

## **Diğer Risklere İlişkin Analizler**

### ***Hisse senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler***

Şirket aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

## **3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER**

### **3.1. Tanıtıcı Bilgiler**

<b>Ticaret Unvanı</b>	: Borova Yapı Endüstrisi A.Ş.
<b>Merkez Adresi</b>	: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat: 12 Yeşil Plaza Topkapı İstanbul
<b>Fiili Yönetim Adresi</b>	: Aynı adres
<b>Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu</b>	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 166863
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 22/10/1979
<b>Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi</b>	: 99 yıl
<b>Tabi Olduğu Yasal Mevzuat</b>	: T.C.Kanunları
<b>Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu</b>	: Şirket Ana sözleşmesi 4.maddesinin “AMAÇ ve KONU”

Yurt içinde genel, katma ve özel bütçeler kapsamındaki bütün daire, müessese, teşebbüs ve kuruluşların yeraltı ve yerüstü her türlü bayındırlık hizmetlerini, inşaat, onarım, tesisat, teçhizat ve montaj taahhüt işleri ile proje, teknik müşavirlik, denetim, mimarlık ve mühendislik hizmetlerine ilişkin ihale pazarlıklarına katılmak ve bu işleri tek başına veya diğer gerçek ve/veya tüzel kişilerle yapmak veya yaptırmak, yurtdışında döviz geliri sağlayan her türlü inşaat, onarım, tesisat, teçhizat ve montaj taahhüt işleri ile, proje, teknik müşavirlik, denetim, mimarlık ve mühendislik hizmetlerine ilişkin ihale ve pazarlıklara katılmak ve bu işleri tek başına veya başkaları ile müştereken alıp yapmak veya yaptırmak ile ana sözleşmesinde yazılı diğer işlerdir.

<b>Telefon ve Faks Numaraları</b>	: 0212-288 67 77 / 288 29 88
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.borova.com">www.borova.com</a>
<b>Bilinen Ortak Sayısı</b>	: 22 Haziran 2012 Şirket payları İMKB'de işlem gördüğünden ortak sayısı değişmektedir. 21/05/2012 tarihli Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) kayıtlarında 4964 adet ortağımız olduğu görülmektedir.

### **3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi**

1979 yılında TTK mevzuatı çerçevesinde anonim ortaklık olarak OTAŞ Ortadoğu İnşaat Taahhüt Anonim Şirketi olarak kurulan şirketimizin ünvanı T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünden alınan 28/02/1990 tarih ve 08135 sayılı ön müsaade ile TTK'nun 386 ncı maddesi gereğince 30 Mart 1990 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında BOROVA Yapı Endüstrisi A.Ş. olarak tadil edilmesine ittifakla karar verilmiş, 16 Nisan 1990 tarih ve 2508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde de ilan edilmiştir.

**TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.** 29/105

**BOROVA  
YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.**

Firma kuruluşundan günümüze kadar yurtiçi ve yurtdışında faaliyetlerini aktif şekilde sürdürmektedir. Türkiye içindeki projelerin yanında, yurtdışında Azerbaycan, Gürcistan, Rusya, Letonya, Bosna, Libya ve Suudi Arabistan' da birçok projeyi başarıyla tamamlayan Borova Yapı, istikrarlı büyüyen uluslararası bir firma haline gelmiştir. Firma şu anda Türkiye, Afrika ve Ortadoğu'daki üstyapı ve altyapı projelerine odaklanmaktadır.

Mevcut durum itibariyle Şirketimizin devam eden bir inşaat projesi bulunmamaktadır. İlk kontrat, Suudi Arabistan Krallığı'ndaki Jubail şehrinde Denizsuyu Arıtma Tesisleri'nin kimyasal depolama üniteleri projesidir. Ardından 1981 yılında Libya'da çiftlik evleri inşaatı işi alınmıştır. Türkiye ve komşu ülkelerde gerçekleştirilen projeler ile şirketin farklı teknolojik alanlardaki faaliyetleri gelişmiştir.

Borova Yapı eğitimli ve deneyimli kadrosu sayesinde, tasarımdan işletmeye almaya kadar her aşamada müteahhlik hizmeti verebilmektedir. Firma, borsaya açılan ilk inşaat firması olup, 1993 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir. Borova Yapı'nın faaliyetleri uluslararası kalite ve derecelendirme kuruluşları tarafından düzenli olarak denetlenmektedir. Firma, on yılı aşkın süredir ISO 14001 (2004), ISO 9001 (2000) ve OHSAS 18001 (1999) sertifikalarına sahiptir.

### Zaman Çizelgesi;

- 1979: Ortadoğu İnşaat ve Taahhüt Anonim Şirketi kuruldu.  
1980: İlk uluslararası sözleşme. Suudi Arabistan'daki ambarlar ve ardından Libya'da çiftlik evleri.  
1984: İlk konut projesinin yapımına başlandı (4. Levent Otaş Evleri).  
1986: İlk villa projesinin yapımına başlandı (Otağtepe villaları).  
1990: Ortadoğu İnşaat Taahhüt A.Ş. ismini Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. olarak değiştirdi.  
1993: Batı Avrupa'da ilk taahhüt işi alındı (Letonya, Ventspils Atıksu Arıtma Tesisi)  
1993: İMKB 100 Endeksi'nde işlem görmeye başlayan ilk inşaat firması  
1996: Azerbaycan'dan Bakü'de ilk Ramstore süpermarketi  
1998: ISO 9001 Kalite Yönetim Belgesi alındı.  
1998: Bakü'de ilk yapı-market (Master Tibot)  
1998: Bosna-Hersek'te 850 daireli apartman ile 705 yataklı hastane yenileme projesi bir yıldan kısa sürede tamamlandı  
1998: Gürcistan'da ilk inşaat işi alan Türk firması. Supsa'da petrol terminali inşaatı tamamlandı  
1999: Antalya Üniversitesi Organ Nakil Hastanesi.  
1999: Bakü'de ilk lüks otel inşaatı (ISR Radisson Apart Hotel)  
2000: Cargill Mısır İşleme Tesisleri Bursa'da inşa edildi.  
2002: İlk santral projesi (Severnaya-Azerbaycan 400 M/W Gaz Çevrim Santrali)  
2007: Baltıklar'ın en büyük konut projesine başlandı (Soleville)  
2009: Borova Yapı, kuruluşunun 30. yılını kutladı.  
2010: 3800 konutluk Innovia 3 projesine başlandı. (Sözleşme 30.01.2012 de fesh edilmiştir.)

22 Haziran 2012



### 3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Tam metni ekte veya [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)'de yer alan esas sözleşmeye ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmektedir.

  
TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30/105

  
BOROVA  
YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.

**3.3.1. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:** Ortaklığımızda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

**3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:** Hisse senetlerinin devrinde T.T.K. hükümleri uygulanır.

**3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar pay ihraç ederek çıkarılmış sermayesi artırmaya yetkilidir. Ayrıca Yönetim Kurulu itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Ortaklığımızda imtiyazlı pay bulunmamaktadır ve SPK düzenlemelerine göre halka açıldıktan sonra imtiyazlı pay ihdası mümkün değildir.

**3.3.4. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

**Şirket Esas Sözleşmesinin 23. Maddesinde belirtildiği gibi;**

#### **23.1. Genel Kurul Toplantıları**

Genel Kurullar Olağan ve Olağanüstü olarak toplanırlar.

Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa toplanır. Bu toplantıda gündemde yer alan hususlar, Türk Ticaret Kanunu'nun gündemle ilgili hükümleri dikkate alınarak incelenir ve karara bağlanır.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda kanun ve esas sözleşme hükümleri dairesinde toplanır ve gündemdeki hususlarda karar verir. Peykâlade Genel Kurul gündemi daveti yapanlarca hazırlanır.

#### **23.2.Önemli İşlerin Genel Kurulda Görüşülmesi**

22 Haziran 2012

Şirketin, varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, borsa kotundan çıkması SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. İlgili mevzuat uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul kararı gerekmedikçe, söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunması gerekir. Ancak, önemli nitelikteki işlemlerde bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem genel kurul onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak genel kurul toplantısında okunur. Önemli nitelikteki işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır.

#### **23.3.İlişkili Taraf İşlemleri ve Rehin İpotek Verilmesinin Genel Kurulda Görüşülmesi**

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum kamuyu

31/105  
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BORNOVA  
ZARFI İZMİR

aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu fıkrada belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

Esas Sözleşmenin 30.maddesi uyarınca, Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerinde belirtilen asgari süreler dikkate alınarak ilan edilir.

#### **VEKİL TAYİNİ :**

**Esas Sözleşmenin 26.Maddesi uyarınca;** Umumi Heyet toplantılarda hissedarlar, kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri bir vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkete hissedar olan vekiller kendi reylerinden başka temsil ettikleri hissedarlardan her birinin sahip bulunduğu reyleri de kullanabilmeye yetkilidirler. Bir hisse senedinin intifa hakkı ile tasarruf hakkı başka kimselere ait bulunduğu takdirde rey hakkını intifa hakkı sahibi kullanır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun vekaleten oy kullanmaya ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

#### **TOPLANTIYA GİRİŞ İÇİN ALINACAK BELGE :**

**Esas Sözleşmenin 27.Maddesi uyarınca;** Ekseriyet anlaşabilmesi için umumi heyette hazır bulunacak hissedarlar gerek kendileri ve gerekse temsil ettikleri hisse senetlerini veya bunu ispat edecek belgeleri toplantı gününden bir hafta evvel şirket merkezine veya idare meclisi tarafından gösterilecek bir yere bırakarak karşılığında hisse senetlerinin numaralarını gösteren bir giriş kartı alacaklardır. Bu bir haftalık müddet, normal vaziyetlerde cari olup zorlayıcı sebepler altından toplantı günü sabahına kadar usulu dairesinde başvuracak hissedarların toplantıya katılmaları mümkündür. Bu kartlar birinci toplantıda nisap hasıl olmaz ise ikinci toplantı içinde geçerlidir. Ancak vekaleten katılacaklar hakkında verilmiş olan vekalet ve yetkilerin yürürlükte olması şarttır. Nama yazılı hisse senetleri için hisse senedini teslim mecburiyeti aranmaz.

#### **REY HAKKI :**

22 Haziran 2012

**Esas Sözleşmenin 28.Maddesi uyarınca;** Umumi heyet toplantılarında her bir hissenin bir oy hakkı vardır.

#### **TOPLANTI İLANI :**

**Esas Sözleşmenin 30.Maddesi uyarınca;** Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerinde belirtilen asgari süreler dikkate alınarak ilan edilir.

#### **REYLERİN KULLANMA ŞEKLİ :**

**Esas Sözleşmenin 33.Maddesi uyarınca;** Umumi heyet toplantılarında İdare meclisi ve murakıpların seçilmesi gizli, ancak toplantıda bulunan hissedarların temsil ettikleri sermayenin yarısına malik bulunan hissedarların isteği ile el kaldırmak suretiyle verilir. Şu kadar ki hazır bulunan hissedarların temsil ettikleri sermayenin dörtte birine malik bulunan hissedarların isteği üzerine gizli reye başvurmak mecburidir.

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 32/105

BORONIA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.



## YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI :

**Esas Sözleşmenin 15.Maddesi uyarınca;** Yönetim Kurulu şirket işleri gerek gösterdikçe toplanır. Ancak, toplantılara iki aydan fazla ara verilmez. Türk Ticaret Kanununun yönetim kurulu toplantıları ile ilgili hükümleri mahfuzdur. Yönetim kurulu üyeleri, Yönetim kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edebilirler.

## MURAKIPLARIN VAZİFE VE MESULİYETLERİ :

**Esas Sözleşmenin 22.Maddesi uyarınca;** Murakıplar Türk Ticaret Kanunu'nda yazılı ve mesuliyetlerle yükümlü olmaktan başka şirketin iyi şekilde idaresinin temini ve şirket menfaatinin korunması hususunda gerekli görecekları bütün tedbirlerin alınması için İdare Meclisi'ne tekliflerde bulunmaya ve icap ettiğinde Umumi Heyeti toplantıya çağırılmaya ve toplantı gündemini tayine yetkilidir. Mühim ve acele sebepler ortaya çıktığı takdirde, murakıplar kanun va ana sözleşme ile kendilerine verilen vazifeleri iyi yapmamaktan dolayı müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

### 3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

#### 3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirketimizin mevcut durum itibariyle devam eden bir inşaat projesi bulunmamaktadır.

#### 1.. Azerbaycan Projesi ve İnşaatı

Şirketimizin %100 iştiraki olan BOROVA TIKINTI MMC firmasının Azerbaycan Bakü'de GLOBAL INVEST KOMPANI ile ISR Residence İnşaatı için 12/03/2007 tarihinde imzalanan projenin sözleşme bedeli 16.400.000 USD olup, sözleşmeye göre işin bitim tarihi 12/06/2008 olmasına rağmen, global krizin etkisiyle ülkede yaşanan malzeme temini ve İşveren'in malzeme seçimi konusundaki titizliği ve finans sorunları nedeniyle programlanan tarihte sapmalar olmuştur. İlave işlerle ilgili ek protokol imzalanmış olup, sözleşme bedeli gümrükler hariç 18.122.441 USD olarak revize edilmiş, proje, İşverenden kaynaklanan nedenlerle 31/12/2009 tarihinde bitirilmiştir. 31/01/2010 İşveren'e teslim edilmiştir.

#### 2. Innovia 3 Projesi ve İnşaatı

22 Haziran 2012

Y&Y GYO tarafından İstanbul, Esenyurt'ta planlanmış Innovia projelerinin 3.Faz'ı şirketimiz tarafından anahtar teslimi olarak taahhüt edilmiş olup inşaatına başlanılmış bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 3869 konutun inşa edileceği proje, 20 ayda tamamlanacaktır.

Şirketimiz ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. (Yeşil GYO) arasında akdedilmiş 12 Kasım 2010 tarihli İnşaat Sözleşmesi 17 Mayıs 2011 tarihinde şirketimizin %99,99'na sahip olduğu iştiraklerinden HAYTEK İnşaat Taahhüt A.Ş.'ne devredilmiştir.

30 Ocak 2012 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nce sözkonusu inşaat sözleşmesinin fesh edilmesine karar vermiştir.

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 34/105

BOROVA  
YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.

Sözleşme kapsamında inşaat hasılatı ve maliyeti ile ilgili mali veriler aşağıda belirtilmiştir.

Türk Lirası (TL)	Konsolide	Konsolide	Konsolide
	31.03.2012	31.12.2011	31.12.2010
Satış Gelirleri	4.247.228	64.323.329	5.873.303
Satışların Maliyeti (-)	(5.833.106)	(60.082.317)	(5.494.858)
<b>Net Satış Karı/Zararı</b>	<b>(1.585.878)</b>	<b>4.241.012</b>	<b>378.445</b>

### 3. Yurtdışı Projelere Verilen Teklifler

No	Proje Orijinal Adı	Projenin Türkçe Adı	Proje Lokasyonu	Son Teklif Verme Tarihi	Yaklaşık Proje Büyüklüğü (USD)	Yaklaşık Proje Büyüklüğü (TL)	İhale Sonucu
1	Baghdad Sewerage-Tunnel Main Line Project	Bağdat Kanalizasyon Tüneli Ana Hattı Projesi	Bağdat / Irak	03.03.2011	106.500.000	186.375.000	İhale Sonucu İşveren Tarafından Açıklanmadı
2	Safari Town Satellite Housing Project	Safari Köyü, Uydu Kent Konut Projesi	Arusha / Tanzania	18.11.2011	203.500.000	356.125.000	İhale Sonucu İşveren Tarafından Açıklanmadı
3	Civil and Building works for the construction of Oil Gathering System, CPF and Water Supply Systems	Petrol Toplama ve İşleme Tesisleri ile Su Temini Projesinin İnşaat ve Bina Yapım İşleri	Batı Qurna / Irak	29.04.2011	245.000.000	428.750.000	İhale Başka Firmaya Verildi
4	Steel Tank Erection Works	Çelik Tank Montaj İşleri	Batı Qurna / Irak	02.05.2011	25.500.000	44.625.000	İhale Başka Firmaya Verildi
5	Oncology Centre Hospital Project	Kalp ve Damar Hastahıkları Merkezi Hastanesi Projesi	Basra / Irak	27.06.2011	64.500.000	112.875.000	İhale Başka Firmaya Verildi
6	Piling Works for Zubair Oil Field Development Project (Hammar & Hammar Mishrif Sites)	Zubair Petrol Sahaları Geliştirme Projesi Kazık İmalatları Yapım İşleri (Hammar ve Hammar Mişrif Sahaları)	Zubair / Irak	13.10.2011	77.000.000	134.750.000	İhale Başka Firmaya Verildi
7	Al Nassiriyah City Hospital Project	Al Nasiriye Şehir Hastanesi Projesi	Nasiriye / Irak	20.07.2011	33.000.000	57.750.000	İhale Başka Firmaya Verildi

8	50 Beds Oncology Hospital in Duhok	Duhok Şehri 50 Yataklı Onkoloji Hastanesi Projesi	Duhok / Irak	10.11.2011	44.250.000	77.437.500	İhale Sonucu İşveren Tarafından Açıklanmadı
9	300 Bed Maternity and Pediatrics Hospital in Duhok	Duhok Şehri 300 Yataklı Doğum ve Çocuk Hastalıkları Hastanesi Projesi	Duhok / Kuzey Irak	10.11.2011	67.500.000	118.125.000	İhale Sonucu İşveren Tarafından Açıklanmadı
10	Al Nassiriyah Shopping Mall Project	Al Nasiriye Alışveriş Merkezi Projesi	Nasiriye / Irak	20.12.2011	29.500.000	51.625.000	İhale Sonucu İşveren Tarafından Açıklanmadı

#### 4. Teklif Verilmesi İçin Hazırlık/Fizibilite Yapılan Projeler

No	Proje Orijinal Adı	Projenin Türkçe Adı	Proje Lokasyonu	Yaklaşık Proje Büyüklüğü (USD)	Yaklaşık Proje Büyüklüğü (TL)	Teklif Verilme Tarihi
1	KAPI Easter Regions, Police Stations Construction Works	KAPI Doğu Bölgeleri, Polis İstasyonları Yapım İşleri	Dammam / Suudi Arabistan	28.985.500	50.724.625	Haziran 2012
2	Construction of Madinah Site 24 Training City Type B	Medine Şehrinde 24 Nolu Tip B Eğitim Kampüsü İnşaatı	Medine / Suudi Arabistan	93.500.000	163.625.000	Haziran 2012

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

22 Haziran 2012

Ülkemizde ve Dünyada İnşaat Sektörünün 2 önemli sorunu mevcuttur;

#### I. Teminat Mektubu Sorunu ve Türk Bankalarının Yurtdışında Kabul Edilmemesi

Türkiye'deki bankalar, yürürlükteki mevzuattan kaynaklanan nedenlerle teminat mektubu vermekten kaçınmaktadır.

Bu nedenler arasında, teminat mektupları için ayrılması istenen karşılıkların yüksek olması ve teminat mektuplarının risk kaydına alınma oranının yüksek olmasıdır.

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin önündeki en büyük sorun teminat mektubu temin edilememesi sorunudur. Yakın dönemde, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri için verilecek teminat mektuplarının yeniden değerlendirme oranı %50'den %40'a indirilmiştir. Ancak, hem bu uygulamanın yalnız yurtdışındaki işler için geçerli olması hem de yeniden değerlendirme oranında yapılan indirimin çok sınırlı olması beklenen yararı getirmemiştir.

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

36/105

BORONA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



4389 sayılı Bankalar Kanunu ve ilgili mevzuatta gerekli değişiklikler yapılarak Türk bankaları teminat mektubu vermeye teşvik edilmelidir. Teminat mektuplarının değerleme oranının %40'dan %10'a indirilmesi gibi mevzuatta bankaların teminat mektubu vermelerini kısıtlayıcı hükümlere esneklik getirilmelidir.

Bankaların konsorsiyum kurarak teminat mektubu vermelerinin değerleme oranları düşürülerek teşvik edilmesi, bankaların olanaklarını birleştirerek inşaat sektörü ile çalışabilmelerini sağlamak açısından önem taşımaktadır.

Ayrıca, yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin bu büyük sorununa çözüm getirilmesi amacıyla bir Teminat Mektubu Fonu oluşturulması için yürütülen çalışmaların bir an önce tamamlanması ve hayata geçirilmesi yararlı olacaktır.

Türk bankalarından bulunabilen teminat mektupları yurtdışında kabul görmemektedir. Türk bankaları tarafından verilen teminat mektuplarının yurtdışında kabul görmemesinin nedenleri, ülkemizin son dönemde geçirdiği ağır ekonomik krizler nedeniyle ülke riskinin yüksek olması; aynı ekonomik krizler sonucunda Türk bankacılık sektörünün de ciddi sıkıntı yaşaması ve kredibilite notlarının düşmesi; Türk bankalarının geçmişte yurtdışına verilen teminat mektupları için gelen nakde çevirme taleplerini yerine getirmemeleri olarak ortaya çıkmaktadır. Türk bankalarının yurtdışında kabul görmesi için çalışmalar başlatılmalıdır. Yurtdışında tanınan ve itibar sahibi olan kamu bankalarının inşaat sektörüne teminat mektubu vermeleri sağlanmalıdır. Yabancı işverenlerin Türk bankaları tarafından verilmiş olan teminat mektuplarını nakde çevirme taleplerine yapılan itirazlar için ihtisas mahkemeleri görevlendirilmelidir.

## II. Kamu İhale Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler

22 Haziran 2012

İdarelerin bazı büyük projeleri küçük dilimler halinde ilanlı açık ihale yöntemi kapsamında değerlendirmesi nedeniyle bu işleri teknik ve organizasyon kapasitesi, deneyimi yeterli olmayan firmalar üstlenmektedir. Aşırı düşük teklifler verilerek üstlenilmiş olan bu tip işler kaliteden ciddi ödün vermek pahasına bitirilebilmekte veya işler yarım kalmaktadır.

Kamu kaynaklarının rasyonel ve verimli bir şekilde harcanması için özellikle yapım projelerinde kalitesiz, riskli ve denetimsiz üretimin önünü kesecek çözümlerin hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Yasal düzenlemelerle ilgili yürütülen çalışmalarda sektörle işbirliği yapılmamaktadır. Bu durumda, hayata geçirilen düzenlemelerde ilk günden itibaren sorunlar yaşanabilmekte, Kanunun bile üst üste değiştirilmesi ihtiyacı doğmaktadır.

Piyasa şartları ve sektörün yaşadığı sıkıntılar, karşı karşıya olduğu kısıtlamalar dikkate alınmadan yapılan Kanun değişiklikleri nedeniyle telafi edilemez zararlar yaşanmakta, ülke ekonomisinin %30'unu etkileyen inşaat sektörünün gelişimi engellenmektedir.

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

37/105

BOROWA  
YAPINDUSTRİSİ A.Ş.

Kamu kaynaklarının verimli kullanılarak projelerin zamanında, belirlenen maliyetle tamamlanabilmesi ve yapıların kalitesinin yükseltilmesi için ihalelerin önseçimli olması ve yeterlikleri dikkate alan bir ihale sisteminin uygulanması gerekmektedir.

Ayrıca, aşırı düşük teklif sınırını belirleyen Kamu İhale Kurumu Tebliği yeniden ele alınmalı ve uygun bedelin belirlenmesi prosedürü ihale komisyonlarının değerlendirmesine bırakılmayacak şekilde kesin bir yönetimle bağlanmalıdır.

Bu konudaki en önemli husus ise, sektörün gerçek temsilcileri olan müteahhitlik sektörü temsilci kuruluşlarına hiç danışılmadan Kamu İhale Kanununda değişiklikler yapılmasıdır. Nitekim, son 3 yıl içerisinde bu şekilde yapılan değişikliklerin sayısı sekize ulaşmasına karşın halen hiçbir somut çözüm üretilmemiştir. Şu günlerde yine aynı yanlış yapılmakta ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda sektör temsilcilerinin bilgisi haricinde değiştirme çalışmaları sürdürülmektedir.

Yasal ve yapısal düzenlemelerin hazırlanması veya Kanun değişiklikleri çalışmalarında sektörün temsilci kuruluşları ile işbirliği yapılması ve piyasa koşullarının, sektörün geleceğinin dikkate alınarak sektörün görüş ve önerilerinin değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

2011 Yılında Türkiye ekonomisinin büyüme rakamları öngörülerin üzerinde gerçekleşerek yüksek bir performans göstermiştir. OECD ülkeleri arasında kriz sonrası en çok gelişme gösteren ülke olarak öne çıkan Türkiye'nin ekonomik büyümede elde ettiği olumlu performans ile birlikte Türkiye ekonomisindeki güçlü büyüme inşaat sektörünü de desteklemiştir.

Şirket, bağlı ortaklığı ile birlikte Alışveriş Merkezi ve Konut sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket Ortağımız ve Yönetim Kurulu Başkanımız olan Şir Kamil Engin Yeşil'in büyük hissedarı bulunduğu Yeşil GYO A.Ş. firmasının yürüttüğü INNOVIA PROJESİ İstanbul da en büyük konut projeleri arasındadır. 1.600.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

22 Haziran 2012

Türkiye'de ilk halka açık inşaat firması özelliğini taşıyan şirketimiz yıllar içerisinde gerek emlak konut gerekse toplu konut idaresinin gerçekleştirmiş olduğu konut projeleri ve İstanbul'un elit semtlerinde Ulus ve 4 Levent gibi yapmış olduğu projelerle sektöründe ihtisas sahibidir. Bu şirketimizin avantajları içerisinde yer almaktadır.

Sektörde konusunda 32 yıllık tecrübesi ve halka açık ilk inşaat şirketi olması bilinirliği, gibi avantajlarının yanında kayıt dışı üretimin (halka açık olmayan inşaat firmaları) özellikle maliyet ve fiyat başta olmak üzere yarattığı haksız rekabet ve inşaat sektöründeki firma sayısında son yıllarda görülen artış ise başlıca dezavantajımızdır.

### 3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

#### Faaliyet alanına göre;

Şirket sadece İnşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.

TEKSTİL YATIRIM 38/105  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BORON  
YAPILANDIRMA A.Ş.

Satışlar (TL)	1 Ocak 2012 31 Mart 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 31 Aralık 2009
Beton İşleri	3.119.185	36.953.245	-	-
Demir İşleri	-	26.621.638	-	-
Kazı İşleri (Hafriyat)	839.286	-	5.873.303	-
Diğer (Genel Giderler)	288.756	748.446	67.783	766.771
<b>Net Satışlar</b>	<b>4.247.228</b>	<b>64.323.329</b>	<b>5.941.086</b>	<b>766.771</b>

**Coğrafi alanına göre;**

Satışlar (TL)	1 Ocak 2012 31 Mart 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 31 Aralık 2009
İnşaat Faal. Yütiçi Satışlar	4.247.228	63.574.883	5.873.303	677.058
Yurtdışı Satışlar	-	-	67.783	9.713
Hurda Satış Gelirleri	-	206.449	-	-
Diğer Gelirler	-	541.997	-	80.000
<b>Net Satışlar</b>	<b>4.247.228</b>	<b>64.323.329</b>	<b>5.941.086</b>	<b>766.771</b>

**3.4.4. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:**

Yatırımın Türü / TL	31.03.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	Finansman Şekli
Demirbaşlar	-	459.279	285.080	0	Nakit
Taşıtlar	-	175.336	110.124	0	Nakit/Kredi
Özel Maliyetler	-	9.869	217.684	0	Nakit
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>644.484</b>	<b>612.888</b>	<b>0</b>	

**3.4.5. Ortaklık tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:**

22 Haziran 2012

Mevcut durum itibariyle Şirketimizin devam eden bir inşaat projesi bulunmamaktadır.

Şirket yurt içinde inşaat faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket Kasım 2010 döneminden itibaren inşaat faaliyetlerine başlamış olup Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. (Yeşil GYO) ile 12 Kasım 2010 tarihinde INNOVIA III projesi çerçevesinde konut, AVM, spor salonu, yüzme havuzu tesisleri ve inşaat işleri ile ilgili maliyet artı kar tipi sözleşme imzalamıştır. İşin keşif bedeli 315.000.000 TL'dir. Devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıkları aşağıdaki gibidir. Sözleşme 30 Ocak 2012 tarihinde fesh edilmiştir.

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Maliyetler	70.594.488	64.761.381	5.494.858
Kazanç	2.882.706	4.686.805	378.445
Dönem Sonu İtibariyle Toplam Faturalanan Hakediş Bedelleri (-)	(73.477.194)	(60.793.211)	(5.784.815)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>8.654.975</b>	<b>88.488</b>

Yukarıdaki net bakiye ekteki konsolide finansal tablolarda aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır;

TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 39/105

BEROFA

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	-	8.654.975	88.488
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>8.654.975</b>	<b>88.488</b>

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi: Yoktur.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında işteğal konusuyla ilgili Irak gibi ülkelerde finans riski olmayan projelerle ilgilenilmektedir. Konuyla ilgili girişimlerimiz ve araştırmalarımız sürdürülmektedir.

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi: Yoktur.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi: Yoktur.

22 Haziran 2012

3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi: Yoktur.



3.4.11. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere, sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Varlıklara İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Amortisman Oranı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Döşeme ve Demirbaşlar	1997-2011	-	-	357.733	Ofis-Şantiye	3,33 - 20 - 25 - 33,3	-	-	-

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 40/105

EUROPA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nakil Vasıtaları	1996-2011	-	-	253.806	Yönetim	5 – 6,67 – 20	-	-	-
Makine-Tesis Cihazlar	2007-2009	-	-	1.491.209	Ofis-Şantiye	28,57 – 29,27 – 30 – 30,27 – 31,58 – 32,43 – 33,33 – 34,28 – 35,29 – 36,36 – 38,71	-	-	-

3.4.12. Maddi varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi: Yoktur.

3.4.13. Maddi varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Finansal borçlar rotatif kredi ve taksitli araç kredisinden oluşmaktadır. Kullanılan araç kredisi için 1 araç üzerinde toplam 85.000 TL'lik rehin bulunmaktadır.

3.4.14. Ortaklığın maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi: Yoktur.

3.4.15. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle, ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti: Yoktur.

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

22 Haziran 2012



Ortalama Personel Sayısı	2009	2010	2011	2012/3	Son Durum
<b>İstanbul Merkez</b>					
Yönetim	-	2	3	2	2
İdari Personel	3	4	8	4	4
Teknik Personel	4	2	8	1	1
<b>Toplam (ortalama)</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>Innovia 3 Şantiyesi</b>					
Teknik Personel	-	1	23	6	-
İdari Personel	-	-	11	2	-
Diğer Personel (İşçiler)	-	-	10	5	-
<b>Toplam (ortalama)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>Genel Toplam (ortalama)</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>63</b>	<b>20</b>	<b>6</b>

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle Innovia III projesi çerçevesinde çalışan taşeron personel sayısı 599'dur.

Grubun tüm çalışanları Şirket Merkezi ve Innovia III Şantiyesi olan İstanbul'dadır.

31.12.2011 döneminde INNOVIA 3 Projesinde ve merkez de çalışan personel gözükmektedir.

30.01.2012 tarihinde INNOVIA 3 Projesi sözleşmesi İşveren tarafından fesh edilmesi nedeniyle 31.03.2012 ve son durum itibariyle sadece merkez çalışanlar mevcuttur.

**3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:** Yoktur.

**3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:** Yoktur.

**3.4.19. Ortaklığın ve grubun son hesap dönemi ve son durum itibariyle finansal durumunu ya da faaliyetlerini önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek uyuşmazlıklar ile bunların niteliği hakkında özet bilgi:**

<b>a) Ortaklarla</b>	Yoktur.
<b>b) Personelle</b>	Yoktur. 22 Haziran 2012
<b>c) Vergi İdaresiyle</b>	Yoktur.
<b>d) Diğer Resmi Kurum ve Kuruluşlarla</b>	Yoktur.
<b>e) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle</b>	Yoktur.

TEKSTİL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

42/105

İNNOVIA  
YATI ENDUSTRISI A.S.

### 3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

#### Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.

10 Şubat 2009 tarihinde sermayesi 50.000 TL olan, 37.000 hisse %74 pay ile Borova Yapı'nın bağlı ortaklığı olarak kurulmuştur. Faaliyet konusu; yurtiçinde genel katma ve özel bütçeler kapsamındaki bütün daire müessese teşebbüs ve kurucuların yer altı ve yer üstü her türlü bayındırlık hizmetleri inşaat onarım tesisat teçhizat ve montaj taahhüt işleriyle proje teknik müşavirlik denetim mimarlık ve mühendislik hizmetlerine ilişkin ihale ve pazarlıklara katılmak ve anasözleşmesinde yazılı olan diğer işlerdir. Şirket'in ödenmemiş sermayesi olan 13.000 TL Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. tarafından cari dönemde ödenmiş olup, Borova Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, bu Şirket'te olan iştirak oranı % 99,99'a yükselmiştir. Borova ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. (Yeşil GYO) arasında akdedilmiş 12 Kasım 2010 tarihli inşaat sözleşmesi 17 Mayıs 2011 tarihinde Şirket'in %99,99'na sahip olduğu iştiraklerinden Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.'ne devredilmiştir. 30 Ocak 2012 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nce sözkonusu inşaat sözleşmesinin fesh edilmesine karar verilmiştir.

### 3.5. Eğilim Bilgileri

#### 3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Ortaklığımızın son hesap dönemi olan 31.03.2012 tarihinden izahname tarihine kadar geçen süre içinde üretim, satış, stoklar ve satış fiyatlarında önemli bir değişiklik görülmemektedir.

#### **İnşaat sektöründe teknolojik yeniliklerin önünde engel olarak görülen faktörler;**

- İnşaat pazarının yerel ve dağınık olması,
- Sektör ve müşterisinin tercih ve öncelikleri arasındaki farklılıklar,
- Sektörün büyük ölçüde KOBİ'ler tarafından kontrol ediliyor olması,
- Ürün ve talep özelliklerine denilebilir birinin alternatifi olabilecek eski ve yeni teknik ve teknolojilerin sektörde bir arada varolması,
- Yapıların pahalı ürünler olması nedeni ile teknolojik yeniliklerin riskinin paylaşılmasının sorun oluşturması,
- Yapıların 'karmaşık' ve 'entegre' ürünler olması nedeni ile, üretim sistemindeki küçük değişiklikler için farklı uzmanlı kalanlarının onayına gereksinim duyulabilmesi,
- Müşteri baskısının genellikle 'düşük ilk yatırım maliyeti'ne yönelik olması,
- Ürünü, imalat endüstrisinde olduğu gibi prototip oluşturarak önceden test etme olanağı bulunmaması; hatalı üretimin maliyetinin yüksek olması,
- Farklı uzmanlı kalanları arasında koordinasyonu sağlama konusunda yaşanan güçlükler,
- İnşaat profesyonellerinin teknik problemlere çözüm ararken genel olarak kişisel eğitimlerine ve deneyimlerine güvenme eğiliminde olmaları; nadiren meslektaşları,

22 Haziran 2012



TEKSTİL YATIRIM 43/105  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BOROVA