	Bina	1586m <sup>2</sup>	Altunizade	Bina	63.000YTL*	01.04.2006 01.04.2007
Mecidiyeköy İş Merkezi	İş Merkezi	2296m <sup>2</sup>	Mecidiyeköy	Ofis	30.073YTL	01.12.2006 01.12.2007

\* Kira tutarının 31.08.2006 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile Bizim Toplu Tüketim A.Ş.'ye kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin, 63.000 YTL'den az olmamak kaydıyla 40.000 USD (Merkez Bankası alış kuru) üzerinden YTL olarak alınmasına karar verilmiştir.

\*\* Şirketin 15/12/06 tarihi itibari ile portföyüne aldığı Mecidiyeköy İş Merkezinin bağımsız bölümleri için Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 06.10.2006 tarihli ekspertiz çalışmasında anılan bağımsız bölümler için toplam yıllık 216.074 USD KDV hariç kira değeri tespit edilmiştir. Portföydeki 137 ve 138 nolu bağımsız bölümler yıllık KDV hariç 38.400 USD bedelle Natura Sabun, Yağ ve Su San A.Ş.'ye; diğer bağımsız bölümler ise yıllık KDV hariç 211.200 USD bedelle Yıldız Holding A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. Faturalar her ayın 1'inde kesilmekte olup fatura tarihindeki kur değerine göre YTL'ye çevrilmektedir.

\*\*\* Mecidiyeköy İş Merkezi'nin bağımsız bölümleri kiraya verilirken 137 ve 138 nolu bağımsız bölümlerdeki kiracının eski kiracı olması ve yeniden kiralama süresinin uzayabileceği dikkate alınarak ekspertiz değerinden düşük bir değerle kiraya verilmiş olup bu bölüm zorunluluktan dolayı karşılıklı anlaşma neticesinde kiralanmıştır.

**18. Ortaklığın finansal kiralama yoluyla edindiği kıymetlere ilişkin bilgiler:**

**Ortaklığın son durum itibariyle finansal kiralama yoluyla edindiği kıymetlere ilişkin bilgiler:**

Kiralananın Cinsi	Kiralama Süresi Başlangıç-Bitiş	Kiralama Bedeli	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı
Bina (Altunizade)	Mart 2006 Mart 2012	6.772.404,51USD	4.700USD bedelle Kiracıya satış (KDV hariç)
İş Merkezi (Mecidiyeköy)	Aralık 2006 Aralık 2010	3.227.646,88 USD	2.800USD bedelle Kiracıya satış (KDV hariç)

\* Şirket 15/12/06 tarihi itibari ile portföyüne 2.796.000 USD (4,164,642 YTL) ekspertiz değeri bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13, 14, 15 ve 16ncı katlarındaki bağımsız bölümleri dahil etmiştir. Portföye dahil edilen bağımsız bölümler finansal kiralama yoluyla alınmış olup kiralamaya baz maliyet bedeli 2.796.000 USD'dir.

Yıllar itibariyle leasing ödemeler				
Altunizade ödemeleri (USD)				
Dönem	Anapara	Faiz Gideri	KDV'siz Kira	KDV'li kira %1
2006	29.247,81	233.366,48	262.614,29	265.240,43
2007	-	350.049,72	350.049,72	353.550,22
2008	-	350.049,72	350.049,72	353.550,22
2009	-	350.049,72	350.049,72	353.550,22
2010	-	350.049,72	350.049,72	353.550,22
2011	-	350.049,72	350.049,72	353.550,22
2012	4.620.752,19	138.789,43	4.759.541,62	4.807.137,04
<b>Toplam</b>	<b>4.650.000,00</b>	<b>2.122.404,51</b>	<b>6.772.404,51</b>	<b>6.840.128,56</b>
Mecidiyeköy ödemeleri (USD)				
Dönem	Anapara	Faiz Gideri	KDV'siz Kira	KDV'li kira %1
2006	67.184,31	-	67.184,31	67.856,15
2007	622.665,63	183.545,99	806.211,72	814.273,84
2008	671.004,99	135.206,83	806.211,72	814.273,84
2009	723.096,75	83.114,97	806.211,72	814.273,84
2010	712.048,32	29.779,09	741.827,41	749.245,68
<b>Toplam</b>	<b>2.796.000,00</b>	<b>431.646,88</b>	<b>3.227.646,88</b>	<b>3.259.923,35</b>

19.	Patent, lisans, sınavi-ticari, mali vb. anlaşmalara ilişkin özet bilgi: YOKTUR
20.	Varsa, son 3 yıldaki yeni ürün/hizmetler ve üretim/hizmet sürecine ilişkin araştırma geliştirme politikası: YOKTUR
21.	Ortaklığın önemli uyuşmazlıklar: YOKTUR
22.	Planlanan önemli yatırımlara ilişkin bilgi: YOKTUR

## IX. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

1.	<b>Grup şirketlerinin faaliyet konuları ve Ortaklığın grup içindeki yeri:</b> Ortaklığın hissedarları, Murat Ülker, Ahsen Özokur, İsmail Bacacı, Mahmut Mahir Kuşçulu, Yıldız Holding A.Ş., Üstün Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Ülker Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. Tüzel ortaklardan Yıldız Holding A.Ş. şirketinin ana faaliyet alanı holding hizmetleridir. Üstün Gıda San. ve Tic. A.Ş. ile Ülker Gıda San. ve Tic. A.Ş. ise gıda üretim firmaları olup Ülker Gıda San ve Tic A.Ş. şirketi halka açık şirket statüsündedir ve İMKB'de işlem görmektedir
2.	<b>Ortaklığın iştirakleri ve bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler: YOKTUR</b>
3.	<b>Ortaklığın ortakları, iştirakleri, bağlı ortaklıkları ve diğer grup şirketleri ile olan borç-alacak ilişkisi: fin.kir borçlarını ekle</b>

a) Son hesap dönemi (31/12/2005 tarihi) itibariyle;

	Tutar	Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Faiz Ödeme Dönemleri (1, 3, 6 aylık/yıllık)	Tahakkuk Eden Toplam Faiz Tutarı
<b>1) Ortaklar</b>					
<b>ORTAK</b>					
<b>i. Ticari Alacaklar</b>					
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>					
<b>iii. Ticari Borçlar</b>	20.065	YTL			
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>					
<b>2) Bağlı Ortaklık</b>					
<b>BAĞLI ORTAKLIK</b>					
<b>i. Ticari Alacaklar</b>					
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>					
<b>iii. Ticari Borçlar</b>					
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>					
.....					
<b>3) İştirakler</b>					
<b>İŞTİRAK</b>					
<b>i. Ticari Alacaklar</b>					
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>					
<b>iii. Ticari Borçlar</b>					
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>					
.....					
<b>4) Diğer Grup Şirketleri</b>					
<b>GRUP ŞİRKETİ</b>					
<b>i. Ticari Alacaklar</b>					
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>					
<b>iii. Ticari Borçlar</b>					
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>					
.....					
<b>GENEL TOPLAM</b>		/	/	/	
Söz konusu ticari/ticari olmayan borç ve alacakların bir önceki döneme göre artış yüzdeleri ve nedenleri:					
Vade farkı uygulanması için öngörülen süre:					
Ticari olmayan alacak ve borçların nedenleri:					
Söz konusu şirketlere yapılan satışlar ve sonucunda elde edilen brüt kar:					

**b) Son durum (30/09/2006 tarihi) itibariyle;**

	Tutar (YTL)	Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Faiz Dönemleri (1, 3, 6 aylık/yıllık)	Ödeme	Tahakkuk Eden Toplam Faiz Tutarı
<b>2) Ortaklar</b>						
<b>ORTAK</b>						
<b>i. Ticari Alacaklar</b>						
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>						
<b>iii. Ticari Borçlar</b>						
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>						
<b>2) Bağlı Ortaklık</b>						
<b>BAĞLI ORTAKLIK</b>						
<b>i. Ticari Alacaklar</b>						
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>						
<b>iii. Ticari Borçlar</b>						
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>						
.....						
<b>3) İştirakler</b>						
<b>İŞTİRAK</b>						
<b>i. Ticari Alacaklar</b>						
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>						
<b>iii. Ticari Borçlar</b>						
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>						
<b>4) Diğer Grup Şirketleri</b>						
<b>GRUP ŞİRKETİ</b>						
<b>i. Ticari Alacaklar (Bizim Toplu Tüketim A.Ş.)</b>	<b>6.004</b>					
<b>ii. Ticari Olmayan Alacaklar</b>						
<b>iii. Ticari Borçlar</b>	<b>11.666</b>					
<b>Bizim Menkul Değerler A.Ş.</b>	<b>9.450</b>					
<b>Yıldız Holding A.Ş.</b>	<b>2.216</b>					
<b>iv. Ticari Olmayan Borçlar</b>						
<b>v. Finansal Kiralama İşlemlerinden borçlar (Yıldız Holding A.Ş.)</b>	<b>6.917.728</b>					
<b>GENEL TOPLAM</b>		/	/	/		
<b>Söz konusu ticari/ticari olmayan borç ve alacakların bir önceki döneme göre artış yüzdeleri ve nedenleri:</b>						

Vade farkı uygulanması için öngörülen süre:

Ticari olmayan alacak ve borçların nedenleri:

Söz konusu şirketlere yapılan satışlar ve sonucunda elde edilen brüt kar:

- |     |   |
|-----|---|
| 4.  | Ortaklık tarafından alınıp bağlı ortaklık ve/veya iştiraklere devredilen krediler hakkında bilgi: <b>YOKTUR</b>   |
| 5.  | Bağlı ortaklık ve/veya iştirakler tarafından alınıp, Ortaklığa kullanılan krediler hakkında bilgi: <b>YOKTUR</b>  |
| 6.  | Ortaklık tarafından alınıp grup içi diğer şirketlere devredilen krediler hakkında bilgi: <b>YOKTUR</b>  |
| 7.  | Grup içi diğer şirketler tarafından alınıp, ortaklığa kullanılan krediler hakkında bilgi: <b>YOKTUR</b>   |
| 8.  | Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı: <b>YOKTUR</b>   |
| 9.  | Son hesap dönemi ve son durum itibariyle Ortaklık tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim, işletmecilik vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen /alınan tutarlar: Bizim Menkul Değerler A.Ş.'ye günlük olarak portföy değerinin %0,0013 (Onbindeonüç)'ü oranında portföy yönetim ücreti tahakkuk ettirilmektedir. Şirketin halka arzına kadar aracı kuruma herhangi bir ödeme yapılmamasına karar verilmiştir. |
| 10. | Ortaklık yöneticilerine, Ortaklık ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin son hesap dönemi ve son durum itibariyle tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler: <b>YOKTUR</b>  |
| 11. | Ortaklığın, iştirak, bağlı ortaklık ve grup içi diğer ortaklıkların yöneticilerine verdiği kredilerin son hesap dönemi ve son durum itibariyle tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen faaliyet konusu ile ilgili olmayan garantiler: <b>YOKTUR</b>   |
| 12. | Herhangi iştirak, bağlı ortaklık ve diğer bir grup üyesi ortaklığa özkaynak ve/veya yabancı kaynak transferine yönelik projeler hakkında özet bilgi: <b>YOKTUR</b>  |
| 13. | Ortaklığın son üç yıl ve son durum itibariyle, iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi: <b>YOKTUR</b>  |

2003	2004	2005*	31/01/2007*
-	-	-	FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den Altunizade'de ve Mecidiyeköy'de yer alan gayrimenkullerin finansal kiralama yolu ile edimine ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

\*İlgili dönemlere ilişkin tutarların belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:25 Tebliğ / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları hükümleri esas alınmıştır.

14.	Son hesap dönemi ve son durum itibariyle, menkul kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri bağlı ortaklıkları ve diğer grup şirketleri tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar: <b>YOKTUR</b>
-----	--

15.	Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketleriyle yapılan alım ve satımlar:
-----	--

<b>a) Son hesap dönemi (31/12/2006 tarihi) itibariyle;</b>			
	<b>Ortaklığın Unvanı</b>	<b>İşlemin Niteliği</b>	<b>Tutarı</b>
<b>ALIŞLAR</b>			
	Global İletişim	Hizmet Bedeli	648,63
	Önem Gıda	Çeşitli Giderler	228,60
	Yıldız Holding	Çeşitli Giderler	1.774,14
		<b>TOPLAM</b>	<b>2.651,37</b>
<b>SATIŞLAR</b>			
		<b>TOPLAM</b>	

<b>b) 31.01.2007 itibariyle;</b>			
	<b>Ortaklığın Unvanı</b>	<b>İşlemin Niteliği</b>	<b>Tutarı</b>
<b>ALIŞLAR</b>			
	Global İletişim	Hizmet Bedeli	648,63
		<b>TOPLAM</b>	<b>648,63</b>
<b>SATIŞLAR</b>			
		<b>TOPLAM</b>	

16.	Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:
-----	--

<b>a) Son hesap dönemi (31/12/2006 tarihi) itibariyle;</b>			
	<b>Ortaklığın Unvanı</b>	<b>İşlemin Niteliği</b>	<b>Tutarı</b>
<b>GRUBA ÖDENEN FAİZ, KİRA V.B.</b>			
	Fon Leasing	Finansal Kiralama Gideri	137.927,51
		<b>TOPLAM</b>	
<b>GRUPTAN ALINAN FAİZ, KİRA V.B.</b>			
	Bizim Toplu Tüketim	Kira Geliri	74.340,00
	Natura Sabun	Kira Geliri	5.459,34
	Yıldız Holding	Kira Geliri	30.026,37
		<b>TOPLAM</b>	<b>109.825,71</b>

<b>b) Son durum (31/01/2007 ara dönemi) itibariyle;</b>			
	<b>Ortaklığın Unvanı</b>	<b>İşlemin Niteliği</b>	<b>Tutarı</b>
<b>GRUBA ÖDENEN FAİZ, KİRA V.B.</b>			

	Fon Leasing	Finansal Kiralama Gideri	138.040,12
		<b>TOPLAM</b>	<b>138.040,12</b>
<b>GRUPTAN ALINAN FAİZ, KİRA V.B.</b>			
	Bizim Toplu Tüketim	Kira Geliri	74.340,00
	Yıldız Holding	Kira Geliri	29.191,50
	Natura Sabun	Kira Geliri	5.307,55
		<b>TOPLAM</b>	<b>108.839,05</b>

## X. VERGİLENDİRME ESASLARI

### 1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi

#### a) Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

**5520 sayılı** Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu bendinin (d) alt bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

#### b) Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifatı oranı, %0 olarak belirlenmiştir. Ayrıca Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföye yapılan menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı alım satım bedelleri arasındaki fark üzerinden %10<sup>1</sup> oranında tevkifat yapılır.

### 2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

#### I. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### **31.12.2005 TARİHİ VE ÖNCESİNDE ELDE EDİLEN GELİRLER İÇİN**

01.01.2006 tarihinden önce iktisap edilip de daha sonra satılan tam mükellef şirketlerine ait hisse senetlerinin alım satım kazançları tevkifata tabi olmayacaktır.

#### A. Gerçek Kişiler

##### 1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Hisse senedi alım satım kazançları, Gelir Vergisi Kanunu(GVK)'nun 4842 sayılı Kanun ile değişik Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "**ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri, Türkiye'de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören ve 3 (üç) aydan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin**" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında GVK'nun Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere DİE tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

<sup>1</sup> Bkz. 2006/10371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

GVK'nun Mükerrer 81'inci maddesine göre **endeksleme yapıldıktan ve (GVK Mükerrer Md. 80 çerçevesinde) kalan tutara 2005 yılı için 13.000 YTL'lık istisna uygulandıktan sonra aşan kısım** beyanname verilmesini gerektirecektir. Bu tutar, GVK'nın 4842 sayılı Kanun ile değişik Mükerrer 123'üncü maddesine göre, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılır.

## **2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

Tam mükellef gerçek kişilerde olduğu gibidir. Ancak, GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez. GVK madde (101/2) uyarınca, dar mükellef gerçek kişiler menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

## **B. Kurumlar**

### **1. Ticari İşletmeler ve Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

### **2. Dar Mükellef Kurumlar**

GVK madde (37/5) uyarınca dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satımı işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacaktır. GVK'nun Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca, dar mükellef kurumun Türkiye'de menkul kıymet alım satımıyla devamlı olarak uğraşması halinde kur farklarından doğan kazançlar ticari kazancın tespitinde dikkate alınır.

## **01.10.2006 TARİHİNDEN SONRA ELDE EDİLEN GELİRLER İÇİN**

Bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle;

- i. Alım satımına aracılık ettikleri hisse senetlerinin alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. Aracılık ettikleri hisse senetlerinin ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

üzerinden %10<sup>2</sup> oranında vergi tevkifatı yapacaklardır. Dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için bu oran %0 olarak uygulanır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarı metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

<sup>2</sup> Bkz. 2006/10371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) Mükerrer 80'inci maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmaz. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 madde kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

Öte yandan, dileyen gelir vergisi mükellefleri aynı takvim yılı içinde üçer aylık dönemlerde oluşan kar ve zararlar için yıllık beyanname verebileceklerdir. Bu çerçevede, beyan edilen gelirden yıl içinde oluşan zararların tamamı mahsup edilebilir. Beyan edilen gelir üzerinden %10<sup>3</sup> oranında vergi hesaplanır. Hesaplanan vergiden yıl içinde tevkif edilen vergiler mahsup edilir, mahsup edilemeyen tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilir. Ancak, mahsup edilemeyen zararlar izleyen takvim yıllarına devredilemeyecektir.

Hisse senetleri yanında diğer menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

Geçici Madde 67'nin (5) numaralı bendi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

## II. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

### A. Gerçek Kişiler

#### 1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nun 94'üncü maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, **tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır**. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "**tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere**" **dağıtılan kar payları üzerinden** Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22'nci maddenin ikinci fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75'inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "**kâr paylarının yarısı**" gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar üzerinden GVK'nın 94'üncü maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kâr payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan

<sup>3</sup> Bkz. 2006/10371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

vergiden mahsup edilir. Ayrıca gerçek kişi ortaklar tarafından karın sermayeye ilavesi suretiyle edinilen bedelsiz hisse senetlerinin “menkul sermaye iradı” olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, **2006 yılı gelirleri için 18.000 YTL'yi** aşan Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan menkul sermaye iratları beyanname verilmesini gerektirecektir.

**Temettü avansları da** kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

## **2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, **dar mükellef gerçek kişilere**, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere **“dağıtılan kar payları üzerinden”** Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

GVK madde (86/2) uyarınca; dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez.

Ancak GVK madde (101/5) çerçevesinde, gerçek usulde vergiye tabi dar mükelleflerin terk ettikleri işleri ile ilgili olarak sonradan elde ettikleri diğer kazanç ve iratlar, ticari, zirai veya mesleki bir faaliyete hiç girilmemesi veya ihale artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde ettikleri diğer kazanç ve iratları, vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ve diğer her türlü kazanç ve iratın Türkiye'de yapıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi gerekmektedir.

## **B. Kurumlar**

### **1. Ticari İşletmeler ve Bir Ticari İşletmenin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetleri Dolayısıyla Elde Edilen Kar Payları**

GVK'nun (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere **“dağıtılan kar payları üzerinden”** Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

**5520 sayılı** KVK'nun 6'ncı maddesindeki “safı kurum kazancının GVK'nun ticari kazanç hükümlerine göre saptanacağı” hükmü, ticari işletme için geçerli olacak ve bu kazançlar kurum kazancına dahil edilecektir. Ancak KVK madde (5/1) uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

## **2. Dar Mükellef Kurumlar**

Tam mükellef kurumlara ilişkin açıklamalar aynen geçerlidir.

Diğer taraftan, KVK uyarınca yıllık veya özel beyanname veren dar mükellef kurumların, GVK'nun 75'inci maddesinin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde yazılı menkul sermaye iradının ana merkeze aktarılan tutarı üzerinden tevkifat yapılacaktır.

### **C. Vergi stopajının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:**

Vergi mevzuatı uyarınca 2005 yılı ve öncesi için bu bölüm kapsamında kesilmesi gereken tevkifatların tümü ortaklığımızca; 01.01.2006-31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar ve aracı kurumlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise ortaklığımızca kesilecektir.

## **XI. DİĞER HUSUSLAR**

1. Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan anonim ortaklıkların sona erme sebepleriyle, Türk Ticaret Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu'ndaki tasfiye hükümleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları için de geçerlidir.

2. Aşağıdaki belgeler Teşvikiye mahallesi, Hakkı Yeten Caddesi, No:8 Kat:10 Şişli – İSTANBUL adresindeki Ortaklık merkezi ve II. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

a) Esas sözleşme

b) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan, uzmanlarca hazırlanmış her türlü rapor, (faaliyet raporu, bağımsız denetim raporu, ihraç öncesi aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, .....) mali tablolar, değerlendirme ve görüşler.

## **İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER**

1. Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştiren nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

### **HİSSE SENETLERİ HALKA ARZ EDİLEN ORTAKLIK**

**SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **HALKA ARZA ARACILIK EDEN ARACI KURULUŞ**

**BİZİM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**

Bu izahname ve eklerinde yer alan ve tarafımızdan denetlenen 31/12/2005 ve 30/09/2006 dönemlerine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporlarına uygunluğunu onaylarız.

**CAN ULUSLARARASI DENETİM A.Ő.**

**İsmail USLU**  
**Sorumlu Ortak Bařdenetçi**

**Can Uluslararası Denetim A.Ő. Merkez Adresi**  
**Dünya Ticaret Merkezi A/2 Blok Kat:16 No:458 Yeşilköy/İSTANBUL**

**2. İzahnameden kısmen sorumlu kişilerin hangi bölümden sorumlu olduklarına ilişkin bilgi:**

Can Uluslararası Denetim A.Ş., bu İzahname'nin Mali Tablolar ve Mali Tablolara ilişkin açıklamalar bölümlerinden sorumludur

**3. Varsa, mali tablo dışında bağımsız denetçi tarafından denetlenen bilgilere ilişkin açıklama: YOKTUR**

**Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahnamede yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz**