

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000 TL'den 3.800.000.000 TL' ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli B Grubu payların halka arzına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30/05/2013 tarih ve 19/621 sayı ile onaylanmış, ancak 5-6-7 Haziran 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle Ortaklığımızın ikincil halka arzının konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere ertelenmesine karar verilmişti. İşbu izahname değişiklik metni, söz konusu ihracın tamamlanmasına yönelik olarak; Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000 TL'den 3.800.000.000 TL' ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli B Grubu payların halka arzına ilişkin izahname tadil metnidir. İzahnamedeki ek ve değişiklikler Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 7 ve 9'uncu maddeleri uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 05/11/2013 tarih ve 36/1188 sayı ile onaylanmıştır.

Söz konusu ihraca ilişkin işbu izahname, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 30/05/2013 tarih ve 19/621 sayı ile onaylanmıştır. Ancak halka arza ilişkin izahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve halka arzda konsorsiyum lideri olarak yer alan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. izahnamenin tamamından, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of PricewaterhouseCoopers) izahname ekinde ve izahname içerisinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı 30.09.2013, 31.12.2012, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihli yeniden düzenlenmiş finansal tablolar ile bunlara ilişkin finansal raporlarından, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. hazırlamış oldukları gayrimenkul değerlendirme raporlarından sorumludur.

Yatırımcılara uyarı:

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

I. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

YOKTUR

II. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.11.2013 tarih ve 36/1188 sayılı kararı :

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 4.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.800.000.000 TL'ye arttırılması kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle halka arz edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı B grubu payların halka arzına ilişkin izahnamenin Kurulumuzca onaylanmasına ilişkin talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	1
2. RİSK FAKTÖRLERİ	30
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	58
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	225
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	228
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	232
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	249
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	253
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	257
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	303
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI	339
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	345
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	345
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI	346
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	349
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	350
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	353
18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	354
19. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	355
20. EKLER	356

KISALTMA VE TANIMLAR	
588 Sayılı KHK	: 29.12.1999 tarih ve 588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname
644 sayılı KHK	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
6102 sayılı TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
6762 sayılı TTK	: 6762 sayılı Eski Türk Ticaret Kanunu
ASKGP	: Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı
Borsa İstanbul veya BİAŞ	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
Emlak Bankası	: Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.
Emlak Konut, Ortaklık veya Şirket	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emlak Planlama	: Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
GSYH	: Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halk Yatırım	: Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hazine	: T.C. Hazine Müsteşarlığı
ICSID	: Uluslararası Yatırım Uyuşmazlıkları Çözüm Merkezi (<i>International Center for Settlement of Investment Disputes</i>)
JLL	: Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.
Kentsel Dönüşüm Kanunu	: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
KEY	: Konut Edindirme Yardımı
KEY Kanunu	: 30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KİK	: 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
KİT	: 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında KHK'da tanımlandığı şekilde "Kamu İktisadi Teşebbüsü"
Koordinatörler	: Merrill Lynch International, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurul, SPK	: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişki Esaslar Tebliği çerçevesinde belirlenen "Kurumsal Yönetim İlkeleri"
KVK	: 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
STG	: Satış Toplam Geliri
Şehircilik Bakanlığı	: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ŞPGO	: Şirket Payı Gelir Oranı

ŞPTG	:	Şirket Payı Toplam Geliri
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	:	Türk Lirası
TMMOB	:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TOKİ Kanunu	:	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
TOKİ İhale Yönetmeliği	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	:	T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu
Tüketici Kanunu	:	23.02.1995 tarih ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	:	Üretici Fiyatları Endeksi
Yeni Şehir	:	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında 13/08/2012 tarih 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca belirlenmiş alanlar
Yerinde Kentsel Dönüşüm	:	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında "Riskli Yapı" olarak tanımlanmış yapılaşmaların yıkılarak yeniden yapılması

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

1.1. Ortaklık Hakkında Bilgiler

Emlak Konut, 1953 yılında “Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi” (TİMLO) unvanıyla kurulmuştur. 1987 yılında TİMLO ile Ankara İmar Limited Şirketi birleşerek “İnşaat ve İmar Anonim Şirketi” adını almıştır. Bakanlar Kurulu’nun 26.12.1990 tarih ve 90/1322 sayılı kararı uyarınca İnşaat ve İmar Anonim Şirketi ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin diğer iştirak şirketi olan Emlak Yapı A.Ş. birleştirilerek “Emlak Konut Anonim Şirketi” unvanını almış ve yeni bir anonim ortaklık kurulmuştur.

Emlak Bankası’nın bağlı ortaklığı statüsünde olan Emlak Konut A.Ş., kuruluş ana sözleşmesindeki kayıt ve şartlar ile 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 6762 sayılı TTK hükümlerine tabi olarak kurulmuştur. 24.08.1999 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile 3.390.399 TL olan Şirket sermayesi 249.958.315,99 TL arttırılarak 253.348.714,99 TL’ye çıkarılmıştır.

588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname (mülga) 29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 588 sayılı KHK uyarınca, KEY hesaplarının tasfiyesine karar verilmiştir. 588 sayılı KHK ile Emlak Bankası’na ait gayrimenkullerin KEY hesapları karşılığı olarak, Emlak Konut Anonim Şirketi’ne aynı sermaye vaz’ı suretiyle KEY hesaplarının tasfiyesi düzenlenmiştir. Emlak Konut Anonim Şirketi’nin GYO’ya dönüştürülmesini öngören, 588 sayılı KHK’nın tasfiye sistematığı uyarınca, GYO’ya dönüşecek olan Emlak Konut Anonim Şirketinin KEY hesabı karşılığına tekabül eden hisseleri, KEY hak sahiplerine başvuruları üzerine payları oranında hisse senedi olarak verilecektir. Daha sonra KEY Kanunu ve bu kanuna dayanılarak hazırlanan “Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik” uyarınca KEY hak sahiplerine nakit ödeme veya hisse senedi alma yöntemleri arasında seçim hakkı tanınmıştır.

Aşağıda 3.2.1. sayılı bölümde detaylı olarak anlatılan KEY hesaplarının tasfiyesi sırasında Emlak Konut Anonim Şirketi’nin sermayesi, KEY hesapları ve nemaları tutarı karşılığı Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle 27.04.2000 ve 03.07.2001 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarında alınan kararlar neticesinde toplam 395.751.717,17 TL artırılmış ve Şirket sermayesi 649.100.432,16 TL olmuştur.

KEY Kanunu’nun 6. maddesi uyarınca, KEY hak sahiplerine ödeme yapılması ve hisse senedi verilmesi işlemleri tamamlanıncaya kadar, hak sahiplerinin Emlak Konut’taki hissedarlığından doğan mali ve yönetsel hakları TOKİ tarafından temsil edilmiştir.

Emlak Konut Anonim Şirketi, 19.03.2001 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ile KİT rejiminden çıkarılmış, Şirket’in esas sözleşmesinin tadili ile Şirket özel hukuk hükümlerine tabi kılınmıştır.

22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ise, Emlak Konut Anonim Şirketi’nin esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş, bu çerçevede Emlak Konut gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüş ve Şirket unvanı “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak belirlenmiştir. Aynı genel kurulda Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesi ise, her biri 1 kuruş nominal değerinde 64.910.043.216 adet paya ayrılmış ve toplamda 649.100.432,16 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketin 28.02.2006 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında ise, unvan değişikliği karara bağlanmış ve Şirket’in unvanı “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 kuruş “nominal” değerinde 64.910.043.216 adet paya ayrılmış, 649.100.432,16 TL iken KEY Kanunu'nun 6. maddesi hükmü çerçevesinde, 30.04.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında esas sözleşmenin tadili ile Şirket sermayesi KEY hak sahiplerine nakit ödeme yapılan tutar düşüldükten sonra kalan tutar olan 253.385.082,71 TL olarak yeniden belirlenmiştir.

Bu defa 17.08.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, 1.621.614.917,29 TL tutarında sermaye artırımını yapmış ve bu çerçevede Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 1.875.000.000. TL olmuştur. Arttırılan 1.621.614.917,29 TL'nin 7.708,22 TL'si, Şirketin KEY Kanunu kapsamında yaptığı sermaye azaltımı sonrası, 25.02.2010 tarih ve 5953 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun hükümlerine göre 09.04.2010 tarihine kadar alacaklarını hisse senedi olarak talep eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile nakdi olarak; 162.160.720.907 adet pay karşılığı 1.621.607.209,07 TL ise 21.07.2010 tarihli 1342/804 sayılı Yeminli Mali Müşavir raporuna istinaden mevcut iç kaynaklardan karşılanmış olup hissedarlara şirketteki hisseleri oranında bedelsiz pay olarak dağıtılmıştır. Bunun yanında aynı Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'den 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmış, Şirket payları A ve B gruplarına ayrılmıştır.

Öte yandan Şirket'in 18.08.2010 tarih ve 43/112 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 1.875.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde halka arz edilmek üzere 2.500.000.000,- TL'ye yükseltilmesine ve artırılan 625.000.000,- TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri: I; No: 40 Sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir.

Bu sermaye artırımına ilişkin ihraç edilen paylar 12.11.2010 tarih ve GYO.75/1030 sayı ile Kurul kaydına alınmış ve Kurul karar organının 11.11.2010 tarih ve 34/1030 sayılı kararı ile halka arz başvurusu olumlu karşılanmıştır.

Bahsi geçen sermaye artırımını işlemi ile birlikte Emlak Konut'un toplam 625.000.000 TL nominal değerli paylar, 23-24 Kasım 2010 tarihinde gerçekleşen kesin talep toplama işlemi ile birlikte, 1 TL nominal değerli lot başına 1,70 TL (uygulanan teşvikler neticesinde hak kazanılan iskontolar hariç olmak üzere) satış fiyatı üzerinden halka arz edilmiştir. Halka arzdan toplam 1.051.989.084,23 TL gelir elde edilmiş olup, bu halka arz tutarının yaklaşık %75'i yurtdışı kurumsal yatırımcılar tarafından alınmıştır. Birincil halka arz işlemi neticesinde Şirket payları 02.12.2010 tarihinde BİAŞ'ın (eski adıyla İMKB) Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Şirketin birincil halka arz sürecini takiben, KEY Kanunu ve ilgili ikincil mevzuatta, Şirket tarafından ödenen kâr paylarının Şirket'in yükümlülüğünü aşan kısmı bakımından Hazine tarafından incelenmesini müteakip düzenlenecek bir raporla Hazine tarafından tekrar Şirket'e ödeneceği hususu getirilmiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Esas Sözleşme'nin 8. Maddesine istinaden, 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların BİAŞ'ta işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası yatırımcılara halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Planlanan halka arz işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla hazırlanan izahname, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.05.2013 tarih ve 19/621 sayı ile onaylanmıştır ve bu tarihte yayımlanmıştır. Söz konusu izahname 6362 sayılı Sermaye

Piyasası Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca ilk yayımı tarihinden itibaren 12 ay boyunca gerçekleştirilecek ihraçlar için geçerlidir.

Ancak, Şirket tarafından 5-6-7 Haziran 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle Yurtdışı Konsorsiyum Lideri ve Yurtiçi Konsorsiyum Lideri ile yapılan değerlendirmeler sonucunda, Şirket ikincil halka arzının konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

1.2. Risk Faktörleri

Ortaklık hakkındaki risk faktörleri detaylı olarak Bölüm 2'de incelenmektedir. İşbu İzahname' nin 2. bölümünde detaylı bir şekilde açıklanan risk faktörlerinin özeti aşağıda sunulmuştur:

1.2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

1.2.1.1. TOKİ ile Olan İlişkinine İlişkin Riskler

Şirket üzerinde proje geliştirmek amacıyla TOKİ'den önemli miktarda arsa satın almıştır ve bu alımları sürdürmeyi beklemektedir.

Hükümet'in iskan ve şehirleşme politikasındaki değişiklikler veya potansiyel belirsizlikler ya da Hükümet'te meydana gelecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir.

TOKİ'nin TOKİ Kanunu ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca sahip olduğu imar planı yapma yetkisi başka bir kanun ile kaldırılabilir veya Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilebilir.

Mevcut halka arz işlemini müteakip, TOKİ Şirket'in paylarının önemli bir bölümüne ve Şirket'in yönetimini önemli ölçüde etkileyebilecek güce sahip olmaya devam edecektir.

Şirket, TOKİ ve iştirakleri ile çeşitli ilişkili taraf işlemlerine girmiştir ve bu tarz işlemlere taraf olmayı sürdürmeyi planlamaktadır ve bu işlemlerde herhangi bir değişiklik olmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

Şirket, Şehircilik Bakanlığı ve/veya TOKİ'ye yeni şehir projesi kapsamında, karşılığında cazip arsa fırsatlarının doğup doğmayacağı kesinleşmeden avans ödemeler yapmak durumunda kalabilir.

1.2.1.2. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

Proje geliştirmek için uygun araziler bulunmaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket'in faaliyetleri Türkiye gayrimenkul pazarı ile ilgili önemli riskleri ihtiva etmektedir.

Türkiye gayrimenkul pazarı ekonomik konjonktüre oldukça duyarlı olması sebebiyle dönemsel olarak iniş ve çıkışlar yaşamaktadır, bu nedenle olası bir ekonomik krizde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve malvarlıkları önemli ölçüde olumsuz olarak etkilenebilecektir. Şirket'in farklı iş modellerinde geliştirdiği proje model dağılımındaki değişiklik Şirket'in kâr marjını ve finansal risk profilini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Şirket, GYO'lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatına uygun hareket etmemesi durumunda veya GYO'lara uygulanacak kanun ve mevzuatın değişmesi durumunda, idari para cezalarına ve çeşitli yaptırımlarına maruz kalabileceği gibi, GYO statüsünü ve bu özelliğinden kaynaklanan vergi muafiyetlerini kaybedebilecektir.

Şirket, projelerin tamamlanması için geniş ölçüde yüklenicilere bağlıdır; projelerin inşaatlarının tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınamaması durumu, Şirket'in mevcut veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Faiz oranlarında herhangi bir artış konut pazarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Bağımsız bölümlerin değerine ilişkin olarak bunları satın alan tüketicilere Şirket tarafından sağlanabilecek finansman konusundaki kısıtlamalar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in işletme masrafları ile diğer masraflarında artış olabilir.

Şirket'in yerinde kentsel dönüşüm projelerinin maliyetleri önemli biçimde artabilir.

Şirket, bazı yükümlülükler konusunda, yükleniciler ile müştereken ve müteselsilen sorumlu bulunmaktadır.

Tüketici Kanunu uyarınca, tüketiciler bağımsız bölümlerin tesliminden önce satış sözleşmelerini feshedebilmektedirler.

Şirket'in mimari tasarımlarının tüketiciler tarafından yeterince cazip bulunmaması durumunda Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilecektir.

Şirket'in değişken faizli borçlarında faiz oranı riski bulunmaktadır.

Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

Emlak Konut'un faaliyetleri çeşitli kanun ve düzenlemelere tabidir.

Emlak Konut'un yürüttüğü işlerdeki başarısı üst yönetim ekibi ve teknik personeline bağlıdır.

Emlak Konut, halihazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyuşmazlıklara taraf olup, söz konusu uyuşmazlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyuşmazlıklara taraftır.

Tulip Turkuaz projesine ilişkin olarak yüklenici ve Türkiye Cumhuriyeti arasında devam eden bir tahkim bulunmaktadır.

Emlak Konut, KEY ödemeleri ile ilgili olarak, bazı hak sahipleri tarafından açılan davalarda, davalı taraf olarak gösterilmektedir.

Emlak Konut'un portföyünde bulunan taşınmazlardan bir veya birkaçının fiziksel zarara uğraması, ilgili sigorta kapsamındaki meblağı aşan maddi kayıplara yol açabilecektir.

Gelecekte meydana gelebilecek depremler Emlak Konut portföyünde bulunan gayrimenkullere ve genel anlamda Türkiye ekonomisine zarar verebilecektir.

Şirket'in iç denetim ve finansal raporlama sistemleri etkin bir biçimde işlemebilir.

1.2.1.3. Türkiye'ye ilişkin Riskler

Şirket'in faaliyeti Türkiye'nin azalan oranla veya zayıf büyüyen ekonomisi karşısında hassas bir konumdadır.

Türkiye'nin artan bütçe açığı ve kamu borcu, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir.

Türkiye'de yaşanan politik gelişmeler, Türkiye ekonomisindeki, özellikle Türk hisse senedi fiyatlarındaki dalgalanmaları, arttırabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye'de gerçekleşen enflasyon seviyesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye'de günümüzdeki cari açığın yaratabileceği döviz kuru riski ve enflasyon, Türkiye ekonomisinde dalgalanma yaratabilecektir.

1.2.2. Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Riskler

Söz konusu payların fiyat dalgalanmalarına maruz kalma ihtimali bulunmaktadır.

Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

Gelecekte büyük miktarda pay satışı ya da satış olabileceğinin algılanması, pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir.

1.2.3. Finansal Riskler

Kurla İlgili Riskler

Ortaklık, banka mevduatlarının içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile bazı dönemlerde döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Ortaklığın ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski ağırlıklı olarak mevduatlardan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle Ortaklığın yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Likidite Riski

Likidite riski, Ortaklığın yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir. Ortaklık kredilerden elde ettiği kaynakları KEY hak sahiplerine ödeme yapılması amacı ile kullanmıştır. Bu kapsamda, finansal borçların vade yapıları, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların vade yapılarına uygun olarak düzenlenmekte, bu yöntemle vade uyumsuzluklarının önüne geçilmeye çalışılmaktadır.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 itibarıyla (Bin TL)	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa Vadeli						
Finansal						
Yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal Borçlar	172.199	225.947	53.293	172.654	-	-
Ticari Borçlar	527.444	527.444	527.444	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.945.600	1.945.600	1.945.600	-	-	-
Toplam	2.645.243	2.698.991	2.526.337	172.654	-	-
Uzun Vadeli						
Finansal						
Yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal Borçlar	754.000	898.543	-	-	898.543	-
Ticari Borçlar	8.921	8.921	-	-	8.921	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.501	1.501	-	-	1.501	-
Toplam	764.422	908.965	-	-	908.965	-
Genel Toplam	3.409.665	3.607.956	2.526.337	172.654	908.965	-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011 itibarıyla (Bin TL)	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa Vadeli Finansal						
Yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal Borçlar	185.552	254.024	68.668	185.356	-	-
Ticari Borçlar	316.320	316.320	316.320	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.534.202	1.534.202	1.534.202	-	-	-
Toplam	2.036.074	2.104.546	1.919.190	185.356	-	-
Uzun Vadeli Finansal						
Yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal Borçlar	914.000	1.138.757	-	-	1.138.75	-
Ticari Borçlar	10.714	10.714	-	-	7	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.590	1.590	-	-	10.714	-
					1.590	-
Toplam	926.304	1.151.061	-	-	1.151.06	-
Genel Toplam	2.962.378	3.255.607	1.919.190	185.356	1	-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010 itibarıyla (Bin TL)	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri	
		Nakit Akışı						
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):								
Finansal Borçlar	181.501	250.370	64.098		186.27	2	-	
Ticari Borçlar	636.933	636.933	636.933		-	-	-	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	929.927	929.927	929.927		-	-	-	
Toplam	1.748.361	1.817.230	1.630.958		-	-	-	
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):								
Finansal Borçlar	1.074.000	1.349.137	-	-	877.974	471.163	-	
Ticari Borçlar	5.585	5.585	-	-	5.585	-	-	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.302	1.302	-	-	1.302	-	-	
Toplam	1.080.887	1.356.024	-	-	884.861	-	-	
Genel Toplam	2.829.248	3.173.254	1.630.958		186.27	2	884.861	471.163

Kaynak: 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

Faiz Oranı Riski

Ortaklık, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktarının ve vadelerinin dengelenmesi suretiyle bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Ortaklığın bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Etkin Yıllık Faiz Oranları	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5,84	6,81	5,35
Ticari Alacaklar	6,73	7,75	6,43
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	8,44	8,76	8,29

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Finansal Borçlar	8,44	8,76	8,29
------------------	------	------	------

Kaynak: 2012, 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

(Bin TL)	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Vadeli Mevduatlar	1.089.506	740.768	1.649.112
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Borçlar	926.199	1.099.552	1.255.501

Kaynak: 2012, 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1,8 milyon TL (31 Aralık 2011: 2,1 milyon TL, 31 Aralık 2010: 2,3 milyon TL) artacak veya azalacaktır.

Değer Düşüklüğü Riski

Ortaklığın finansal tablolarında bulunan arsa ve konut stokları, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar değer düşüklüğü riskine maruz kalmaktadır. Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, küresel ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul malikinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Ortaklık, maddi duran varlıkları da içeren bütün varlıklar için her bir bilanço tarihinde, ilgili varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını tespit ettirmektedir.

Bu çerçevede, Stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır. İlgili arsanın veya konutun satılması halinde konusu kalmayan değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

Alacak ve Kredi Riskleri:

Ortaklık, ağırlıklı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla alacak ve kredi riskine maruz kalmaktadır.

Ortaklık, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Ortaklık ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Alacaklar üzerinde banka teminat mektupları, gayrimenkul ipotekleri ve KİK projelerinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası gibi yöntemlerle bu alacak riskleri asgariye indirilmeye çalışılmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 itibarıyla (Bin TL)	Ticari ve Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	5.644	1.410.871	1.146.520
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.644	1.410.468	1.146.520
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.644	1.410.468	1.146.520
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.644	1.410.468	1.146.520
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	403	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011 itibarıyla (Bin TL)	Ticari ve Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	12.537	1.275.698	773.831
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.537	1.275.310	773.831
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.537	1.275.310	773.831
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.537	1.275.310	773.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	388	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010 itibarıyla (Bin TL)	Ticari ve Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami	5.532	1.026.367	1.733.442

kredi riski

Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.532	1.025.823	1.733.442
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.532	1.025.823	1.733.442
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.532	1.025.823	1.733.442
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	544	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.781	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.781)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerın Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Kaynak: 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

1.2.4. Diğer Riskler

Türkiye’de terörist hareketler veya komşu veya yakın ülkelerdeki veya bu ülkelerle yaşanabilecek çatışmalar, Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

1.3. Ortaklığın Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri, Üst Yöneticileri ile Bağımsız Denetim Kuruluşu Hakkında Temel Bilgiler

1.3.1. Yönetim Kurulu

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesi uyarınca yönetim kurulu bir yıl süreyle görev yapacak TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşmaktadır. Madde, Kurul tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde düzenlenmiş ilkelere uyulması gerektiğini belirtmiştir. Esas sözleşmenin 12.maddesine göre, “İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3’ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3’ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.”

Mevcut esas sözleşmenin 9. Maddesine göre, A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinde belirtilen sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu’na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılmaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılmaz.

Aşağıda Şirket’in 8 Mayıs 2013 tarihinde yapılmış olan genel kurul uyarınca görev yapacak yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Niteliği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
------------	--------	-----------	----------	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

				Görevler		
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Söğütözü Mah. 2179. Sok. No:5 Balgat / Ankara	-	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı Halkalı Atakent Mah. Kırlangıç Cad. No:6 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasıf Sok. Palmiye Apt. N:7 D:3 Caddebostan / Kadıköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	İncirli Cad. Dost Apt. No: 70/7 Bakırköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

1.3.2. Komiteler

Ortaklıkta bulunan Komiteler ve bu Komitelerde görev yapan Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda belirtildiği gibidir:

1.3.2.1. Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)
Muhammet Haluk Sur	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Volkan Kumaş	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

1.3.2.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)
Mehmet Ali Kahraman	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Seydi Karaoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücret Komitesi”nin görevlerini de yerine getirmektedir.

1.3.2.3. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)
Mehmet Ali Kahraman	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Seydi Karaoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

1.3.3. Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Genel Müdür	- Genel Müdür Vekili
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	- Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	- Finansman ve Portföy Müdürü - Pazarlama Müdür Vekili
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	- İhale, Hakediş ve Kabul Müdürü
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü
Hüseyin Turan	Genel Müdür Danışmanı	I.Hukuk Müşaviri -Hukuk Müşaviri
Nurettin Şam	I.Hukuk Müşaviri	-

Zeynep Basa	Daire Başkanı / Pazarlama Müdür Vekili	-Pazarlama ve Finansman Müdür Vekili
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdürü	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman -İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı
Mustafa Aşıkcutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürü -Ekspertiz Müdürü - İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman Yardımcısı -İnşaat Kontrol Müdürlüğü / İnşaat Mühendisi
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürü -Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Harita Müh.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Mimar
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	-Mali İşler Müdürlüğü / Uzman
İzzet Gani Karakaya	Finansman Müdürü	-Mali İşler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü / Uzman -Pazarlama Müdürlüğü / Uzman
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	-Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	-Mali ve İdari İşler Müdürü -Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürü
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	-Özel Kalem Müdürü

(1) Yönetimde söz sahibi olan tüm personelin iş adresi “Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İstanbul”dur.

(2) Yönetimde söz sahibi olan personel Emlak Konut’ta pay sahibi değildir.

1.3.4. Bağımsız Denetim Kuruluşu

Şirket tarafından 2012 yılı mali tablolarının bağımsız denetimine ve halka arz işlemlerine ilişkin olarak Kamu İhale Kanunu’nun 21(b) maddesi uyarınca ihale gerçekleştirilmiştir. İhale sonucunda en avantajlı teklifi veren “Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.”ne ilgili denetim işi ihale edilmiştir.

Bu sebeple İzahname ekinde yer alan finansal tabloların sırasıyla bağımsız denetimi veya sınırlı incelemesi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından yapılmıştır.

Şirket’in 8 Mayıs 2013 tarihinde Genel Kurulu uyarınca, 2013 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.’den (a member of PricewaterhouseCoopers) bağımsız denetim hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

1.4. İhraca İlişkin Özet Veriler ve Tahmini Halka Arz Takvimi

Emlak Konut'un çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000 TL'den 3.800.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek B Grubu payların nominal tutarı 1.300.000.000 TL olup, bu tutar halka arz sonrası oluşacak sermayenin %34,21'ini oluşturmaktadır. Halka arz edilen tüm payların satılması halinde Şirket'in halka açıklık oranı %50,66 olacaktır.

Halka arz edilecek paylar için 3 gün süreyle işbu izahnamede belirtilen başvuru yerlerinde talep toplanması planlanmaktadır. Kesin talep toplama tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

İhraca ilişkin detaylı bilgi ve tahmini içeren halka arz takvimi, işbu izahnamenin 9. bölümünde yer almaktadır.

1.5. Seçilmiş Finansal Bilgiler, Finansal Tablolara İlişkin Özet Veriler ve Bunlara İlişkin Önemli Değişiklikler ile Sermaye Yapısı ve Borçluluk Durumu

Seçilmiş finansal veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir:

(Bin TL)	2013/09	2012	2011	2010
Nakit ve Nakit Benzerleri	<u>1.712.805</u>	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	<u>735.151</u>	159.927	572.370	79.617
Dönen Varlıklar	<u>4.131.691</u>	<u>3.510.261</u>	<u>3.149.337</u>	3.325.355
Duran Varlıklar	<u>6.441.915</u>	<u>5.068.626</u>	<u>4.549.512</u>	<u>4.109.326</u>
Toplam arsa ve konut stokları	<u>5.575.296</u>	<u>5.286.275</u>	<u>4.563.610</u>	<u>4.191.873</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<u>1.178</u>	3.537	5.449	5.256
Maddi Duran Varlıklar	<u>5.113</u>	4.505	5.965	5.733
Aktif Toplamı	<u>10.573.606</u>	<u>8.578.887</u>	<u>7.698.849</u>	<u>7.434.681</u>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	<u>4.849.623</u>	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Uzun Vadeli Yükümlülükler	<u>645.790</u>	766.445	928.492	1.082.584
Toplam finansal borçlar	<u>811.463</u>	926.199	1.099.552	1.255.501
Özkaynaklar	<u>5.078.193</u>	<u>4.392.325</u>	<u>3.987.503</u>	<u>3.934.675</u>
Brüt Kar	<u>919.007</u>	452.698	229.029	739.338
Faaliyet Karı/(Zararı)	<u>872.252</u>	<u>529.752</u>	<u>255.132</u>	<u>646.023</u>
Dönem Karı	<u>885.970</u>	523.402	228.322	554.313
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,0035	0,0021	0,0009	0,0029

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları ve 2013/09 İnceleme Raporu

1.6. İhracın Gerekçesi ve Halka Arzdan Elde Edilecek Net Nakit Girişinin Kullanım Yerleri

Halka arz işlemi neticesinde elde edilecek olan mali kaynağın çoğunluğu Şirket tarafından yeni arsa alımlarında ve bunlara ilişkin proje geliştirilmesinde değerlendirilmesi planlanmaktadır.

26 Nisan 2013 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanan, İkincil Halka Arz İşlemi Kapsamında Gerçekleştirilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Olan Fonun Hangi Amaçlarla Kullanılacağına İlişkin Rapor çerçevesinde; "05.04.2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde ihraç edilecek 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payın satışından elde edilecek olan fonun çoğunluğunun Şirketimiz tarafından bugüne kadar yürüttüğü iş modellerinin devamı olarak, orta ve üst orta sınıf konut projeleri geliştirmek amacıyla yeni arsa alımlarında ve alınan arsalar üzerinde proje geliştirilmesinde değerlendirilmesi planlanmaktadır. Halihazırda proje geliştirdiğimiz bölgelerdeki fırsatların artarak devam edebileceği, bu nedenle de şirketimizin finansal olarak güçlü bir şekilde bu fırsatları değerlendirmeye hazır olması gerektiği öngörülmektedir." şeklinde ifade edilmektedir.

1.7. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler

Gelir Tablosu Hesapları Açıklamaları

Net Satışlar

Şirket'in net satışları aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde arsa satışı gelirleri;
- (i) Belirli gelir paylaşımı projelerinde Şirket'e tahsis edilen satılmayan bağımsız bölümlerin, (ii) (Halka arzın tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenen) Kamu ihalesi modeli çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümlerin, ve (iii) daha az ölçüde, Şirket'e Emlak Bankası tarafından 2000'de aynı sermaye olarak verilen bağımsız bölümlerin satış gelirleri;
- Boş arsaların satış gelirleri; ve
- Şirket'in bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan satılmamış ticari bağımsız bölümlerden kira geliri.

Satışların Maliyeti

Şirket'in satış maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde, Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini temsil eden satış maliyetleri;
- (Halka Arzın tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenen) Kamu ihalesi modeli çerçevesinde, Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini ve tüm ilgili inşaat maliyetini içeren satış maliyetleri;
- Boş arsaların satışlarına ilişkin Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini temsil eden satış maliyetleri; ve
- Bağımsız bölümlerle doğrudan ilişkili olanların dışındaki projelerin maliyetlerini (ör. Gelişim bölgeleri çevresindeki altyapı projeleri (öncelikle yollar)), bağımsız bölüm alıcılarına müşteri finansmanına ilişkin komisyon giderleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanını içeren diğer satış maliyetleri.

Komisyon giderleri, bağımsız bölüm alıcılarının finansmanını desteklemek için Şirket'in "katkı payı" olarak yaptığı ödemelere ilişkindir. Katkı payı metodu çerçevesinde bağımsız bölüm satın almak isteyen alıcıya bankadan alacağı kredi faizini düşürmek amacı ile, bankaya ödeme yapmaktadır. Bu tutar Şirket politikası uyarınca, toplam alım fiyatının yüzde 10'una kadar yapılabilmektedir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri, esas olarak personel giderleri, danışmanlık giderleri ve vergiler, harçlar ve ücretlerden oluşmaktadır. İlave olarak, Şirket üyelik ücreti giderlerini, güvenlik ve temizlik giderlerini, hukuk ve noter giderlerini, amortisman giderlerini, sigorta giderlerini, iletişim giderlerini, reklam giderlerini, bakım giderlerini ve diğer giderleri de genel yönetim giderleri olarak kaydetmektedir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Halka arzın tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenen) kamu ihalesi modeli çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümler ve gelir paylaşım modeli çerçevesinde kalan bağımsız bölüm stoğu (satış ofisi maliyetleri, reklam, ve potansiyel alıcıların görmesi için bina ve örnek daire maliyetleri dahil) için

reklam giderlerinden, personel giderleri (maaşlar dahil) ve diğer giderlerden (satış ofislerinin, elektrik ve su giderleri, ofis ekipmanı ve seyahat giderleri dahil) oluşmaktadır.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, değer düşüklüğü karşılığının ters kayıtları, vergi idaresinden stopaj vergisi gelirleri, garanti gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârları, proje yüklenicilerinden gecikme cezası gelirleri, mülkiyet devirlerinden komisyon gelirleri, sigorta gelirleri, sabit kıymet satış kârları, ihale sözleşmesi satış gelirleri, tapu dairelerinden harç iadeleri ve diğerlerinden oluşmaktadır.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in diğer faaliyet giderleri, değer düşüklüğü karşılığı, dava karşılık giderleri, hukuki giderler, vade farkı ters kayıtları ve diğerlerinden oluşmaktadır.

Finansal Gelirler

Şirket'in finansal gelirleri, kredili satışlardan faiz geliri, vadeli mevduat faiz geliri, kazanılmamış finansal gelir, Hazine bonoları net faiz geliri, temerrüt faiz geliri, ters-repo ve yatırım fonları faiz geliri ve kur farkı gelirinden oluşmaktadır.

Finansal Giderler

Finansal giderler, Hazine kredisi faiz gideri, kazanılmamış finans gideri, komisyon gideri (katılım tutarı) ve kur farkı zararından oluşmaktadır.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren üç aylık dönemin 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dönemle karşılaştırması

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki net satışlarını göstermektedir:

	30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönem	
	2013	2012
	(sınırlı incelemeden geçmiş) (bin TL)	
Arsa satışları:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	785.721	433.782
Projelendirilmemiş arsa satışları	520.838	11.775
Toplam Arsa Satış Gelirleri	1.306.559	445.557
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	654.343	240.999
Kira gelirleri	1.846	475
Brüt satış gelirleri	1.962.748	687.031
Satış iadeleri	(1.051)	(1.011)
Satış iskontoları	(237)	–
Net satış gelirleri	1.961.460	686.020

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelir, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 433.782.000 TL ile karşılaştırıldığında 351.939.000 TL veya yüzde 81,1 artarak 785.721.000 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, 2010 yılında ihale edilen Ağaoğlu My World Europe ve 2006 yılında ihale edilen My Towerland projelerinden elde edilen gelirlerden kaynaklanmaktadır.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde arsa satışlarından elde ettiği gelir, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 11.775.000 TL ile karşılaştırıldığında 509.063.000 TL artarak 520.838.000 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, İstanbul Ümraniye'deki İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan parselin Merkez Bankası'na satışından ve İstanbul'un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerinde bulunan sekiz parselin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne satışından kaynaklanmaktadır.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde konut ve ticari ünite satışlarından elde ettiği gelirler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 240.999.000 TL ile karşılaştırıldığında 413.344.000 TL artarak 654.343.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Alemdağ Emlak Konutları (2010 yılında ihale edilmiştir), Tuzla Emlak Konutları 2 (2007 yılında ihale edilmiştir), Gebze Emlak Konutları 2. Aşama (2010 yılında ihale edilmiştir), Selimpaşa Emlak Konutları (2007 yılında ihale edilmiştir), Körfezkent 2. Aşama (2010 yılında ihale edilmiştir) ve Burgazkent Emlak Konutları (2007 yılında ihale edilmiştir) projelerini de kapsayan kamu ihale projelerindeki ünitelerin satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Diğer Gelirler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde elde ettiği diğer gelirler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 475.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.371.000 TL artarak 1.846.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Satışların Maliyeti

Aşağıdaki tabloda belirtilen dönemlerde Şirket'in satışlarının maliyetine yer verilmektedir:

	30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönem	
	2013	2012
	(Sınırlı İncelemeden Geçmiş)	
	(bin TL)	
Arsa satışlarının maliyetleri:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(419.532)	(259.104)
Satılan arsa maliyetleri	(189.731)	(4.738)
Arsa satışlarının toplam maliyetleri	(609.263)	(263.842)
Satılan konut ve ticari ünite satışlarının maliyetleri	(433.122)	(173.616)
Diğer maliyetler.....	(68)	(270)
Satışların toplam maliyeti	(1.042.453)	(437.728)

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyetleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 259.104.000 TL ile karşılaştırıldığında 160.428.000 TL veya % 61,9 artarak 419.532.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Satılan Arsa Maliyeti

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde satılan arsa maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 4.738.000 TL ile karşılaştırıldığında 184.993.000 TL artarak 189.731.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Satılan Konut ve Ticari Ünite Maliyeti

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki satılan konut ve ticari ünite satışlarına maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 173.616.000 TL ile karşılaştırıldığında 259.506.000 TL artarak 433.122.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Maliyetler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki diğer maliyetler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 270.000 TL ile karşılaştırıldığında 202.000 TL veya % 74,8 azalarak 68.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerin neticesinde, Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki brüt karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 248.292.000 TL ile karşılaştırıldığında 670.715.000 TL artarak 919.007.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki genel idari masrafları, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 33.586.000 TL ile karşılaştırıldığında 28.030.000 TL veya % 83,5 artarak 61.616.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki pazarlama, satış ve dağıtım masrafları, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 7.811.000 TL ile karşılaştırıldığında 25.117.000 TL artarak 32.928.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki diğer işletme gelirleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 105.899.000 TL ile karşılaştırıldığında 15.606.000 TL veya % 15 azalarak 90.294.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki diğer işletme giderleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 31.656.000 ile karşılaştırıldığında 10.849.000 TL veya % 34 artarak 42.505.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Faaliyet Karı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki işletme karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 281.138.000 TL ile karşılaştırıldığında 591.114.000 TL artarak 872.252.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal Gelir ve Giderler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki finansal net gideri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona

eren dokuz aylık dönemdeki 32.000.000 TL ile karşılaştırıldığında 18.414.000 TL veya % 57,5 azalarak 13.586.000 TL olarak gerçekleşmiştir

Vergi Öncesi Kar

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 277.977.000 TL ile karşılaştırıldığında 607.993.000 TL artarak 885.970.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılın 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla karşılaştırılması

Satış Gelirleri

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki net satışlarını göstermektedir:

	31 Aralık'ta sona eren yıla ilişkin olarak	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satış Gelirleri:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	727.790	349.989
Arsa satışları	<u>11.775</u>	<u>100.011</u>
Arsa satışları	739.565	450.000
Konut veya ticari ünite satış gelirleri	267.505	289.719
Kira gelirleri	<u>815</u>	<u>528</u>
Gelirler	1.007.885	740.247
Satış iadeleri	(3.254)	(23.608)
Satış iskontoları	<u>(54)</u>	<u>(42)</u>
Net satış gelirleri	<u>1.004.577</u>	<u>716.597</u>

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

2012 yıl sonu itibarıyla Şirket'in gelir paylaşımı modeli kapsamında projelendirilen arsaların satış geliri bir önceki yıla göre 378 milyon TL artarak yaklaşık 728 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

Şirket'in 2012 yılı itibarıyla arsa satışlarından elde ettiği gelir, 88,2 milyon TL düşüş ile 12 milyon TL'ye gerilemiştir.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Şirket'in 2012 yılı konut ve ticari ünite satış gelirleri bir önceki yıla göre 22 milyon TL düşerek 268 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kira Gelirleri

Şirket'in kira gelirleri 2012 yılında 287 bin TL tutarında artarak 815 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, Sarphan Finanspark projesindeki bir yerin 2012'de satış ofisi olarak kullanılması için müteahhide kiralanmasından kaynaklanmaktadır.

Satış İadeleri

Şirket'in satış iadeleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 20 milyon TL düşüş ile 3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Satışların Maliyeti

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki satış maliyetlerini göstermektedir:

	31 Aralık'ta sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satışların maliyeti:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyeti	(355.042)	(167.334)
Satılan arsa maliyetleri	<u>(4.600)</u>	<u>(60.767)</u>
Arsa maliyetleri	(359.642)	(228.101)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri.....	(191.573)	(258.306)
Kamu proje maliyetleri.....	<u>(664)</u>	<u>(1.161)</u>
Satışların toplam maliyeti.....	<u>(551.879)</u>	<u>(487.568)</u>

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyeti

Şirket'in gelir paylaşımı modeli ile projelendirilen arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 188 milyon TL tutarında artarak 355 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Satılan Arsa Maliyeti

Şirket'in projelendirilmemiş arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 56 milyon TL azalarak, 5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

Şirket'in Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 66 milyon TL düşerek 192 milyon TL'ye gerilemiştir.

Diğer

Şirket'in diğer maliyetleri 2012 yılında önceki yıla göre 497 bin TL düşerek 664 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerin bir sonucu olarak, Şirket'in 2012 yılında brüt karı 223 milyon TL artarak 452 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 6 milyon TL tutarında artarak 45 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 2011'de 13,8 milyon TL olup, bu tutar 2012 yıl sonu itibarıyla %17,6 azalarak 11,4 milyon TL'ye düşmüştür.

Diğer Faaliyet Gelirleri

2011 yıl sonu itibarıyla, Şirket'in 152,9 milyon TL tutarında olan diğer faaliyet gelirleri, 2012 yıl sonunda %4,2 artış göstererek 159,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki diğer faaliyet giderleri, bir önceki yıl sonuna göre %65,6 oranında azalış göstererek 25,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar 2011 yılında 73,9 milyon TL'dir.

Faaliyet Karı

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet geliri 530 milyon TL olup 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 255 milyon TL ile karşılaştırıldığında, 275 milyon TL tutarında bir artışın gerçekleşmiş olduğu gözlenmektedir.

Finansal Gelir ve Giderler

Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki net finansal gideri, 2011 yıl sonu tutarı olan 42,2 milyon TL'ye göre 3,3 milyon TL düşüş göstererek 38,9 milyon TL tutarına ulaşmıştır.

Dönem Karı

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ilişkin karı 523,4 milyon TL olup ve bu tutar 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 228,3 milyon TL ile karşılaştırıldığında, 295,1 milyon TL fazladır.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıl ile 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl karşılaştırıldığında

Satış Gelirleri

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen yıllardaki net satışlarını göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satış gelirleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışı.....	349.989	504.019
Arsa satışları.....	<u>100.011</u>	<u>723.070</u>
Arsa satışları	450.000	1.227.089
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	289.719	284.863
Kira gelirleri	<u>528</u>	<u>904</u>
Gelirler	740.247	1.512.856
Satış iadeleri	(23.608)	(4.552)
Satış iskontoları	<u>(42)</u>	<u>(10.401)</u>
Net satışlar	<u>716.597</u>	<u>1.497.903</u>

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen yıllardaki satışlara ilişkin maliyetleri göstermektedir:

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Satışı

Şirket'in ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışlarından elde edilen gelir 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 350,0 milyon TL gerçekleşerek, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl geliri 504,0 milyon TL'ye göre 154,0 TL (%30,6) düşüş göstermiştir

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda arsa satışları 100,0 milyon TL iken ve 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda gerçekleşen 723,0 milyon TL ile karşılaştırıldığında 623,0 milyon TL (%86,2) düşüş meydana gelmiştir.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelir 284,9 milyon TL iken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda bu rakam 4,9 milyon TL (%1,7) artarak 289,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kira Gelirleri

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 904,0 bin TL kira geliri elde ederken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 376,0 bin TL (%41,6) düşüşle 528,0 bin TL'lik kira geliri kaydetmiştir.

Satışların Maliyeti

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen yıllardaki satışlara ilişkin maliyetleri göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Arsa maliyetleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların maliyeti.....	(167.334)	(203.667)
Satılan arsa maliyeti	<u>(60.767)</u>	<u>(314.763)</u>
Arsa maliyetleri	(228.101)	(518.430)
Satılan konut ve ticari bağımsız bölüm maliyeti	(258.306)	(238.666)
Kamu proje maliyetleri	<u>(1.161)</u>	<u>(1.469)</u>
Satışların toplam maliyeti.....	<u>(487.568)</u>	<u>(758.565)</u>

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda ASKGP kapsamında satılan arsalarla ilişkin maliyetleri, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 203,7 milyon TL ile karşılaştırıldığında 36,3 milyon TL (%17,8) azalarak 167,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Satılan Boş Arsaların Maliyetleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 314,8 milyon TL olarak gerçekleşen satılan arsalarla ilişkin maliyetler, 253 milyon TL (%80,7) azalarak 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 60,7 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarına ilişkin maliyetleri 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 238,7 milyon TL olarak gerçekleşirken, 19,6 milyon TL (%8,2) artışla 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 258,3 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Diğer

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 1,5 milyon TL olarak açıklanan diğer maliyetler kalemi 308 bin TL (%21,0) düşüşle 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 1,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerden dolayı, Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda brüt karı 229,0 milyon TL olurken 31 Aralık 2010'daki 739,3 milyon TL ile karşılaştırıldığında 510,3 milyon TL (%69,0) azalma görülmüştür.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri 31 Aralık 2011 itibarıyla, 31 Aralık 2010'a göre 19,9 milyon TL veya %33,7'lik düşüş göstererek 58,9 milyon TL'den 39,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 31 Aralık 2011 itibarıyla, 31 Aralık 2010 tarihiyle karşılaştırıldığında 14 milyon TL veya %50,7 düşüş göstererek 27,9 milyon TL'den 13,8 milyon TL'ye gerilemiştir.

Diğer Faaliyet Gelirleri

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, 31 Aralık 2010 dönemine göre 35 milyon TL veya %29,7 düşüş göstererek 152,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer Faaliyet Giderleri

Aşağıdaki tablo, Şirketin belirtilen diğer faaliyet giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(17.681)	(90.609)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları.....	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(570)	(4.953)
Vade Farkı İptalleri	<u>(32.111)</u>	<u>(7.407)</u>
Diğer	<u>(381)</u>	<u>(182)</u>
Diğer faaliyet giderleri toplamı	<u>(73.993)</u>	<u>(124.339)</u>

Faaliyet karı

Yukarıda belirtilen nedenlerle Şirketin 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet karı, 31 Aralık 2010 dönemine göre 375,5 milyon TL veya %58,1 düşüş gerçekleştirerek 646 milyon TL'den 270,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

Finansal Gelir ve Giderler

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in finansal giderleri 42,2 milyon TL olarak gerçekleşirken 31 Aralık 2010 dönemi itibarıyla Şirket 91,7 milyon TL finansal zarar yazmıştır.

Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirketin net dönem karı 31 Aralık 2010 dönemine göre 325,9 milyon TL veya %58,8 düşüş göstererek 554,3 milyon TL'den 228,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

Varlıklar

Şirket'in dönen ve duran varlıkları esas olarak arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır:

- Projelendirilmemiş arsalar, ilk iktisap maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerden hangisi daha düşükse o değer üzerinden aktifleştirilmekte olup ilgili bilanço dönemi itibarıyla devam eden veya planlanan inşaat projeleri kapsamında olmayan arsaları ifade etmektedir.
- Gelir paylaşımı modeli kapsamında geliştirilen projeler, satış olarak kaydedilene kadar maliyet değeri üzerinden stoklarda taşınmaktadır. Projeler tahmin edilen tamamlanma tarihine göre dönen veya duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.
- Kamu ihale modeli kapsamında geliştirilen projeler, ilk iktisap değeri ve net gerçekleştirilebilir değerden hangisi daha düşükse onun üzerinden stoklara dâhil edilmektedir. Maliyet, arsanın maliyetini ve yarı tamamlanmış bağımsız bölümlerin inşaat maliyetlerini kapsamaktadır. Projeler tahmin edilen tamamlanma tarihine göre dönen veya duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.
- Bunlara ek olarak, stoklar maliyetinin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı üzerinden değerlendirilen satışa hazır bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler dönen varlıklara dâhil edilmektedir.

Ticari alacaklar, taksitli bağımsız bölüm satışlarına ilişkin alacakları, arsa satışlarından (gelir paylaşımı modeli kapsamındaki arsa satışlarından ve projelendirilmemiş arsa satışlarından) alacakları ve kira alacaklarını kapsamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kiraya verilen ve Şirket'in kira geliri elde ettiği binaları ve bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihindeki toplam varlıkları, 31 Kasım 2012 tarihindeki toplam varlıkları olan 8.578.887.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.994.719.000 TL ya da yüzde 23,3 artarak 10.573.606.000 TL olarak gerçeklemiştir. Bu artışın esas nedeni, İstanbul Ümraniye'deki Finans Merkezi'nde bulunan bir parselin Merkez Bankası'na ve İstanbul'un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerinde bulunan sekiz parsel bir arazinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne satılmasından kaynaklı nakit ve nakit benzerlerindenki artıştır. Buna ek olarak, Şirket, Kayabaşı 2. Etap, Fatih Yedikule, Avcılar, Kapadık ve Ataşehir West gibi belirli projelerle alakalı olarak peşinat ödemeleri almıştır. Şirket, elde edilen gelirin bir kısmını hazine bonusu almak için kullanmış ve bu finansal varlıklarında artışa yol açmıştır. Ek olarak, Şirket 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, Yıldız Holding A.Ş.'den Arnavutköy Dursunköy'deki arazi ve Kartal Çavuşoğlu, Zeytinburnu Kazlıçeşme ve İzmir Urla'da araziler olmak üzere çeşitli yeni araziler satın almıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 8,6 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 7,7 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 0,9 milyar TL (%11,7) artış meydana gelmiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 7,7 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 7,4 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 0,3 milyar TL (%4) artış görülmüştür.

Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler esas olarak ticari borçlar, diğer borçlar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır. Gelir paylaşımı modeli kapsamında, bağımsız bölümlerin ön satışlarından elde edilen nakit, doğrudan Şirket'in kontrolündeki proje hesabına yatırılmaktadır. Projenin inşaatı sırasında bu satışlardan elde edilen nakit meblağdan, yüklenicinin payı periyodik olarak düşülmektedir. Hesaptaki nakit, bilançoya tam olarak yansıtılmıştır. Şirket'in bilançosunun yükümlülük kısmında, yüklenicinin payı ticari borç olarak ve Şirket'in payı da diğer yükümlülüklerde kazanılmamış gelir olarak kaydedilmektedir. Diğer kısa vadeli yükümlülükler esas olarak kazanılmamış gelirlerden ve proje satışlarına ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin çoğunluğu, başta Hazine Kredisi olmak üzere finansal borçlardan oluşmaktadır.

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihindeki toplam yükümlülükleri, 31 Kasım 2012 tarihindeki toplam yükümlülükler olan 4.186.562.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.308.851.000 TL ya da yüzde 31,3 artarak 5.495.413.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.711.346 bin TL olan toplam yükümlülükleri, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 3.500.006 bin TL olan toplam yükümlülükleri ile karşılaştırıldığında 211.340 bin TL tutarında (yüzde 6,0 oranında) arttığı gözlenmektedir.

Akdi Yükümlülükler, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Bilanço Dışı Yükümlülükler

Emlak Konut'un, Hazine Kredisi de dâhil olmak üzere, gelecekte ödeme yapmaya yönelik çeşitli akdi yükümlülükleri ve ticari taahhütleri bulunmaktadır.

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 30 Eylül 2013 itibarıyla Hazine Kredisi kapsamında gelecekteki yükümlülüklerini göstermektedir:

	30 Eylül 2013 itibarıyla			Toplam
	Bir yıldan az	Bir ila beş yıl arası	Beş yıldan fazla	
Hazine Kredisi	177.463	634.000	-	811.463

1.8. Personel Hakkında Bilgi

Personel Türü	1 Kasım 2013	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
---------------	--------------	------------	------------	------------	------------

	itibarıyla				
Hizmet Sözleşmeli Personel	211	208	203	172	167
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel⁽¹⁾	12	12	12	13	13
İş yeri Hekimi	1	1	1	1	1
TOPLAM	224	221	216	186	181

(1) Şirket'te daha önce 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'na tabii olarak çalışan personellerin kesenekleri, ilgili Kanun çerçevesinde imzalanan sözleşmeler gereği, SGK'ya değil Emekli Sandığı'na yatırılmaktadır.

1.9. Ortaklık Yapısı ve İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgiler

Şirket'in pay sahiplerine ve bunların oy oranlarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Ticaret Unvanı / Adı ve Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
TOKİ	A ⁽¹⁾	Nama	25,336,991,900	253,369,919.00	10.13%
TOKİ	B	Hamiline	162,146,083,835	1,621,460,838.35	64.86%
İstanbul İmar İnş. A.Ş.	B	Hamiline	69,563	695.63	<1%
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	60,284	602.84	<1%
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8.95	<1%
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	62,500,000,000	625,000,000.00	25.00%
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	7,773,476	77,734.76	<1%
KEY Hak Sahipleri (Halka Açık Kısım)	B	Hamiline	8,959,760	89,597.60	<1%
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60,284	602.84	<1%
Veysel Ekmen	B	Hamiline	1	0.01	<1%
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	1	0.01	<1%
Volkan Kumaş	B	Hamiline	1	0.01	<1%
TOPLAM			250,000,000,000	2,500,000,000	100.00%

(1) A Grubu payların, bağımsız üyeler dışında tüm yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd	1	1	67	43
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	13	0	0	0
Toplam	14	1	67	43

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	0	7.000	0	0
Emlak Paz. İnş. A.Ş. – Yeni Sarp İnş. Ltd.				1.204
Emlak Paz.-Fideltus İnş-İztaş İnş O.G.	5.443	5.446	5.537	5.541
Emlak Paz. İnş. A.Ş.	75	90	40	112
Toplam	5.518	12.536	5.577	6.857

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	64.732	64.732	64.732	64.732
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	9.225	8.615	6.347	4.178
Toplam	73.957	73.347	71.079	68.910

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	260.000	0	0	447.267

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Alımlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.076.861	534.243	884.410	748.127
Emlak Paz. İnş. A.Ş.	78			
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	187			
Toplam	1.077.126	534.243	884.410	748.127

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	80.210	0	791	
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	293			
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	50			
Emlak Planlama- Cathay Ortak Girişimi	0			940
Emlak Planlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	0	40	161	48
Toplam	80.553	40	952	988

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflara Olan Faiz Giderleri (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	5.491	5.491	0	0

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	762	836	1.219	1.054

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

1.10. İhraca ve Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Esas Sözleşme'nin 8. Maddesine istinaden, 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 4.000.000.000 TL

kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların BİAŞ'ta işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası yatırımcılara arz edilmesine karar verilmiştir. Bu çerçevede halka arz edilecek olan paylar borsada işlem gören nitelikte yaratılacaktır.

Şirket paylarının ikincil halka arzı öncesi ve sonrası hissedarlık yapısına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.874.830.757,35	75,0	1.874.830.757,35	49,3
Halka Açık	625.069.906,95	25,0	1.925.069.906,95	50,7
Diğer	99.335,70	0,0	99.335,70	0,0
Toplam	2.500.000.000,00	100,0	3.800.000.000,00	100,0

Paylar fiyat aralığı ile talep toplama yöntemi şeklinde halka arz edilecektir. 1 TL nominal değerli pay için fiyat aralığı ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir. Halka arz edilecek 1.300.000.000,- TL nominal değerli payların tahsisat grupları bazında dağılımı aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Yatırımcı Grubu	Tahsisat Oranı (%)	Tahsisat Tutarı (TL - Nominal Değer)
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	%10	130.000.000
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	%10	130.000.000
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	%80	1.040.000.000
Toplam	%100	1.300.000.000

Halka arz süresi 3 iş günü olacaktır. Kesin talep toplama tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı Şirket'in yönetim kurulunun tasarrufunda olacaktır. Halka arz masrafları, 3 Nisan 2013 tarihli "Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşİ Sözleşmesi" ilgili maddeleri kapsamında Emlak Konut ve Koordinatörler tarafından karşılanacaktır.

Halka arza konu olan paylar borsada işlem gören nitelikte ihraç edilecektir. Bu çerçevede halka arzı müteakip ihraç ve satışı gerçekleştirilecek paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

1.11. Ek Bilgiler

İncelemeye Açık Tutulacak Belgeler

Aşağıdaki belgeler, Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler:

- İzahname,
- Sirküler,
- Esas sözleşme,
- Bağımsız denetimden geçmiş son 3 yıllık ve sınırlı incelemeden geçmiş ara dönem finansal tablolar,
- Gayrimenkul değerleme raporları,¹
- Faaliyet raporları,
- Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

¹ Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Cad. No: 4 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) incelemeye açıktır.

2. RİSK FAKTÖRLERİ

Yeni Şekil

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

2.1.1. TOKİ ile Olan İlişisine İlişkin Riskler

2.1.1.1. Şirket üzerinde proje geliştirmek amacıyla TOKİ'den önemli miktarda arsa satın almıştır ve bu alımları sürdürmeyi beklemektedir.

Emlak Konut 2002 yılında GYO'ya dönüşümünden itibaren, arsa ihtiyacını TOKİ'den yaptığı alımlar ile Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle 2000 yılında Şirket'e devredilmiş arsalar ve çok daha sınırlı olmak üzere üçüncü kişilerden gerçekleştirdiği alımlarla karşılaşmıştır. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in devam eden projeleri ile ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlamamış olan projelerinde kullanılan arsaların yüzölçümü itibarı ile yaklaşık %86'sı TOKİ'den tedarik edilmiştir. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünün (ihale edilmiş ancak inşaatı başlamamış olan arsalar hariç olmak üzere) yüzölçümü itibarıyla yaklaşık %44'ü TOKİ'den alınan arsalarından oluşmaktadır. (İstanbul Arnavutköy'de 14 adet arsa alınmadan önce, söz konusu oran %77,4 idi.) Cazip fırsatlar çıktığı ölçüde, Şirket'in, gelecekteki projeleri için TOKİ'den ve daha sınırlı oranda, üçüncü kişilerden arsa alımına devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca bununla ilgili olarak aşağıdaki "Proje geliştirmek için uygun araziler bulunmaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir." bölümünü inceleyiniz.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca, her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş kamu arazi ve arsaları Hazine tarafından, TOKİ'nin talebi üzerine, Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın müşterek teklifi ve Başbakan'ın onayı ile bila-bedel olarak TOKİ'ye devredilebilmektedir. TOKİ ayrıca diğer kamu kurumlarından hizmet karşılığında arsa tedarik edebilmektedir. Örneğin, TOKİ daha önce Milli Savunma Bakanlığı'ndan arsa tedarik etmiştir. Şirket'le TOKİ arasındaki iştirak ilişkisi sebebiyle, TOKİ iştiraki olmayan taraflara yaptığı satışlarda izlemek zorunda olduğu ihale sürecine tabi olmaksızın Şirket'e doğrudan arsa satabilmektedir.

Emlak Konut'un söz konusu arsalar TOKİ vasıtasıyla doğrudan erişimi, Şirket stratejisinde önemli rol oynayan unsurlardan biri olup, Şirket gelecekte geliştirmeyi planladığı gayrimenkul projeleri için cazip görülen arsaları TOKİ'den tedarik etmeyi sürdürme beklentisindedir. Şirket arsa alımlarına ilişkin TOKİ'yle olan ilişkisinin temel ilkelerini belirlemek amacıyla 2 Eylül 2010 tarihinde TOKİ ile bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Emlak Konut, stratejik hedeflerine uygun bulduğu arsaları almak için TOKİ'ye başvurabilecektir. Emlak Konut tarafından üzerinde proje geliştirilmesi düşünülen ve TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların talebi halinde, bu talep TOKİ tarafından öncelikli olarak değerlendirilecektir. Satış fiyatı SPK tarafından listeye alınmış bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenen ekspertiz değeri dikkate alınarak SPK Standartlarına göre tespit edilmektedir. Ancak protokol taraflar için bağlayıcı yükümlülükler içermediğinden, imzalanan bu protokole rağmen Şirket'in gelecekte de, mevcut şartlar ile veya herhangi bir şekilde TOKİ'den arsa almaya devam edebileceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Taraflar protokolün yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadar protokol hükümlerine uygun hareket etmiş olmalarına rağmen, gelecekte bu protokol TOKİ veya Hükümet tarafından, tamamen veya kısmen, yürürlükten kaldırılabilir ve protokolün kendisi Türk Hukukuna göre taraflar açısından bağlayıcı değildir. Buna ek olarak, TOKİ'nin diğer gayrimenkul geliştirme şirketleri ile iş yapmasını, bu şirketlere yatırım yapmasını ve bu tür şirketler kurmasını engelleyen herhangi bir yasal düzenleme de bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması kaydıyla TOKİ'nin, Şirket'teki hisseleri yüzde 50'nin altına düşecek olsa da Şirket'in TOKİ ile arasındaki mevcut protokolü kapsamında aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan, ihale sürecine bağlı olmaksızın, arsa alımına devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, söz konusu protokol Türk Hukuku uyarınca taraflar açısından bağlayıcı olmadığı için, Şirket'in halka arz işlemi sonrasında da geçmişte olduğu gibi aynı şartlarda TOKİ'den doğrudan arsa alımına devam edeceği yönünde bir garanti verilmesi mümkün değildir.

TOKİ hâlihazırda halka açık bir GYO olan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de %14 oranında paya; halka açık olmayan, proje geliştirme ve inşaat danışmanlığı alanlarına yoğunlaşan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'de (önceki unvanı: Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.) ("Emlak Planlama") %49 paya sahiptir. TOKİ, ihale sürecini takip edilmeksizin Vakıf Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ve Emlak Planlama'ya da arsa satabilecek olup, Şirket'in almak isteyebileceği arsaların bu tarzda satışlarının gelecekte gerçekleşmeyeceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. TOKİ'nin yapısında, yönetim hedeflerinde veya amacında meydana gelebilecek değişikliklerin, Şirket'in TOKİ arsalarına erişimini veya protokol kapsamındaki öncelikli statüsünü etkilemeyeceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca bununla ilgili olarak aşağıdaki "Hükümet'in iskan politikasındaki değişiklikler veya potansiyel belirsizlikler ya da Hükümet'teki değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir" bölümünü inceleyiniz. Yukarıdaki açıklamalara ilave olarak, Hazine'nin TOKİ'ye yeni arsa tedarik etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle, herhangi bir arsanın içinde bulunduğu bölgeye ilişkin olarak kamunun başka planları olması halinde veya sair sebeplerden ötürü, Emlak Konut, Hazine'nin veya başkaca kamu kurumlarının sahip olduğu arsalar TOKİ aracılığıyla erişim sağlayamayabilir. TOKİ'nin halihazırda önemli bir arsa portföyü bulunduğu halde, gelecekte de bu arsa portföyünün devamını sağlayacak şekilde Hazine'den, özellikle de konut geliştirilmesine uygun ve bu amaç için cazip arsaların azaldığı İstanbul gibi büyük şehirlerde, Şirket'in geçmişte karlı projeler yürüttüğü niteliklerde arsalar TOKİ'nin erişim sağlayabileceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

TOKİ, Emlak Konut'a doğrudan arsa tedarik etmeye devam edecek olsa bile, satılacak bu arsaların Şirket'in daha önce TOKİ'den almış olduğu arsalar ile değer, fiyat, satış şartları, kullanım veya geliştirmeye uygunluk hususlarında benzerlik göstereceğinin garantisi bulunmamaktadır. Emlak Konut'un kâr marjı, işbu İzahname'nin 3.4. sayılı bölümünde "Gelir Paylaşım Modeli" başlığı altında detaylı bir şekilde açıklanan gelir paylaşım modeli ile geliştirdiği projeler doğrultusunda artmıştır. Geçmişte gelir paylaşım modelinden elde edilen ortalama kâr marjı kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerden önemli derecede yüksek olmuştur. Mevcut halka arz işlemi sonucunda, mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, Şirket, kamu ihale kanunu modeliyle gerçekleştirilen projeleri düzenleyen KİK'e tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak, Şirket yine de, öncelikle, değeri daha az olan bölgelerde, gelir paylaşım modelinden daha az kâr marjı olacağı beklenen "Anahtar Teslim-Götürü Bedel Proje Modeli" başlığı altında detaylı açıklandığı üzere, benzer anahtar teslim götürü bedel proje modellerini uygulamaya devam etmeyi beklemektedir. Bu nedenle, Şirket'in TOKİ'den satın alacağı arsaların konumunun kalitesinde veya TOKİ'den arsa satın alma şartlarında oluşacak değişiklikler, Şirketin gelecekte elde edeceği kâr marjı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Şirket'in nispeten daha karlı faaliyetlerini yürüttüğü İstanbul'da geniş yüzölçümlü cazip arsalar erişimin azalması nedeniyle, Şirket'in TOKİ'nin arsa profiline erişiminin olmaması halinde İstanbul'da benzer nitelikte arsalar erişememesi muhtemeldir. Bu nedenle Şirket'in, TOKİ'nin arsa portföyüne erişiminin kısıtlanması veya ortadan kalkması, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilecektir.

2.1.1.2. Hükümet'in iskan ve şehirleşme politikasındaki değişiklikler veya potansiyel belirsizlikler ya da Hükümet'te meydana gelecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir.

TOKİ, Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık bünyesinde faaliyet gösteren bir kamu tüzel kişisi olup, TOKİ'nin teşkilatı, işleyişi ve amacı Türkiye'de Hükümetin konut politikalarının veya Hükümetin değişmesi halinde değişkenlik gösterebilir. 3 Kasım 2002 tarihinden itibaren iktidarda bulunan Adalet ve Kalkınma Partisi ("Ak Parti") Hükümeti, Türkiye konut piyasasının gelişmesine ve belli düzeyin altındaki konut alanlarının tekrar gelişmesine önem vermiştir; son olarak 2012 yılında "Kentsel Dönüşüm Kanunu" yürürlüğe girmiştir. TOKİ'nin yönetimi Hükümet tarafından atanmaktadır; bu sebeple TOKİ'nin stratejisi Hükümet'in politikalarıyla yakından ilişkilidir. TOKİ'nin Hükümet'in sosyal politikalarını uygulamaya ve düşük ve orta gelir seviyesindeki kesime yönelik konut üretmek hakkında geniş yetkileri olmasına karşın, Şirket konut geliştirme projelerinde kâr ve kaynak sağlama amacı gütmektedir. Şirket üst-orta ve orta gelir seviyesine hitap eden konut pazarını hedef alan gayrimenkul projelerinden kâr elde etme ve kaynak sağlama amacı gütmektedir. TOKİ'nin pay sahipliği mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra %49,3'e düşecek olmasına rağmen (mevcut halka arz işlemi ile ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde), TOKİ'nin Şirket'in yönetimini önemli ölçüde etkilemesi beklenmektedir. TOKİ'nin yapısında, yönetiminde, hedeflerinde veya amaçlarında değişiklik veya potansiyel belirsizlikler olması halinde bu durum Şirket'in stratejisi ve faaliyetleri üzerinde doğrudan etki yaratabilir. TOKİ'nin yapısı, yönetimi, hedefleri veya amaçları Hükümet politikalarının veya Hükümetin değişimine bağlı olarak değişebilir.

Türkiye'deki bir sonraki yerel seçimlerin 2014 yılında ve bir sonraki genel seçimlerin ise 2015'te yapılması beklenmektedir. Bu seçimler sonrasında oluşacak bir Hükümet değişikliği, Hükümetin iskan ve şehirleşme

politikalarına verdiği önem dahil olmak üzere, sosyal politikalarındaki önceliklerde değişikliğe sebep olabilir. Politikalarındaki bu tür değişiklikler kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere Hükümet plan ve politikalarının uygulanma zamanlamasını etkileyebilecektir ve bu nedenle, Şirket'in gelecekte elde edebileceği fırsatları da etkileyebilecektir. Sonuç olarak, Hükümetin konut politikalarında veya Hükümetteki değişiklikler Şirket'in arsa tedarik etme imkanını, TOKİ'yle ve iştirakleriyle işlem yapma ve gelecekte yeni şehirde (Detayları "3.4.1.1. Kentsel Dönüşüm Projesi – Yeni Şehir Projesi" bölümünde açıklanmaktadır.), cazip arsalar alma imkanını ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.1.3. TOKİ'nin TOKİ Kanunu ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca sahip olduğu imar planı yapma yetkisi başka bir kanun ile kaldırılabilir veya Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilebilir.

TOKİ Kanunu uyarınca TOKİ, sahip olduğu arsaların imar planlarını yapma yetkisine sahiptir. Bununla birlikte TOKİ Kanunu'nun ilgili hükmü TBMM tarafından usulüne uygun olarak onaylanacak yeni bir kanun ile yürürlükten kaldırılabilir ve bu yeni kanun TOKİ'nin söz konusu yetkisini Şirket projelerinin olumsuz yönde etkilenebileceği bir şekilde ortadan kaldırabilecek veya değiştirebilecektir. Şu ana kadar TOKİ'nin imar yetkisini tamamen ortadan kaldıracak veya tadil edecek herhangi bir kanun teklifi olmamasına rağmen, gelecekte bu durumların gerçekleşmeyeceğine dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır. Ayrıca, TOKİ'nin imar planı yapmaya yönelik yetkisi 2004 yılında bazı TBMM üyeleri tarafından Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'na aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine götürülmüş, Anayasa Mahkemesi esastan yaptığı inceleme neticesinde 08.12.2004 tarihli ve E. 2004/61, K. 2004/123 sayılı kararı ile iddiaları reddetmiştir. Her ne kadar buna benzer bir talep her zaman ileri sürülebilir olsa da, Anayasa Mahkemesinin işin esasına girerek verdiği red kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından sonra on yıl geçmedikçe aynı kanun hükmünün Anayasaya aykırılığı iddiasıyla tekrar başvuruda bulunulamaz. TOKİ'nin imar planı yapma yetkisini sınırlayan veya ortadan kaldıran herhangi bir değişiklik, bürokrasiyi arttıracığı için Şirket'in proje geliştirme süreçlerinin uzamasına sebep olabilecek ve bu durumda Şirket'in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca, Şehircilik Bakanlığı yeni şehir içinde bulunan arsalar için imar planları ve şehir tasarımı yapmaya yetkilidir. Toplu Konut Kanunu'na benzer şekilde, Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun ilgili maddesi TBMM tarafından kabul edilecek yeni bir kanun ile ilga edilebilir veya değiştirilebilir veya Şehircilik Bakanlığı'nın imar yetkisine karşı Anayasa Mahkemesi'ne başvurulabilir. Şehircilik Bakanlığı'nın imar planı yapma yetkisini sınırlayan veya kaldıran herhangi bir değişiklik, Şirket'in yeni şehir içinde cazip arsa satın alması için gereken sürenin uzamasına yol açacaktır. Böyle bir durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz bir etki yaratabilir.

2.1.1.4. Mevcut halka arz işlemi müteakip, TOKİ Şirket'in paylarının önemli bir bölümüne ve Şirket'in yönetimini önemli ölçüde etkileyebilecek güce sahip olmaya devam edecektir.

TOKİ, halihazırda Şirket sermayesinin %74,99'una sahip olmakla beraber, halka arzı müteakip sermayenin yaklaşık olarak %49,34'unu elinde bulundurmaya devam edecektir (mevcut halka arz işleminde ihraç edilen payların tamamının satılması halinde). Mevcut halka arz işlemi müteakip TOKİ A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edeceği için Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca, TOKİ Genel Kurul'ca atanmak üzere Yönetim Kurulu üyelerinden 3 bağımsız üye dışındaki tüm üyeleri için aday gösterme hakkına sahip olacaktır, bu da 7 yönetim kurulu üyesinin 4 üyesine tekabül etmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile birlikte kalan dört üye de Genel Kurul'ca gösterilen adaylar arasından seçilir. Yönetim Kurulu'nun toplantı yeter sayısı dört, karar yeter sayısı ise toplantıya katılanların çoğunluğudur. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra herhangi bir pay sahibi ya da birlikte hareket eden pay sahipleri halka açık payların tamamına yakını alıp yönetim kontrolüne ele geçirmedikleri sürece, TOKİ'nin hukuken Şirket'in yönetiminde söz sahibi olmaya ve önemli işlemleri onaylama (ilişkili taraflarla işlemler dahil olmak üzere), yürürlükte olan mevzuatın izin verdiği ölçüde kâr payı dağıtımına izin verme ve pay sahiplerinin rüçhan haklarını kısıtlama gibi Yönetim Kurulu veya pay sahiplerinin onayını gerektiren tüm konularda kontrolünün devam edeceği beklenmektedir.

TOKİ tarafından aday gösterilen yönetim kurulu üyeleri, TOKİ ile Şirket arasında yönetime ayrılacak zaman, hizmet veya faaliyetler açısından çatışma yaşayabilecektir. TTK hükümleri yönetim kurulu üyelerinin Şirket ile rekabet içerisinde olmasını veya Şirket ile işlemler gerçekleştirmesini yasaklıyor olsa da, TTK hükümleri ayrıca bu şartların pay sahiplerinin salt çoğunluğu ile bertaraf edilebileceğini öngörmektedir. Türkiye’deki yaygın uygulamaya da uygun olarak, hakim pay sahibi TOKİ bundan önce bu gereklilikleri bertaraf etmiştir ve mevcut halka arz işlemi sonrasında da bu şekilde hareket etmeye devam edeceği kabul edilmelidir. Dolayısıyla Şirket’in yönetim kurulu üyelerinin bundan sonra Şirket ile rekabet etmeyeceği veya Şirket ile işlem gerçekleştirmeyeceğine dair garanti verilemez.

Ancak TOKİ’nin menfaatleri ile Şirket’in menfaatleri farklılık gösterebilir ve TOKİ, Şirket’in yararına olacak veya diğer pay sahiplerinin menfaatlerini koruyacak bir takım kararlar alınmasını ve eylemlerde bulunulmasını engelleyebilir. Aşağıda “*Hükümet’in iskan politikasındaki değişiklikler veya potansiyel belirsizlikler ya da Hükümet’teki değişiklikler Şirket’in faaliyetlerini etkileyebilir*” bölümünde açıklandığı üzere, TOKİ’nin Hükümet politikalarına bağlı olup TOKİ’nin Şirket’in faaliyetleri ve stratejisine ilişkin alacağı kararlar azınlık pay sahiplerinin menfaatlerine uygun olmayabilir. TOKİ’nin pay sahipliği Şirket’in kontrolünün değişimini engelleyebilir veya temettü dağıtım ve temettü dağıtım oranı konusunda değişiklik yapabilecek konumda olması Şirketin halka arz edilecek paylarının değerini de olumsuz yönde etkileyebilir. TOKİ’nin çıkarları ile Şirket’in çıkarlarının çatıştığı durumlarda TTK ve SPKn’nin pay sahiplerini korumaya yönelik hükümleri pay sahiplerini etkin bir şekilde korunmasını sağlamayabilir.

2.1.1.5. Şirket, TOKİ ve iştirakleri ile çeşitli ilişkili taraf işlemlerine girmiştir ve bu tarz işlemler taraf olmayı sürdürmeyi planlamaktadır ve bu işlemlerde herhangi bir değişiklik olmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

Şirket, TOKİ’den arsa tedarik etmenin yanında, TOKİ’nin iştiraklerinden ticari menfaatler elde ettiği bazı sözleşmelere taraf olmuştur. Örneğin Şirket devam eden projeleriyle ilgili olarak geçmişte, Emlak Planlama ile inşaat sözleşmeleri akdetmiştir. Her ne kadar Şirket’in 2010’daki halka arzının tamamlanmasını müteakip Emlak Planlama ile yeni herhangi bir inşaat sözleşmesi akdedilmemiş olsa da, Emlak Planlama’nın tek başına veya bir ortak girişim bünyesinde Şirket’in projelerinde ihaleye katılmasında herhangi bir yasak veya sınırlama bulunmamaktadır. Ayrıca Şirket kamu bankaları ile de çeşitli ilişkiler içerisinde. İşbu İzahname’nin 8. bölümünde bulunan “İlişkili taraf ve ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında ” başlığında da belirtildiği üzere Şirket geçmişte, TOKİ’ye ve yakın geçmişte TCMB’ye arsa satışı da yapmıştır. Bu satışlar sonrasında TOKİ arsaları Hükümetin bu arsalar için başka planları olduğu hallerde, Hükümete devretmiştir. Şirket’in TOKİ ile ilişkisinde gerçekleşecek herhangi bir değişiklik Şirket’in TOKİ ve iştirakleri ile ilişkili taraf işlemleri yapma kabiliyetini, Şirket’in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.1.6. Şirket, Şehircilik Bakanlığı ve/veya TOKİ’ye yeni şehir projesi kapsamında, karşılığında cazip arsa fırsatlarının doğup doğmayacağı kesinleşmeden avans ödemeler yapmak durumunda kalabilir.

Şirket ile diğer tarafların yanı sıra, Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve TOKİ arasında yeni şehir projesi için imzakanan İşbirliği protokolü ve Ek Protokol uyarınca protokole konu proje alanı için, etüd çalışmalarının yapılması, her ölçekte mer’i planlar, harita, tapu ve kadastro verilerinin teminine ilişkin iş ve işlemlerin yapılması veya yaptırılması, proje alanındaki master plan ile birlikte her tür ve ölçekteki planların ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ve hazırlatılması Şirket yükümlülüğündedir. Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında bu tür planlar Şehircilik Bakanlığı onayına tabi olacaktır. 2013 yılının Şubat ayında, bir ihale süreci sonucunda Emlak Konut ile HOK International Ltd., Dome Mimarlık ve Buro Happold tarafından oluşturulan konsorsiyum arasında rezerv yapı alanı için master plan ve kentsel tasarım projelerinin tasarlanması için bir sözleşme imzalandı. Mevcut durumda, master plan ve kentsel tasarım projelerinin, ilerleyen süreçte değişebilecek olmakla birlikte, 2014 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansman giderlerinde kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca

Şirket tarafından sarf edilen, avans mahiyetinde alınan veya hizmet temini amacıyla harcanan bedellerin (örn. master plan hazırlanması ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması) ÜFE oranında güncellenerek (dolayısıyla Şirket'in yapacağı herhangi bir avans ödemesi enflasyona karşı koruma altına alınmaktadır) bu bedeller karşılığında Şirket'e ekspertiz değeri üzerinden arsa verilmesi gerekmektedir.

2.1.1.7. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

2.1.2. Proje geliştirmek için uygun araziler bulunmaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket, ileride geliştireceği projeler için TOKİ'den arsa almaya devam etmeyi ve cazip fırsatlar oldukça daha az ölçüde de üçüncü kişilerden arsa almayı planlamaktadır. İzahname'nin "Şirket'in TOKİ ile Olan İlişkinde İlişkin Riskler" başlıklı bölümde tartışıldığı üzere TOKİ'nin Şirket'e arsa satmaya devam etmesine ilişkin olarak yasal ya da sözleşmesel bir zorunluluğu bulunmamaktadır; bunun yanında Şirket'in yeni şehirde veya yerinde kentsel dönüşüm projesi kapsamında cazip arsa alabileceğinin garantisi yoktur. Dolayısıyla TOKİ'den arsa alınamaması durumunda Şirket'in diğer üçüncü kişi mülk sahiplerinden uygun araziler bulması gerekebilecektir. Konut olarak kullanılacak mülklerin ya da diğer gayrimenkul projelerinin inşaatı için uygun yerlerin seçilmesi münferit projelerin başarısında önemli rol oynamaktadır. Şirket'in ileride stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilecek ya da bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilecektir. Bu durum özellikle devlet kurumları dışında kalan kuruluşların sahip olduğu ve proje gelişimi için uygun arsaların oldukça nadir olduğu İstanbul ilinde geçerlidir. Hükümet tarafından 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm projesine ilişkin olarak İstanbul'un Avrupa yakasında yaklaşık 300 milyon metrekare alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni şehir projesi kapsamında proje geliştirme için öncelikle rezerv alanı olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın rezerv alanlarının sınırlarını yeniden belirleme yetkisi bulunmaktadır. Örneğin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılının Eylül ayında rezerv alanlarını tekrar belirleyerek boyutunu azaltmıştır. Buna göre, master plan ve kentsel tasarımlar tamamlanmadıkça, yeni şehrin boyutunun ve sınırlarının bir garantisi olmayacaktır.

Şirket'in bu rezerv alanda 7 tane devam eden projesi bulunmaktadır (23 tanesi Eylül 2013 tarihinde belirlenen sınırlardan önce) ve bu bölgede planlama ve altyapı çalışmaları somutlaşınca yeni şehir projesinin bu bölgede Şirket için uzun dönemde birçok fırsat sağlayacağı düşünülmektedir. Yeni şehir kapsamındaki arsaların Şirket'in gelecekteki projeleri için cazip olanaklar yaratacağı düşünülse de, bu bölge için somut planların ne zaman oluşturulacağı ve Şirket için ne tür fırsatlar doğacağı kesin değildir.

Yeni şehir alanındaki arsalar gelişmişlik açısından birçok farklı seviyededir ve arsaların Şirket için cazipliği bölgede yapılacak altyapı planlamasına bağlıdır. Dolayısıyla proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyetlerinin sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.1. Şirket'in faaliyetleri Türkiye gayrimenkul pazarı ile ilgili önemli riskleri ihtiva etmektedir.

Şirket'in faaliyetleri Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, pazarlanması ve satışına odaklanmaktadır. Şirket'in faaliyet alanındaki dinamikleri etkileyen değişiklikler, her iki iş modelini de farklı bir şekilde etkileyebilecektir. Kamu ihale kanunu modeli ile devam eden projelerde ve gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modeliyle geliştirilecek projelerde Şirket, söz konusu proje modeli kapsamında geliştirilen projelerin tüm masrafları ile üretilen bağımsız bölümlerin pazarlama ve satışından sorumludur. Dolayısıyla inşaat sektöründeki maliyetlere ilişkin herhangi bir değişiklik, bağımsız bölüm satışlarından elde edilecek gelir ve dolayısıyla kâr marjı üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Gelir paylaşımı modeli ile yapılan projelerde ise yüklenici projenin tamamlanmasıyla ilgili bütün masraflardan sorumlu olduğundan Şirket'in inşaat sektöründeki değişikliklerin bu modelde Şirket'e etkisi nispeten daha dolaylı olmaktadır. Ancak Şirket'in iş modelleri çerçevesinde geliştireceği gayrimenkul projelerinden elde edeceği kâr büyük ölçüde, bu projeler için iyi nitelikte ve cazip arsa tedarik edebilmesine ve bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelirlere bağlıdır. Ayrıca, yılda en az bir kez,

sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporları kullanılarak, bu arsaların piyasa değerinin defter değerinden düşük olup olmadığı incelenmektedir. Piyasa değerinin defter değerinden düşük olması durumunda, Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmakta ve bu gider, gelir tablosunda diğer faaliyet giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Şirket'in taşınmazlarına ilişkin olarak satış gelirleri, giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birkaç faktörden olumsuz olarak etkilenebilir:

- Karlı projelerin geliştirilmesi için uygun olan büyük boyutlarda parsellerdeki arsalar ticari açıdan cazip koşullarla erişmeye devam edememek;
- Olumsuz genel ekonomik koşullar ve genel endüstriyel eğilimler;
- Hükümetin konut politikalarındaki olumsuz değişiklikler;
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve diğer masrafların ortaya çıkması;
- İmar düzenlemelerinde ve diğer düzenlemelerdeki olumsuz değişiklikler;
- Konut alıcılarına uygulanan mortgage faiz oranları da dahil olmak üzere, faiz oranlarındaki artışlar;
- Şirket'in ve yüklenicilerin finansman kaynağı bulamaması veya ticari açıdan uygun koşullarda finansman sağlayamamaları;
- Potansiyel konut alıcılarının finansman kaynağı bulamaması veya ticari açıdan uygun koşullarda finansman sağlayamamalarına sebep olabilecek şekilde konut finansmanı kredisi mevzuatında yapılacak değişiklikler;
- Yüklenicilerin yahut iş yapılan diğer tarafların ödeme gücüne düşmesi, iflası veya iflas erteleme kararı alması;
- Potansiyel konut müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerinin ve alım gücünün düşmesi;
- Müşteri ve konut finansmanı yapısında olumsuz değişiklik;
- Müşteri tercihlerindeki değişimleri Şirket'in projelerinin cevaplayamaması;
- Diğer rakipler tarafından sunulan gayrimenkul projelerinin müşteriler açısından daha çekici olması veya Şirket'in projelerinde kâr marjını düşürücü şekilde fiyat baskısı yapması.

Bu etkenlerden herhangi birindeki olumsuz gelişmeler, beklenenden daha yüksek maliyete katlanılmasına, gayrimenkul satışlarının tamamlanamamasından kaynaklanan gelir kaybına ya da beklenen düzeyde bir hâsılâtın elde edilememesine neden olabilecektir. Bunun sonucunda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve işleri olumsuz anlamda etkilenebilecektir. Gayrimenkul projeleri uzun süreç içerisinde tamamlandığı için, Şirket bu süreç içerisinde özellikle yukarıda sıralanan faktörlere karşı oldukça hassas konumdadır. Özellikle olumlu piyasa şartlarında ihale edilip geliştirilmesine ve/veya inşaatına başlanılan projelerde, piyasa koşullarının projenin tamamlanmasına kadar geçecek süre içerisinde bozulması halinde, bu durum özellikle proje geliştirme masraflarından Şirket'in sorumlu olduğu kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler açısından (ya da mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli açısından) önemli mali kayıplara neden olabilecektir.

2.1.2.2. Türkiye gayrimenkul pazarı ekonomik konjonktüre oldukça duyarlı olması sebebiyle dönemsel olarak iniş ve çıkışlar yaşamaktadır, bu nedenle olası bir ekonomik krizde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve malvarlıkları önemli ölçüde olumsuz olarak etkilenebilecektir.

2007 yılında başlayan finansal kriz ve arkasından gelen küresel ekonomik gerileme, Türkiye gayrimenkul pazarı da dâhil olmak üzere, dünya genelinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Konut sektörü dâhil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen bu ekonomik şartlar, tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. İşsizlik oranının artışı kaynaklanan gelir seviyesinde meydana gelen düşüş, tüketicilerin alım gücünün düşmesine ve konut alım ihtiyaçlarını ertelemelerine sebep olmuştur. Bu nedenle yeni bağımsız bölümlerin satışı konusunda da 2008 yılı sonlarına doğru belirsizlikler ortaya çıkmıştır. Küresel finansal kriz Türkiye’de 2008 yılında daha yavaş ekonomik büyümeyle ve 2009 yılında ekonomik daralmayla sonuçlanmış olsa da, Türkiye ekonomisi iyileşme ve düzelme göstererek 2010’da %9,2’lik, 2011’de %8,8’lik, 2012’de %2,2’lik ve 2013 yılının ilk altı ayında %3.7’lik reel GSYH artışıyla büyüyen bir ekonomi olmuştur. Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 8.10.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan mevcut ara dönem finansal planlama 2013 yılında %3.6’lık, 2014 yılında %4.0 ve 2015 ve 2016 yıllarının herbirinde %5.0’lik GSYH artışı beklenmektedir.

2007 ile 2009 yılları arasındaki belirsizlik nedeniyle, yükleniciler, bağımsız bölümleri satmakta zorluk yaşayacakları ve inşaat giderlerinin karşılanması da dahil olmak üzere, sözleşme ile ilgili diğer yükümlülüklerini yerine getirmekte zorlanacakları düşüncesiyle, gelir paylaşım ihalelerine katılım konusunda isteksiz davranmışlardır. O dönemde devam eden projelerdeki bazı yükleniciler (gelir paylaşım modelindeki) bağımsız bölüm satışlarındaki düşüklükler, banka finansmanına ulaşımdaki zorluklar nedeniyle finansal problemler yaşamış ve Şirket bu nedenle bazı projelerde inşaatların devam edebilmesi için inşaa sürelerini uzatmak ve bazı yükleniciler adına bankalara teminat vermek durumunda kalmıştır. Şirket ayrıca bazı ihaleleri ertelemiş ve 2009 yılı içinde her iki iş modelinde de yeni bir projeye başlamamıştır.

İnşası yeni biten bağımsız bölümlere talebin azalması ve banka finansman masraflarının artması nedeniyle Şirket, alıcılara ayrıca her bir iş modeli altında (genelde sadece Şirket’in bağımsız bölümlerinin satışından sorumlu olduğu kamu ihale kanunu modelinde teklif edilen) taksitle ödeme imkânı sağlamış ve taksitlerin ödeme dönemlerini uzatmıştır. Taksit kullanımı 2008 ve 2009 yıllarında en yüksek seviyeye ulaşmış olmakla beraber Şirket daha düşük seviyede de olsa uzatılan ödeme şartlarının yanı sıra alıcılara taksitli ödeme opsiyonunu da halen sunmaya devam etmiştir. Halihazırda, Şirket sadece kamu ihale modeli ile yapılan projelerde taksitli satış uygulamasını kullanmaktadır ve anahtar teslim götürü bedel proje modelinde kullanılması planlanmaktadır. Ekonomik krize ve 2009 yılında her iki iş modelinde de herhangi bir ihale gerçekleştirilmemiş olmasına rağmen, bu durumun 2009 ve 2010 yıllarında Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Ancak, bir projenin geliri, projenin başlangıcını takip eden yaklaşık 2 yıl sonra gelir olarak kaydedildiği için, söz konusu durum 2011 yılı gelirlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Gelecekteki herhangi benzer bir ekonomik olumsuzluk Şirket’in karlı projeler geliştirmek üzere arsa portföyündeki arsalarla ilgili ihaleye çıkmasını veya geliştirilecek cazip arsaları satın almak için nakit kaynağını etkili biçimde kullanmasını olumsuz etkileyebilir. Bu durum, Şirket’in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.2.3. Şirket’in farklı iş modellerinde geliştirdiği proje model dağılımındaki değişiklik, Şirket’in kâr marjını ve finansal risk profilini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Şirket Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmiştir. Gelir paylaşımı modeli daha yüksek kâr marjı sağladığı ve daha az finansal risk profili taşıdığı için, Şirket bu modeli kullanmayı tercih etmektedir. Ancak bu model yükleniciler bakımından daha az değerli bölgelerdeki arsalar için ticari çekiciliğe sahip değildir. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in toplam 36 tane ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlamamış olan projelerinden 26 tanesi ve ihale edilmiş 5 arsasının hepsi gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, Şirket, kamu ihale kanunu modeliyle gerçekleştirilen projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu’na tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak halihazırda kamu ihale kanunu kapsamında devam etmekte olan projeler için bir değişiklik olmayacaktır ve gelir paylaşım modelinde yapıldığı gibi Şirket’in bir arsayı üzerinde proje geliştirilmesi karşılığında gecikmeli bir kazanç sağlamak amacıyla sattığı gelir paylaşım modeli yerine bir yükleniciden inşaat hizmetlerinin satın alındığı anahtar teslim götürü bedel proje modelinin daha az cazip bölgelerde kullanılması planlanmaktadır. Şirket ayrıca faaliyetine olumlu katkı

yapacağını düşündüğü önemli bölgelerde de bazı seçilmiş projelerde anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilecektir.

Gelir paylaşım modeli için aranan kriterlere uygun arsaların bulunamaması halinde, Şirket'in iş modeli dağılımındaki oranlar değişebilecektir ve daha çok anahtar teslim götürü bedel proje modellerini içerebilecektir. Bu durum da Şirket için daha az cazip olan bölgelerde daha az kâr marjına neden olabilecektir. Daha önceleri Şirket'in gelir paylaşım modeli ile proje geliştirmiş olduğu, daha cazip bölgelerde daha çok anahtar teslim götürü bedel proje modelinde proje geliştirilmesi halinde ise, bu durum projelerin finansal yükü de Şirket'in üzerinde olacağı için, Şirket'in risk yükünü artırabilecektir. Bunlara ek olarak anahtar teslim götürü bedel proje modelinde projenin geliştirilmesi için daha çok sermayenin doğrudan yatırılması gerekmektedir ve bu durum da Şirket'in yeni arsa alımı için kullanacağı nakitin azalmasına neden olabilecektir. Şirket'in daha az cazip bölgelerde gelir paylaşım modelinde ihaleler yapabileceği halinde ise, projenin başarılı bir şekilde tamamlanacağına bir garantisi bulunmamaktadır ve bu da projenin anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile tekrar ihale edilmesi ve Şirket'in risk yükünün artması ve projenin gecikmesi anlamına gelebilecektir. Bu nedenle, Şirket'in proje iş modellerindeki dağılımının değişmesi, Şirket'in kâr marjını ve finansal risk profilini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.4. Şirket, GYO'lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatına uygun hareket etmemesi durumunda veya GYO'lara uygulanacak kanun ve mevzuatın değişmesi durumunda, idari para cezalarına ve çeşitli yaptırımlarına maruz kalabileceği gibi, GYO statüsünü ve bu özelliğinden kaynaklanan vergi muafiyetlerini de kaybedebilecektir.

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket'e yapılacak yatırımların vergisel sonuçları, SPK ve SPKn kapsamındaki düzenlemeler de dâhil olmak üzere çeşitli hukuki düzenlemelere tabidir. Şirket, GYO statüsünü devam ettirebilmek için, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya sunulacak olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil, fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde öngörülen bir takım düzenlemelere uygun hareket etmesi gerekmektedir. GYO'lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatında değişiklik yapılabilmesi mümkündür. Şirket mevcut durumda SPKn ve ilgili sermaye piyasası mevzuatına uyumlu bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olduğunu düşünmekle birlikte, Şirket'in aynı şekilde faaliyetlerini devam ettirebileceğinin veya yeni düzenlemelere uygun şekilde faaliyet sürdürebileceğinin bir garantisi bulunmamaktadır. SPK'nın sermaye piyasası mevzuatı ile uyumu sağlamak amacıyla çeşitli yaptırımlardan idari para cezalarına kadar SPKn'dan kaynaklanan yetkileri bulunmaktadır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. Şirket GYO'lara uygulanan hükümler çerçevesinde vergi düzenlemelerine tabi olmaması durumunda, vergiye tabi geliri üzerinden kurumlar vergisine (işbu İzahname tarihinde %20) ve dağıtılabilir karı üzerinden stopaj vergisine (işbu İzahname tarihinde %15) tabi olacaktır. Şirket'in GYO statüsünde ya da vergilendirme oranları dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik, dağıtılabilir temettü miktarının yanı sıra Şirket'in finansal durumu ile faaliyet sonuçlarını da etkileyebilecektir.

2.1.2.5. Şirket, projelerin tamamlanması için geniş ölçüde yüklenicilere bağlıdır; projelerin inşaatlarının tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket, yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme çalışmaları ile ilgili sözleşmeler yapmaktadır. Kamu ihale kanunu modeli kapsamında geliştirilen projelerde, yüklenici, Şirket tarafından hazırlanan tasarım planı ve şartnamelere dayanan bir projeyi geliştirmek ve inşaatını tamamlamak için kamu ihale süreci çerçevesinde seçilmektedir. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra Şirket'in KİK kapsamından çıkması durumunda da anahtar teslim götürü bedel proje modelleri için Şirket'in yine benzer bir uygulama gerçekleştirmesi beklenmektedir.

Bu model kapsamında geliştirilen projelerde Şirket, tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin

pazarlanması ve satışından sorumlu olmaktadır. Gelir paylaşımı modeli kapsamında geliştirilen projelerde ise yüklenici, Şirket denetimi altında projeyi tamamlamakla yükümlüdür. Genel olarak, gelir paylaşımı modelinde yüklenici tasarımın, inşaatın ve diğer planların hazırlanmasından, gereken tüm izinlerin ve ruhsatların alınmasından, inşaat işinin yürütülmesinden, inşa edilen bağımsız bölümlerin üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmesinden ve yapı kullanım izni alınmasından, bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve tesliminin yönetilmesinden sorumludur. Ancak yüklenicinin projeyi tamamlayamaması halinde, Şirket'in projeyi yeniden ihale etmesi gerekebilecektir ve bu durum Şirket'i ek bir finansal riske maruz bırakabilecektir.

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde teklif olağanüstü düzeyde düşük olmadığı veya yüklenicinin projeyi sözü edilen ekonomik olarak en avantajlı maliyetlerle geliştirebileceğine Şirketin ikna olmaması gibi bir durum söz konusu olmadığı takdirde, Şirket en düşük teklifi veren tarafı yüklenici olarak belirlemektedir. Dolayısıyla teklif veren yükleniciler en düşük teklifi verebilmek amacıyla çok düşük maliyetli alt yükleniciler ile anlaşmakta, bu durum da işin tamamlanması gereken süre ve inşaatın kalitesi konusunda olumsuz etkilere yol açabilmektedir. Geçmişte Şirket yüklenicilerle kamu ihale projeleri kapsamında iş kalitesine ve önceden belirlenmiş program ve sürelerle uyum konusunda birtakım problemler yaşamıştır. Örneğin, Şirket Mayıs 2010'da İstanbul Alemdağ Emlak Konutları için bir ortak girişimle inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme kapsamında belirlenen iş takvimi uyarınca projenin 2012 yılının dördüncü çeyreği içinde tamamlanması planlanmıştır. Ancak tüm bölümlerin satılmış olmasına rağmen, yüklenici ortak girişim inşaatı ilk olarak belirlenen programa uygun olarak tamamlayamamış ve yaşanan finansal problemler nedeniyle Şirket, ortak girişim ile akdedilen sözleşmeyi sona erdirmiştir. Proje Kasım 2012'de tekrar ihaleye çıkarılmış ve son durumda projenin 2013 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Buna ek olarak, kamu ihale kanunu modelinde sözleşmenin proje detaylarının ihaleden sonra tadil edilememesi nedeniyle tahmini giderleri arttıran fiyat veya piyasa dalgalanmaları mevcut ise, projelerin tamamlanması yükleniciler açısından daha zor olabilmektedir. Artan maliyetler finansal problemlere sebep olabilir ve bir yüklenicinin acz haline düşmesi ile yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde yeni bir yüklenicinin belirlenmesi için tekrar ihale yapılır. Mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, mevcut halka arz işleminin bir sonucu olarak Şirket KİK'e tabi olmaktan çıkacak ve geçmişte KİK Modeli ile geliştirilen projelere kıyasla, yeni anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerde esnekliğe sahip olacaktır. Örneğin, Şirket bundan böyle projenin tamamlanamaması riskini bertaraf etmek amacıyla yükleniciler için anahtar teslim götürü bedel proje modelleri için yapılan ihalelere katılabilmeleri bakımından finansal ve faaliyet yeterliliğine ilişkin daha ağır ön yeterlilik şartları öngörebilir veya yüklenicilere gerektiği takdirde ihale şartnamesindeki ve proje detaylarındaki koşulları tadil edebilmeleri bakımından esneklik sağlayabilir. Bununla birlikte, bu durum anahtar teslim götürü bedel proje modelleri ihalelerine katılacak yüklenicilerin sayısında bir azalmaya yol açabilir.

Şirket'in iş modeli kapsamında Şirket, yüklenicilerin işlerini yakından denetlemekte ve tüm planları ve malzemeleri önceden onaylamaktadır. Fakat Şirket, yüklenicilerin sağlayacağı hizmetlerin tatminkâr olacağına ya da yüklenicilerin zamanında teslim yapacağına ilişkin herhangi bir güvence verememektedir. Yüklenici ve alt yüklenicilerin yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri, yeterli iş gücü tedarik edebilme ve kendi faaliyetlerini idare edebilme gibi, Şirket'in kontrolü dışında birçok faktöre bağlıdır. Yükleniciler de Şirket'in projelerini gerçekleştirmek amacıyla ortak girişimler meydana getirdiklerinden, söz konusu ortak girişimler dâhilinde Şirket'in denetleyemeyeceği veya kontrol edemeyeceği yönetim sorunları ile karşılaşabilmektedirler. Bir projeye ilişkin olumsuz haberler ve olası gecikmeler sebebiyle, alıcılar alımlarını iptal edebilmektedir. İlgili mevzuat çerçevesinde alıcı, bağımsız bölümünün kendisine geç teslim edilmesini kabul etmeme hakkına sahip olmakta, satış bedelinin iadesini ve geciken teslimat nedeniyle uğradığı her türlü zarar ve ziyarı da talep edebilmektedir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tüketici ile imzalanmasını takiben 30 ay içinde, bu sözleşmeye konu bağımsız bölümün teslim edilmesi gerekmektedir. Buna ek olarak, tüketiciler, Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik madde 14 uyarınca hiçbir sebep göstermeksizin satış öncesi sözleşmelerinden cayma ve bölümlerinin kendilerine teslim edilmesine kadar ödedikleri tutarları geri alma hakkına sahiptir. Bu yüzden, ön satıştan elde edilen nakit tutarlar gelir olarak kabul edilmemektedir. Ön satış sözleşmesinin iptal edilmesi sebebiyle Şirket'in bir tüketiciden tahsil ettiği nakit tutarı iade etmesi gerektiğinde, ilgili tutar proje hesabından, nakit akış tablosundan ve bilançodan düşülmektedir.

2.1.2.6. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınamaması durumu, Şirket'in mevcut ve / veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirketin gayrimenkul portföyünde bulunan bazı taşınmazlar için gerekli imar planı yapılmamış ve yapı ve çevre izinleri henüz tamamlanmamıştır. Buna ek olarak, yeni şehir sınırlarında bulunan bir kısım araziler henüz imarlı durumda değildir. Genel olarak, TOKİ'nin sahip olduğu arsalar için imar planı yapma ve onaylama yetkisine sahip olmasından dolayı Şirket, arsaları imarlı bir durumda almaktadır. Ancak, imar planının yetkili yargı mercileri tarafından iptal edilmeyeceğinedair bir garanti bulunmamaktadır; zira üçüncü kişiler ve belediyeler TOKİ'nin imar planlarına itiraz edebilmektedirler. Söz konusu itirazlar şehircilik ilkeleri ve diğer ilgili imar planları ile olan uyumsuzluğa, estetik nedenlere, bölgede yeterli altyapının bulunmamasına veya kamu yararına dayanabilmektedir. Ayrıca arsaların Şirket'e devrini müteakip, imar planları hukuki uyumsuzluklara konu edilebilmektedir. Şirket'in projeleri imar planlarına göre geliştirildiği ve yapı ruhsatları da imar planlarına dayanılarak alındığından dolayı belirli bir proje için imar planına yapılan herhangi bir itiraz, Şirket'in projenin inşasına başlamasını ya da devam etmesini etkileyebilmektedir. İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde bulunan imar planları davalarına ilişkin açıklamalarda da belirtildiği üzere Şirket'in projelerinin bazılarını ilgilendiren imar planları ile ilgili olarak bir takım iptal davaları açılmıştır. Bunlardan bazılarının sonuçlarının olumsuz olması, bu projelerin inşaatlarının askıya alınması ile sonuçlanabilecektir.

Şirket mevcut ya da yeni geliştirilen projelere ilişkin imar planlarının ya da tüm izinlerin tahmin edilen zaman içinde veya her halükarda, çıkarılacağı ya da verileceği konusunda güvence verememektedir. Ek olarak, ilgili belediyeler dâhil olmak üzere, farklı makamlar tarafından söz konusu izinler ya da onaylar için yapılan başvurulara cevap vermek için öngörülen zamanlar değişiklik gösterebilmektedir. İmar planlarının, söz konusu izinlerin ya da onayların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da ihmal veya planların, imar planının yeniden düzenlenmesini gerektirecek bir yasal prosedür sonucunda iptali, projenin beklenen zaman dilimi içerisinde tamamlanmasını engelleyecek ya da her halükarda Şirket'in mevcut ya da yeni geliştirilen projelerinin gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını etkileyebilecektir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.2.7. Faiz oranlarında herhangi bir artış konut pazarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Türkiye'de konut alıcıları genel olarak satın alma bedelinin en azından bir kısmını uzun vadeli konut kredisi ile karşılamaktadır. Geçmişte faiz oranlarındaki artış, konutlara olan talebin azalmasına neden olmuştur. Türkiye'de faiz oranlarında gerçekleşecek bir artış, konut alıcılarının konut kredisi ödemelerinde artışa neden olacaktır ve bu neden ile konut kredisi, alıcılar bakımından konut alımı için cazip olmayan bir finansman kaynağı olabilecektir. Bu gelişme de Şirket'in projelerindeki bağımsız bölümlere olan talebi azaltabilecektir.

Satın aldıkları bağımsız bölümler ile ilişkili olarak konut alıcılarını Şirket tarafından sunulan finansmana ilişkin olarak getirilecek kısıtlamalar Şirket'in faaliyeti, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir.

Şirket, kamu ihale kanunu kapsamındaki projelerde, "Faaliyet-Şirket'in faaliyetleri-Müşteri Finansmanı-Vadeli Satış Modeli" bölümü altında açıklandığı üzere konut alıcılarına taksitli satış imkanı sunmaktadır ve Anahtar Teslim projelerde de konut alıcılarına yönelik olarak benzer bir müşteri finansmanı uygulanması beklenmektedir. Genellikle Şirket alım bedelinin %90'ına kadar finansman sağlayabilmektedir ancak bazı projelerde bu oran %95'e çıkmıştır. Buna karşın, Türkiye'de bankalar konut finansmanı kapsamında ancak alım bedelinin %75'ine kadar finansman sağlamaya yetkilidir. Buna ek olarak taksitli satışlar kapsamında, satış fiyatının tamamı ödeninceye kadar tapu devri yapılmamaktadır. Şirket tarafından konut alıcılarına sağlanan finansmanın miktarının sınırlanmasını öngören düzenlemelerin yürürlüğe girmesi veya revize edilmesi halinde, potansiyel konut alıcılarının peşin olarak ödemeleri gereken miktarın artması sebebiyle bunu ödemekte zorluk yaşamaları sonucunda bu durum Şirket'in kamu ihale kanunu kapsamındaki projeleri ve ileride gerçekleşecek anahtar teslim götürü bedel proje modellerindeki bağımsız bölüm satışları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Söz konusu durum Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları

üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

2.1.2.8. Bağımsız bölümlerin değerine ilişkin olarak bunları satın alan tüketicilere Şirket tarafından sağlanabilecek finansman konusundaki kısıtlamalar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

İşbu İzahname'nin 3.4.1.2. sayılı bölümünde "Müşteri Finansmanı" başlığı altında detaylı olarak açıklandığı üzere Şirket tarafından kamu ihale kanunu modeli projeleri çerçevesinde üretilen bağımsız bölümleri satın alan tüketicilere çeşitli finansman imkanları sağlanmakta olup, benzer finansmanın yöntemlerinin halka arz sonrasında da anahtar teslim götürü bedel proje modelinde de devam etmesi beklenmektedir. Şirket tarafından genel olarak tüketicilerin bağımsız bölümler için ödedikleri satış fiyatının %90'ına kadar finansman sağlanması ile birlikte, Şirket tarafından bazı projelerde bağımsız bölümlerin satış fiyatının %95'ine kadar da finansman sağlandığı olmuştur. Bu finansman işleminde, bahsi geçen %90-%95'lik tutar taksitlendirilmekte, yalnızca geri kalan %10-%5'lik kısım peşinat olarak tüketiciden alınmaktadır. Buna rağmen, Türkiye'de yer alan bankaların bir bağımsız bölümün değerinin %75'ine kadar mortgage kredisi ile finansman sağlaması mümkündür. Buna ek olarak taksitli satışlarda, bağımsız bölümlerin mülkiyeti, bağımsız bölümlerin satış fiyatının tamamının tahsil edilmesinden önce tüketiciye geçmemektedir. Mevcut durumda sağladığımız finansman miktarının sınırını çizen kanun ve sair mevzuatın tadil edilmesi veya sınırlayıcı yeni kanun veya sair mevzuatın düzenlenmesi halinde, potansiyel tüketicilerin daha büyük miktarda ön ödeme yapma olanakları olması durumunda bu durum kamu ihale kanunu proje modeli çerçevesinde üretilen (ve gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modelinde üretilecek olan) bağımsız bölümlerin satışlarında önemli nitelikte olumsuz etkisi olabilecektir. Bu husus ise Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.9. Şirket'in işletme masrafları ile diğer masraflarında artış olabilir.

Gelir paylaşımı projelerinde Şirket'in masrafları esas olarak arsa bedeli (satılan malların maliyeti olarak kaydedilmektedir) ve ihale hazırlıklarına ve projenin denetlenmesine ilişkin idari masraflardan olup projeye ilişkin diğer tüm giderler yüklenici tarafından karşılanmaktadır. Kamu ihale kanunu modeli ile tamamlanan projelerde ise, yüklenicilere aylık hakediş ödemeleri yapılmakta ve tüm diğer proje giderleri de Şirket tarafından karşılanmaktadır. Yüklenicilerin tahmin edilen miktarları aşan tutarlardaki masrafları Şirket tarafından tazmin edilmemektedir. Gelir paylaşımı modelinde piyasadaki inşaat giderlerinde artış meydana geldiğinde, daha düşük teklifler verilmekte ve proje gelirinde yüklenicinin payı artmakta, dolayısıyla Şirket'in bağımsız bölüm satışlarından elde edeceği gelir payı düşmekte ve Şirket'in kâr marjı olumsuz şekilde etkilenmektedir. Kamu ihale kanunu modeliyle yapılan projelerde ise beklenen maliyetlerin artması daha yüksek teklifler verilmesine yol açmakta, bu durum Şirket'in faaliyet maliyetlerini artırmakta ve dolayısıyla kâr marjlarını olumsuz etkilemektedir. Şirket tarafından faaliyet ve diğer masraflardaki değişiklikler bakımından anahtar teslim götürü bedel proje modelinin kamu ihale kanunu modeli ile aynı şekilde etki göstereceği beklenmektedir.

İşletme ve diğer masraflarda artışa sebep olabilecek etkenler arasında şunlar bulunmaktadır:

- Uygulanan vergilerde ve diğer ilgili harçlardaki artışlar;
- Arsa bedellerindeki artışlar;
- İmar, izinler, vergiler ve idari harçlara ilişkin mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan değişiklikler ile sağlık, güvenlik ve çevresel uygunluk konularında mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan kanun, yönetmelik ya da genel ilkelerdeki olumsuz değişikliklere uyulması maliyetlerinin artması;
- İnşaat hizmet ve malzeme bedellerinde meydana gelen artışlar;

- Sigorta primlerinde meydana gelen artışlar;
- Söz konusu gayrimenkulün üzerinde proje geliştirilmesinden önce giderilmesi için önemli harcamalar yapılmasına neden olabilecek zemin bozulması ya da arkeolojik kalıntılar gibi kusur ya da bulgular;
- Projelerde kullanılan yapı metodlarında ya da malzemelerdeki kusurlar sebebiyle meydana gelebilecek zararların, Şirket'in üçüncü kişi mali mesuliyet sigortasından veya yüklenici ya da taşeronları tarafından karşılanmasının mümkün olmaması;
- Yüklenicilerin sorumluluklarını gereği gibi ifa etmemeleri veya işletme maliyetlerinde artış gibi nedenlerden ötürü Şirket'in bir projeyi zamanında tamamlamak için katlanması gerekebilecek ilave masraflar;
- Yerel piyasada uygun şekilde vasıflı ve tecrübeli inşaat yüklenicilerinin ve taşeronların bulunmaması nedeniyle inşaat masraflarının artması;
- Dava giderlerinde artış;
- Enflasyon oranındaki artışlar.
- Kur dalgalanmaları

Yukarıda sayılan etkenlerden herhangi birinin ortaya çıkması Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilecektir.

2.1.2.10. Şirket'in yerinde kentsel dönüşüm projelerinin maliyetleri önemli biçimde artabilir.

Kentsel dönüşüm projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamındaki iki ana unsurdan birisi olup;belirli kentsel dönüşüm alanlarında depreme karşı mukavemetsiz olan riskli yapıların tasfiye edilerek, yerinde dönüşüm modeliyle alanlarda yaşayan konut sahiplerine yerinde üretilecek konutlardan verilmek üzere modern standartlarda kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesini içermektedir. Mevcut durumda Şirket'in İstanbul Ataşehir ilçesi Yenişehir mahallesi Şerifali Çiftliği Bölgesi'nde 280.000 metrekareden fazla bir alanı içine alan ve 1.290 adet bağımsız bölümden oluşan bir yerinde kentsel dönüşüm projesi için yetkisi bulunmaktadır. Şirket, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Ataşehir Belediyesi arasında imzalanan 24.01.2013 tarihli protokole göre, Şirket söz konusu belirlenmiş alanlarda yıkım ve tekrar inşaat yapmak için yetkilendirilmiş olup; mevcut binaların yıkılması, projenin hazırlanması, gerekli izin ve ruhsatların alınmasına ilişkin olarak yapılacak tüm maliyetlerden ve konutların teslim edilmesine ilişkin olarak yapılacak her işten sorumlu kılınmıştır.

Buna ek olarak yerinde kentsel dönüşüm projelerinde, Şirket ayrıca bağımsız bölüm sahibi kat maliklerine proje süresi boyunca geçici olarak konaklayacakları konutlar için gereken kira masraflarını ödemekle yükümlüdür. Bağımsız bölüm sahiplerinin kendilerine ait bölümü belediyeye teslim ettikleri andan, kendilerine yeni bir bölüm teslim edilmesine kadar geçecek olan süre için, projenin tamamlanması Şirket'in beklediğinden daha uzun bir süre alması halinde, bağımsız bölüm sahibi kat maliklerine ödenen geçici konaklama masrafları ciddi ölçüde artabilecektir. Böyle bir durum da Şirket'in projedeki kâr marjı ile finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilecektir.

2.1.2.11. Şirket, bazı yükümlülükler konusunda, yükleniciler ile müştereken ve müteselsilen sorumlu bulunmaktadır.

4857 sayılı İş Kanunu uyarınca Şirket, yüklenicilerin çalışanlarına karşı yürürlükteki sağlık ve güvenliğine ilişkin mevzuattan doğan yükümlülüklerini ihlal etmelerinden ya da çalışanların ücretlerini ya da sosyal sigorta primlerini ödememelerinden dolayı yüklenicilerle birlikte müşterek ve müteselsilen sorumlu

bulunmaktadır. Şirket, yüklenicilerin bu kanun ve düzenlemeler ile uyumluluklarını ölçecek yeterli bilgiye her zaman sahip olamayabilir. Şirket, geçmişte, yüklenicilerin işçilerinin karıştıkları iş kazalarına ilişkin olarak davalara taraf olmuştur. Ancak Şirket'in bu talepleri karşılayan bir sigorta poliçesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra geçmişte Şirket yüklenicilerin çalışanlarının muaccel olan ücretlerini ödemekle yükümlü tutulmuş ancak bunları genellikle yüklenicilerin teminat mektuplarından mahsup edebilmiştir. Taraf olduğu sözleşmeler uyarınca Şirket'in bu tip ödemeleri tek taraflı olarak yükleniciye yapılacak olan ödemedan mahsup etme hakkı bulunmaktadır.

Buna ek olarak, Şirket'in yüklenicileri, çalışanlarının üçüncü kişiler nezdinde yol açtığı zararlardan ve Şirket'e karşı da yöneltilebilecek taleplerden de sorumludur. Şirket, yüklenicilerin projelerini, lehtar Şirket olacak şekilde tüm riskler sigortası ile sigortalamasını talep etmektedir. Bu sigorta poliçeleri Şirketin yazılı onayı olmaksızın tadil edilememektedir. Ancak bu sigortalar talebi tamamen karşılayamamakta ya da talebin yalnızca bir kısmını karşılar nitelikte olabilmektedir.

Şirket, inşaat, tasarım ya da yükleniciler tarafından Şirket'in projelerinde kullanılan malzemelerdeki kusurlardan dolayı da müşterek ve münferiden sorumludur. Tüketici Kanunu, Şirket'in bağımsız bölümün tesliminden itibaren beş yıl boyunca gizli ayıplar için satış sonrası bakım sağlama yükümlülüğünü düzenlemektedir. Bunun yanı sıra, bahsi geçen kanunun 4. maddesi uyarınca Şirket bu tip ayıplardan doğan zararlara ilişkin taleplerden, bunların ortaya çıkma tarihinden itibaren üç sene boyunca sorumlu bulunmaktadır. Şirket, yüklenicileri ile yaptığı sözleşmelerde, yüklenicilerinin kendilerine atfedilebilir kusurları gidermelerini düzenleyen hükümler koymaktadır. Ancak, Şirket'in yüklenicilerden bu meblağları talep etme hususunda başarılı olacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

Buna ek olarak Şirket söz konusu miktarları yüklenici veya sigortadan talep etse dahi, projelerin kalitesine ilişkin sorunlar Şirket'in itibarını olumsuz yönde etkileyerek potansiyel alıcılar veya yükleniciler üzerinde caydırıcı etki yaratabilecektir.

2.1.2.12. Tüketici Kanunu uyarınca, tüketiciler bağımsız bölümlerin tesliminden önce satış sözleşmelerini feshedebilmektedirler.

Konut amaçlı Türk gayrimenkul pazarında piyasa uygulamasına paralel olarak ilgili belediyeden yapı ruhsatı alındıktan sonra ön satışa başlanmaktadır. Tüketiciler ya bağımsız bölüm bedelini tamamen ödemekte ya da satış sözleşmesinin akdedilmesi sırasında tüm satış bedelinin taksitler halinde ödenmesi konusunda anlaşmaya varmaktadırlar; şu kadar ki Şirket ödemelerin tamamlanmasına kadar satılan bağımsız bölümlerin mülkiyetini ve tapusunu elinde tutmaktadır.

Tüketici Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca, tüketiciler bağımsız bölümlerin teslimine kadar gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerini geçerli bir neden olmaksızın feshetmek ve bu süreye kadar ödedikleri bedeli geri almak hakkına sahiptirler. Özellikle ekonomide veya gayrimenkul sektöründe olumsuz bir gelişme ortaya çıktığı takdirde alıcıların feshlerinin gelecekte önemli ölçüde artmayacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. Devam eden veya gelecekte başlanacak projelerin bir veya daha fazlasında feshedilen sözleşme sayısının önemli ölçüde artması, Şirket'in gelirlerini istikrarsızlaştırarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilecektir.

2.1.2.13. Şirket'in mimari tasarımlarının tüketiciler tarafından yeterince cazip bulunmaması durumunda Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilecektir.

İş modeline bağlı olarak, kamu ihale kanunu modelinde Şirket (Mevcut halka arz işlemini takiben anahtar teslim götürü bedel proje modelinde de aynı şekilde olmak üzere) ya da gelir paylaşım modelinde yüklenici projelerin mimari tasarımından sorumludur. Şirket'in kendi mimar ve mühendisleri ile de yakın olarak çalışılmasına karşın genel olarak hem Şirket hem de yükleniciler söz konusu planların hazırlanması için dış firmalarla anlaşmaktadır. Şirket'in mimari tasarımları hedeflediği piyasada tüketicilerin ilgisini çekmez ise, projelerdeki bağımsız bölümler beklenen fiyattan satılamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetini, finansal

durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.14. Şirket'in değişken faizli borçlarında faiz oranı riski bulunmaktadır.

İşbu İzahname'nin 11.1. sayılı bölümünde de ayrıca açıklandığı üzere, Şirket'in Hazine kredisi kapsamındaki değişken faizli borcu 1.314.000.000 TL, işbu İzahname tarihi itibarıyla 754.000.000 TL'dir (30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in Hazine Kredisi kapsamındaki borcu 794.000.000 TL'dir). Hazine kredisi Türkiye Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ağırlıklı ortalama birleşik faiz oranına eşit bir oranda faiz taşımaktadır. Bir taksitin vade tarihinden önceki ay içerisinde Hazine tarafından iskontolu Devlet İç Borçlanma Senetleri ihraç edilmemesi halinde faiz, bu taksidin vade tarihinden önceki ay içerisinde Hazine tarafından ihraç edilen sabit faizli Devlet İç Borçlanma Senetlerinin bileşik faizinin ağırlıklı ortalaması üzerinden hesaplanacaktır.

Bu sebeple, faiz oranlarındaki değişiklikler Şirketin faiz giderinin seviyesini etkilemektedir. Hazine kredisinin faiz oranı 30 Eylül 2013 tarihinde %7,01 ve 31 Aralık 2012 tarihinde %7,21%'dir. Faiz oranı riskini hafifletmek amacıyla yönelik finansal korunma (hedging) Şirket tarafından geçmişte kullanılmamış olup, Şirket geçmişte kullanmamış ve gelecekte de kullanmayı planlamamaktadır. Değişken faizli borcun bir sonucu olarak, faiz oranlarındaki artış faiz ödemelerinde artışa sebep olabilecek, söz konusu artışın önemli düzeyde olması halinde ise Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyetler sonuçları önemli şekilde olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Hazine Kredisi koşulları kapsamında, Şirket, Hazine Kredi'sinin geri kalan bakiyesini, herhangi bir erken ödeme cezasına tabi olmadan, defaten erken ödeme hakkına sahiptir. Faiz oranlarının önemli bir şekilde artması durumunda Şirket bu hakkını kullanmayı tercih edebilir. Bununla beraber bu durum, Şirket'in bilançosundaki nakit ve nakit benzerlerinde bir düşüşe ve Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açabilir.

2.1.2.15. Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

Türkiye gayrimenkul pazarı rekabetin etkin olduğu bir alandır. Özellikle İstanbul gibi büyük metropol şehirler, nüfusları ve sosyo-ekonomik karakteristikleri sayesinde iyi gelişmiş oturma amaçlı gayrimenkul piyasasına sahiptirler. TÜİK tarafından yayımlanan veriler uyarınca Türkiye'deki toplam konut arzının neredeyse %20'sine sahip olan İstanbul, Türkiye'deki en gelişmiş gayrimenkul pazarına sahiptir. Şehir, arsa bedellerinin hızlı bir şekilde yükselmesine ve yoğunluğun şehir merkezinde artmasına bağlı bir dönüşüm geçirmektedir. Bu durum ise arsa rekabetini önemli biçimde arttırmıştır. Ayrıca, İstanbul'da konut gelişimi için cazip arsa miktarı azalmaktadır. Şirket, birtakım yerel, ulusal ve uluslararası gayrimenkul geliştirme firmaları, proje yönetim şirketleri ile bireysel yatırımcı ve satıcılardan gelen rekabetle karşı karşıya kalmaktadır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Bu durum, Şirket projelerinin itibarı ve tanınırlığı ve Şirket'in rekabetçi konumu üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecektir. Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle konut arzı fazlalığına ve dolayısı ile Şirket'in varlıklarının değerinde azalmaya neden olabilecektir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olmak suretiyle, Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

2.1.2.16. Emlak Konut'un faaliyetleri çeşitli kanun ve düzenlemelere tabidir.

Şirket'in faaliyetleri birçok kanun ve hukuki düzenlemeye tabidir. Yeni kanunlar Şirket'in faaliyetleri üzerinde birçok ek sınırlamaya sebep olabilecektir ve yüklü miktarda ek yatırım gerektirebilecektir. Uygulanacak çevre kanunları ve yönetmelikleri uyarınca, bir taşınmazın sahibi, söz konusu taşınmazda veya söz konusu taşınmazın altında bulunan tehlikeli veya zehirli atıkların taşınmazdan uzaklaştırılmaları, bertaraf edilmeleri ve gereken iyileştirme çalışmaları ile ilgili masraflardan sorumlu tutulabilecektir. Bu türden masrafların önemli meblağlara ulaşmaları mümkündür. Söz konusu kanunlar, çoğunlukla, taşınmaz malikinin bu gibi tehlikeli veya zehirli maddelerin taşınmazdaki mevcudiyetlerinden haberdar olup olmamasına veya taşınmaz malikinin söz konusu tehlikeli veya zararlı maddelerin taşınmazdaki mevcudiyetinden sorumlu olup

olmamasına bakılmaksızın, ilgili taşınmazın hâlihazırdaki malikine sorumluluk yüklemektedirler.

Zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilecek olan çevre mevzuatı, taşınmazların kullanım usullerine ilişkin sınırlamalar getirebilecektir, bu türden sınırlamalara uygun şekilde hareket etmek için önemli miktarda masraf yapılması gerekebilecektir. Çevre kanunlarının ve yönetmeliklerinin ihlal edilmeleri halinde uygulanacak muhtelif müeyyideler öngörülmekte olup, söz konusu müeyyideler resmi merciler veya belli durumlarda 3. kişiler tarafından uygulanabileceklerdir. Üçüncü kişiler ayrıca, Şirket'ten tehlikeli madde salınımı sebebiyle maruz kaldıkları yaralanmalar veya uğradıkları malvarlıksal zararlar sebebiyle tazminat talep edebileceklerdir. Sorumluluktan kaynaklanan tazminat taleplerine karşı savunma yapmak ve çevre hukukuna ilişkin kanuni yükümlülüklerin yerine getirilmeleri için yapılması gereken masraflar ile kirlenmeye maruz kalmış taşınmazlar için yapılması gereken iyileştirme masrafları veya kişisel yaralanmalar sebebiyle ödenmesi gereken tazminatlar, Şirket'in faaliyetleri veya mali durumu üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Ayrıca, bu gibi maddelerin mevcudiyetleri veya bu türden maddeler tarafından yol açılan zararların giderilmemeleri de, bağımsız bölümlerin satılmasında olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Gelişmekte olan Çevre mevzuatı ve yeni yönetmelikler, Şirketin ek yatırımlar yapmasını gerektirebilir. Bu durum ise Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir.

Şirket'in bilgisi dâhilinde, hâlihazırda Şirket faaliyetlerine veya Şirket'in sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak bu türden herhangi bir aykırılık, sorumluluk veya talep mevcut bulunmamaktadır.

Ancak, çevre mevzuatına aykırı şekilde hareket edildiğine dair bir bulgunun ortaya çıkması veya çevre mevzuatında, Şirket faaliyetlerine ilişkin daha katı yükümlülükler getiren değişiklik yapılması halinde, Şirket değişen koşullara uyum konusunda azami dikkati gösterecek olsa da, bu durum ek giderlerin doğmasına yol açabilecek ve bu türden ek giderler, Şirket'in işi, mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye yol açabilecektir.

2.1.2.17. Emlak Konut'un yürüttüğü işlerdeki başarısı üst yönetim ekibi ve teknik personeline bağlıdır.

Şirket, üst yönetim ekibinin ve teknik personelinin çabaları, titizliği, yeteneği ve faaliyetler üzerindeki yakın gözetimine güven duymaktadır. Üst yönetim ekibi veya teknik personelden bir veya daha fazla sayıda kişi ayrılacak olursa, bu personel kaybı Şirket'in iş stratejilerinin bir kısmının veya tamamının gerçekleştirilmemesine veya gerçekleştirme sürecinde gecikmelere sebep olabilecek, dolayısıyla bu durumda yönetim kaynaklarında sapmaya, Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etkilere yol açabilecektir.

2.1.2.18. Emlak Konut, halihazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyuşmazlıklara taraf olup, söz konusu uyuşmazlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

İşbu İzahname'nin 3.4.19. sayılı bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket, gelir paylaşımı modelinin hukuki niteliğine ilişkin olarak yükleniciler ile hukuki uyuşmazlıklara taraftır. Söz konusu davalar gelir paylaşımı sözleşmesinin Şirket tarafından haksız yere feshedildiğini iddia eden ve feshin geçersiz olup sözleşme ile devam etmek isteyen ve tazminat talep eden yükleniciler tarafından açılmıştır. Davacılar, bu davaların ikisinde, yüklenici ve Şirket arasındaki yasal ilişkiyi adi şirket olarak sınıflandıran hukuki mütalaaları mahkemeye vermiştir. Adi ortaklık anlaşmalarına taraf olan her bir ortak ortaklığın tüm kâr ve zararlarından sorumludur. Söz konusu davacılar bu görüşe dayanarak gelir paylaşım sözleşmelerinde yer alan ve üzerinde anlaşmaya varılmış gelir paylaşım planlarının uyarlanması talebinde bulunmuştur.

Diğer iki davacı ise taraf oldukları gelir paylaşım sözleşmelerinin haksız feshedildiği iddiasında bulunarak, dava dilekçelerinde gelir paylaşımı sözleşmesinin aslında, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu belirtmişlerdir. Mahkemenin gelir paylaşımı sözleşmesini, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendireceği herhangi bir olumsuz sonuç halinde, bu sözleşmeler üzerinde Emlak Konut sahip olduğu sözleşmenin ihlali halinde bu sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilir ve Şirket benzer

sözleşmelerin feshi için dava açmak zorunda kalabilir. Bu ve benzeri davalarda gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendireceği Şirket'in aleyhinde verilebilecek bir kararı müteakip Şirket, gelir paylaşımı modelinin yapısında revizyona gidebilir veya her ne kadar gelir paylaşımı modeli daha karlı olsa da yeni başlayacak projelerini anahtar teslim götürü bedel proje modeli kapsamında yapmak durumunda kalabilecektir. Ayrıca mahkeme tarafından böyle bir karara hükmedilmesi halinde Şirket'in devam eden projelerinde yükleniciler bu kararı emsal olarak ileri sürerek mevcut gelir paylaşımı planlarının uyarlanması talebinde bulunabileceklerdir. Bu değişiklikler Şirket'in gelecekteki projelerindeki kâr marjları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye yol açabilecektir.

2.1.2.19. Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyuşmazlıklara taraftır.

İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere, yükleniciler tarafından tazminat talebiyle Şirket'e karşı yöneltilmiş bazı hukuki uyuşmazlıklar mevcuttur. Özellikle sözleşmelerin haksız şekilde feshedilmelerine ilişkin bulunanlar olmak üzere Türkiye'de açılan tazminat davaları, genellikle, nispeten düşük meblağların talep edildiği "pilot" davalar şeklinde açılmaktadırlar. Bu şekilde, dava açarken ödenmesi gereken dava harçlarının düşük tutulmaları amaçlanmaktadır.

Ancak, davanın açılması sonrasında hazırlanan bir bilirkişi raporunda daha yüksek bir tazminatın talep edilebileceği belirtildiği takdirde, davacılar, genellikle, davalarını ıslah etmek suretiyle talep ettikleri meblağı arttırmaktadırlar. Bunun sonucunda, bir davalının, kendi aleyhindeki bir mahkeme hükmü sebebiyle ödemek zorunda kalabileceği tutar, ilk başta talep edilen meblağın önemli biçimde üstünde olabilecek ve önceden tahmin edilmesi çok güç miktarlara ulaşabilecektir. Bu sebepten ötürü, işbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde belirtilen talep edilen meblağlarda önemli artışlar olabilecek olup İzahname tarihinde, bu hususa ilişkin toplam riskin tam olarak öngörülmesi veya tespit edilmesi mümkün değildir.

2.1.2.20. Tulip Turkuaz projesine ilişkin olarak yüklenici ve Türkiye Cumhuriyeti arasında devam eden bir tahkim bulunmaktadır.

Türkiye'de konut ve ticari inşaat projelerine yatırım yapan ve bir konut ve inşaat firması olan Tulip Real Estate and Development Netherlands B.V. ("Tulip B.V."), Tulip B.V. Uluslararası Yatırım Uyuşmazlıkları Çözüm Merkezi ("ICSID") nezdinde Türkiye Cumhuriyeti aleyhine tahkim talebinde bulunarak, diğer başka iddiaların yanı sıra imar planına karşı açılan davalar nedeniyle hukuki olarak inşaat başlamalarının engellendiğini ve Şirket'in Tulip Turkuaz Projesi için ortak girişime ek süre vermeyi reddederek sözleşmeyi haksız bir biçimde sona erdirdiğini öne sürmüştür. Tulip B.V., Türkiye Cumhuriyeti'nin (i) aşırı gecikmeler sebebiyle gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini keyfi olarak feshederek ve gecikmenin sebeplerinin kendilerinin kontrolü dışında olması sebebiyle ve (ii) ortak girişimin ek süre taleplerini reddederek, kendilerinin tüm yatırım değerini kaybetmelerine sebep olduğunu iddia etmektedir. Tulip B.V. ayrıca 10 Mayıs 2010 tarihinde gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini zorla inşaat alanına girerek, teminat mektubunu nakde çevirerek ve gelir paylaşımı inşaat sözleşmesini feshederek ve Tulip Gayrimenkul'un feshin iptaline ilişkin açtığı davaya rağmen projeyi yeni yatırımcılara yeniden ihale ederek Türkiye'nin iki taraflı yatırım anlaşmasına aykırı davrandığını iddia etmiştir. Tulip B.V. uğradığı tüm zararların tazmini (yaklaşık 282 milyon Avro) ile tahkim yargılaması için yapılan masrafları talep etmiş ve tahkim heyetinden Türkiye'nin tahkim kararının gereğini yerine getirdiği tarihe kadar bileşik faiz işlemesine karar vermesini istemiştir. Tahkim talebi 28.10.2011 tarihinde Genel Sekreterlik tarafından kayda alınmış ve 28.03.2012 tarihinde Tahkim Heyeti ("Heyet") oluşturulmuştur. İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde yer alan detaylı açıklamaya bakınız.

Tahkim talebi 28.10.2011 tarihinde ICSID Genel Sekreterlik tarafından kayda alınmış ve 28.03.2012 tarihinde Tahkim Heyeti ("Heyet") oluşturulmuştur.

Şirket bu tahkim davasına taraf değildir. ICSID'in gerçek kişiler üzerine yargılama yetkisi mevcut değildir; sadece yabancı yatırımcıların devletler aleyhinde ileri sürdüğü iddiaları dinlemeye yetkilidir. Şirket ve Tulip B.V'nin Türk iştiraki arasında imzalanan sözleşme tahkimin konusu oluşturmaktadır. Güncel durum itibarıyla, tahkim mahkemesi davanın usulüne ilişkin hususları ele almaktadır ve esasa ilişkin hususları

inceleme yetkisinin bulunduğu karar vermiştir.

Yukarıda açıklandığı üzere, Şirket tahkime taraf değildir ve ICSID tahkim heyetinin yüklenici lehine karar vermesi halinde, karar sadece Türkiye Cumhuriyeti Devleti aleyhine çıkabilecektir. Tahkim Heyeti'nin Tulip B.V. lehine bir karar vermesi ve Türkiye'nin Tulip B.V.'ye tazminat ödemek zorunda bırakılması halinde, daha sonra Şirket'e karşı, zararın Şirket'e yüklenebilir kısmının tazmini için dava açabilir. Böyle bir muhtemel rücu davasında Türkiye Cumhuriyeti lehine bir sonuç çıkması halinde, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz bir etki yaratabilir.

2.1.2.21. Emlak Konut, KEY ödemeleri ile ilgili olarak, bazı hak sahipleri tarafından açılan davalarda, davalı taraf olarak gösterilmektedir.

KEY ödemesi alacaklıları, istihdam edildikleri kurumlara, Sosyal Güvenlik Kurumu'na, Hazine'ye ve Emlak Konut'a karşı 2008 yılından bu yana KEY hesaplarının geri ödenmeleri için davalar açmışlardır. Söz konusu KEY ödemesi alacaklıları tarafından talep edilen meblağlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişiklik göstermektedir. İşbu İzahname tarihinde KEY geri ödemeleri sebebiyle Şirket'e açılmış 557 adet dava bulunmaktadır. 11 Ekim 2013 tarihi itibarıyla KEY hesaplarından kaynaklanan hukuki uyuşmazlıklarda, dava masrafları da dahil olmak üzere toplam yaklaşık 73.430,10 TL Şirket tarafından ödenmiştir. 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca, Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine yapacağı ödeme tamamlanmış olup, 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca Hazine yeni yayımlanan listelerde bulunan KEY hak sahiplerinin alacaklarını geri ödemekle sorumludur, Emlak Konut ise anılan geri ödeme sürecinde muaccel olan tutarların KEY alacaklılarına ödenmesinde Hazine'nin vekili olarak hareket etmektedir. Ancak, Emlak Konut yönetimi tarafından ihtimam gösterilmesi gereken söz konusu taleplerin Şirket itibarına zarar vermesi ihtimali bulunmaktadır. Bu konuda daha detaylı bilgi işbu İzahname'nin 3.4.19. sayılı başlığı altında verilmektedir.

2.1.2.22. Emlak Konut'un portföyünde bulunan taşınmazlardan bir veya birkaçının fiziksel zarara uğraması, ilgili sigorta kapsamındaki meblağı aşan maddi kayıplara yol açabilecektir.

SPK mevzuatı, arsalar, gayrimenkule dayalı haklar, henüz inşaaata başlanmamış projeler ve para ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere, Şirket portföyünde bulunan malvarlıklarının tamamının tüm risklere karşı sigortalanması yükümlülüğünü getirmiştir. Şirket söz konusu sigorta bedellerini, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından ilgili gayrimenkullerin inşaatlarına ve proje kategorilerine (*yapı yaklaşık maliyetleri*) göre olarak hazırlanan listeye göre belirlemektedir. Projelerde, her iki iş modelinde de, yüklenicinin inşaatları "*all risk sigortası*" kapsamında sigorta ettirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu poliçelerde Emlak Konut lehdar olarak görünmekte olup ve bu poliçeler Şirket'in yazılı onayı olmaksızın tadil edilememektedir. Emlak Konut ise bağımsız bölümleri, zorunlu deprem sigortası ve diğer ilgili sigortalar kapsamında sigorta ettirmekle yükümlü bulunmaktadır. Türk hukuku, konutlar açısından yapı kullanma izninin alınmasını müteakip bir ay içinde deprem sigortası yaptırılmasını zorunlu tutmaktadır. Uygulamada, deprem sigortası yaptırılması bağımsız bölüm maliklerinin sorumluluğundadır.

Sigorta bedellerinin rayiç değerden farklı olması nedeniyle Şirket'in sahip olduğu taşınmazların yangın, deprem veya başka sebeplerden ötürü fiziki zarara uğramaları ve Şirket'in bu zararlarının sigorta tarafından tümüyle karşılanmama riski mevcuttur. Projeler için yaptırılan söz konusu sigorta poliçeleri ise piyasa değerleri üzerinden değil, Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan listeye dayanarak yaptırıldığından anılan sigorta bedelleri de piyasa bedelinin altında kalabilmektedir. Dolayısıyla sigortanın bağımsız bölümlerin değerini tam olarak kapsamaması mümkündür. GYO Tebliği'nde "oluşabilecek her türlü hasara karşı" ibaresinin bulunmasına rağmen, mevcut sigorta düzenlemelerinde yer almayan veya sigorta kapsamını aşan bir risk gerçekleştiği takdirde, Şirket'in etkilenen taşınmaza yatırdığı sermayeyi kaybetmesi ve ayrıca, söz konusu taşınmazdan beklenen satış gelirlerinden mahrum kalınması ihtimali ortaya çıkacaktır. Bu gibi kayıplar, Emlak Konut'un faaliyet sonuçları ve mali durumu üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye sahip

olabilecektir.

2.1.2.23. Gelecekte meydana gelebilecek depremler Emlak Konut portföyünde bulunan gayrimenkullere ve genel anlamda Türkiye ekonomisine zarar verebilecektir.

Portföyümüzdeki varlıkların tümü Türkiye’de bulunmaktadır. Türkiye’nin neredeyse tamamı deprem bakımından yüksek riskli alanlar olarak sınıflandırılmaktadır. İstanbul ise birinci derece deprem bölgesi (depremlerden en çok zarar görme riski taşıyan bölge) içinde yer almaktadır. Ayrıca Şirket’in önemli orandaki varlıklarının ve projelerine ek olarak, Türkiye nüfusunun önemli bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının birçoğu 1. derece deprem riski bölgesinde yer almaktadır. 1999 yılının Ağustos ayında, Richter ölçeğine göre 7,6 şiddetinde meydana gelen deprem İzmit, İstanbul ve çevre illerde büyük hasar yaratmıştır. 1999 yılının Kasım ayında Richter ölçeğine göre 7,2 şiddetinde meydana gelen Düzce depremi ile çevre iller büyük zarar görmüştür. Şirket’in herhangi bir projesi veya arsası bulunmayan Van’da ise Ekim 2011’de Richter ölçeğine göre 7,2 şiddetinde bir deprem meydana gelmiştir. Şirket’in projeleri, deprem yönetmelikleri ve teknik hususlar konusunda devlet tarafından getirilen bütün düzenlemelere uygundur. Projelerde, her iki iş modelinde de, yüklenicinin inşaatları “*all risk sigortası*” kapsamında sigorta ettirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bununla beraber, Şirketin mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerde DASK, Emlak Konut tarafından yaptırılmaktadır. Şirket’in Türkiye’de yer alan malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir deprem Emlak Konut’un malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.24. Şirket’in iç denetim ve finansal raporlama sistemleri etkin bir biçimde işlemeyebilir.

Şirket’in finansal raporlarını hazırlamasında veya iç denetim sisteminde meydana gelebilecek herhangi bir sorun gelecekteki yıllık veya ara finansal tablolarında, güven kaybına yol açabilecek, önlenemeyecek veya tespit edilemeyecek önemli yanlış beyanlara sebep olabilecektir. Bu güven ve itibar kaybı ise mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların piyasa değerinde veya uygun şartlarda finansman bulabilme konularında önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilecektir.

2.1.3. Türkiye’ye ilişkin Riskler

2.1.3.1. Şirket’in faaliyeti Türkiye’nin azalan oranla veya zayıf büyüyen ekonomisi karşısında hassas bir konumdadır.

Türkiye’de GSYH 2002-2006 yılları arasındaki yıllık ortalama %7,2 oranında artarken, 2007 yılında %4,7, 2008 yılında ise %0,7 oranında artış göstermiştir. Global finansal krizin finansal olmayan piyasalara da sıçraması nedeniyle, Türkiye dahil olmak üzere, gelişmekte olan piyasalar, endüstriyel üretimin ve özel sektör harcamalarının azalması, işsizliğin yükselmesi ve kredi şartlarının bozulmasının sonucu olarak daha keskin bir ekonomik durgunluk ve para birimleri üzerinde daha büyük bir baskı yaşadılar. Bu çerçevede Türkiye ekonomisi 2009 yılında %4,8 daralmıştır. Ancak, 2009 yılında alınan bütçe tedbirleri ve mali tedbirler sonucunda, Türkiye ekonomisi 2009 yılının dördüncü çeyreğinden itibaren iyileşmeye başlamış ve GSYH 2010, 2011 ve 2012 yıllarında artış göstermiştir. 2010, 2011 ve 2012 yıllarında Türkiye GSYH’si sırasıyla %9,2, %8,8 ve %2,2 oranında ve 2013 yılının ilk altı ayında %3,7 oranında büyümüştür.

Mevcut durumda uygulanmakta olan orta vadeli program ile, 2013 yılı için %3,6, 2014 yılı için %5 ve 2015 ve 2016 yılları için %5 GSYH büyümesi hedeflenmektedir. Bununla beraber, sürdürülebilir ekonomik büyüme kırılabilirliği devam etmektedir. Türkiye, likidite problemleri, petrol fiyatlarının tırmanması ve yerel siyasi belirsizlikler gibi iç ve dış etkenlere karşı hassas durumdadır.

Sürdürülebilir ekonomik büyümeyi teşvik etmek için Türkiye’nin, iş ve işgücü piyasa düzenlemelerini kolaylaştırmayı ve devlete ait olan işletmeleri özelleştirmeye devam etmeyi içeren daha ileri yapısal reformlar yüklenmesi gerekebilir. Bu gibi tedbirler, işsizlik oranlarında geçici artışa, yüksek enerji fiyatlarına

ve diğer istenmeyen sonuçlara yol açabileceği için, hükümetin planlarından ödün vererek veya planları erteleyerek ekonomiyi daha ileri bir rekabete açma riski bulunmaktadır. Bu ise Türkiye'ye sermaye girişini ve ekonomik büyümeyi kısıtlayabilir.

Şirketin faaliyetleri Türkiye'de bulunan arsaların satın alınması, üzerlerinde proje geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Bu çerçevede, Şirketin faaliyetleri Türkiye'nin içerisinde bulunduğu ekonomik duruma dayalı olup, Türkiye'nin ekonomik durumunda meydana gelebilecek olumsuz bir gelişme Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

2.1.3.2. Türkiye'nin artan bütçe açığı ve kamu borcu, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir.

Türkiye'deki bütçe açığı GSYH oranı 2011 ve 2010 yıllarındaki sırasıyla %1,4 ve %3,6 olarak gerçekleştiikten sonra, 2012 yılında %2 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, toplam brüt kamu borcu GSYH oranı ise 2011 ve 2010 yıllarında sırasıyla %42,1 ve %45,2 gerçekleşmesinin ardından, bu oran 2012 yılında %39,7 olarak gerçekleşmiştir. Orta-Vadeli Plan'a göre, 2014, 2015 ve 2016 yılı için bütçe açığının sırasıyla %1.9, %1.6 ve %1.1 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Geçmiş orta-vadeli plana göre, 2013 yılı için bütçe açığının %2.2 olarak gerçekleşmesi beklenmiştir.

Türk ekonomisini rekabetçi tutmak için, Hükümet'in eğitim ile taşımacılık sektörü de dahil olmak üzere, altyapı gelişimine daha fazla harcama yapması gerekli olacaktır. Artan bütçe açığı özel sermaye yatırımlarına olanak sağlayan kredi hacmini küçültecek ve faiz oranlarını yukarı çekecektir. Faiz oranlarındaki bir artış Şirket'in finansal maliyetlerini arttıracak ve Şirket'in büyümesine engel oluşturabilecektir. Ayrıca bütçe açığını dengelemek ve kamu borcunu azaltmak için Hükümet, Şirket'in faaliyet kârını daha da düşürecek olan, daha yüksek vergiler uygulamaya koyabilir. Buna ek olarak, yüksek faiz oranları, Türkiye'deki varlıklardan daha yüksek getiri beklentisi ile daha fazla yabancı ve yerli yatırımcıyı çekebilir. Bunun sonucunda reel Türk Lirası kuru, diğer dövizler karşısında değer kazanabilir.

Faiz oranlarındaki bir artış ve Türk Lirası'nın değer kazanması, uzun vadeli yatırımların ve Türkiye ihracatının azalmasına yol açacak Türkiye'deki göreceli düşük işgücü maliyetlerinin rekabet üstünlüğünü azaltabilecektir. Sonuç olarak ekonominin büyüme hızı azalabilir ve bütçe açığı artabilir. Bu iki gösterge de yatırımcılar tarafından karlılığın önemli ölçütleri olarak değerlendirilir ve bu göstergelerdeki olumsuz bir eğilim, Türkiye'deki uzun vadeli direkt yabancı yatırımların üzerinde olumsuz etkilere yol açabilir.

Türkiye'nin bütçe açığı ve kamu borcundaki artışın, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde önemli bir olumsuz etkisi olabilir.

2.1.3.3. Türkiye'de yaşanan politik gelişmeler, Türkiye ekonomisindeki, özellikle Türk hisse senedi fiyatlarındaki dalgalanmaları, arttırabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

2013 yılının Mayıs ayı sonunda, ülke çapında mevcut hükümet politikalarına karşı olarak protestolar ve mitingler yapılmıştır. Türkiye'nin siyasi ortamının 2014 yılında gerçekleşecek olan yerel ve halkın oyu ile ilk defa olabilecek başkanlık seçimi veya 2015 yılında gerçekleşecek olan genel seçimler içerisinde ve diğer durumlarda kötüye gitmeyeceğinin bir garantisi bulunmamaktadır.

2002 yılından beri Türkiye'de tek parti hükümeti bulunması ile birlikte, mevcut hükümet politikası içerisinde yeni anayasanın hazırlanması gibi çeşitli reform paketleri yer almaktadır. Türkiye'deki siyasi ortamda meydana gelecek herhangi bir olumsuz gelişme, veya Hükümet'in gerekli veya yeterli ekonomik programları geliştirmek veya uygulamak konusunda başarısız olması durumunda, bu husus Türkiye ekonomisindeki dalgalanmaları arttırabilir ve özellikle Türk hisse senedi fiyatları, faiz oranları, Türk Lirası'nın değeri veya diğer makroekonomik göstergeler olmak üzere Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek, bu çerçevede de bu husus Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde

etkileyebilecektir.

2.1.3.4. Türkiye’de gerçekleşen enflasyon seviyesi Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Geçmişte Türkiye’de yüksek yıllık enflasyon oranları yaşamış olup, bu husus Türkiye ekonomisinin yaşamış olduğu en önemli sorunlardan biri olarak kabul edilmiştir. Son yıllarda düşük iç talep ve enerji fiyatlarında yaşanan düşüş sebebiyle, yıllık TÜFE oranı 2009 yılında %6,5 oranına kadar gerilemiş ve bu uzun yıllardır gerçekleşen en düşük enflasyon oranı olmuştur. Ancak kamu harcamalarında meydana gelen artış ile yükselen vergiler nedeniyle, 31.12.2009 tarihinden, 30.04.2010 tarihine kadar geçen sürede enflasyon %3,7’lik bir artış kaydetmiş ve %10,2 oranına ulaşmıştır. Ancak, kamu harcamalarında 2010 yılının ilk yarısında kesintiye gidilmiş, böylece enflasyonda düşüş meydana gelmiş ve TÜFE, 2010 yılında %6,4, 2011 yılının ilk yarısında ise %6,2 oranında gerçekleşmiştir. Buna rağmen, yıllar bazında incelendiğinde Aralık 2011 itibariyle enflasyon %10,5 oranına yükselmiş olup, bu husus Türk Lirasının değerinde meydana gelen düşüş ile, petrol fiyatlarının eğilimini takip eden enerji fiyatlarında yaşanan yükselişten kaynaklanmıştır. Ekonomik büyümede yaşanan kademeli düşüş ile paralel olarak, 2012 yılında TÜFE’de meydana gelen yükseliş, %6,2 gibi düşük bir oranda kalmıştır. 2013 yılının ilk dokuz ayı için TÜFE %3,0 olarak gerçekleşmiştir. Orta Vadeli Plan çerçevesinde belirlenen hedef enflasyon oranları 2013 yılı için %5,3, 2014 yılı için %5 ve 2015 yılı için ise yine %5’tir. Enflasyon oranları konut kredisi faizlerini etkileyebileceği gibi, bu husus ise bağımsız bölüm satışlarını etkileyebilir.

Enflasyon seviyesinde önemli bir değişiklik olması halinde, bu hususun Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını ve halka arz edilen payların piyasa fiyatını önemli derecede olumsuz yönde etkilemesi mümkündür. Buna ek olarak, Hükümet tarafından enflasyon seviyesinin kontrol altına alınması için çeşitli tasarruf tedbirlerine başvurusu ise, Türkiye ekonomisi ile Türkiye’de yerleşik ihraççılar tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin değeri üzerinde önemli nitelikte olumsuz etki yaratabilir. Enflasyon oranlarının son yıllarda düşüş göstermesine rağmen, mevcut ekonomik politikaların takip edilmemesi veya bu politikaların etkili olmaması halinde, bu eğilimde herhangi bir değişiklik olmayacağı konusunda bir garanti bulunmamaktadır.

2.1.3.5. Türkiye’de günümüzdeki cari açığın yaratabileceği döviz kuru riski ve enflasyon Türkiye ekonomisinde dalgalanma yaratabilecektir.

Türkiye’de cari açığın GSYH’ye oranı 2013 yılının ilk altı ayı için %8,9, 2010, 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla %6,2, %9,7 ve %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu yüksek cari açık, hem Türkiye’nin uzun soluklu yapısal ekonomik problemlerini hem de mevcut ekonomi ve piyasa koşullarını yansıtmaktadır. Yapısal ekonomik problemler olarak, ithal enerjiye olan bağımlılık, üretim ve iç tüketim için yapılan yüksek oranda ithalat, esnek olmayan iş piyasası, düşük tasarruf oranı ve kayıt dışı ekonomi öne çıkmaktadır. Bu faktörlerin etkileri, Türk Lirası’nın ucuz iş gücü avantajını azaltan görece güçlülüğü, Türkiye’nin ana ihracat piyasasındaki muhtemel iyileşmeler ve Avrupa piyasalarına olan ihracat bağımlılığını azaltmada yaşanan zorluklar gibi sebepler nedeniyle şiddetlenmektedir. Örneğin, söz konusu bu piyasalarda talepteki düşüşe bağlı olarak Türkiye’nin büyük ticari ortaklarının ekonomik büyümesindeki önemli bir gerileme Türkiye’nin ticaret dengesini ve ekonomik büyümesini olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye’deki cari açığın büyüme devam etmesi, Türk Lirası’na ani ve önemli bir müdahale edilmesine neden olabilir ve bu ayarlamaların enflasyona yansımaları söz konusu olabilir. Bugüne kadar Türkiye’nin cari açığı çoğunlukla kısa vadeli yabancı para cinsinden borç ve yabancı portföy yatırımı ile finanse edilmiştir. Küresel finansal pazarlardaki belirsizliğin devam etmesi, Türkiye ekonomisinin cari açığı finanse etmesine olumsuz etki edebilecek ve bu Türkiye ekonomisinde dalgalanmalara yol açabilecektir. Ek olarak Türkiye ekonomisinde cari açığın sürekli devam etmesi veya artması Türkiye ekonomisinin cari açığı finanse etmesine olumsuz etki edebilecek ve bu Türkiye ekonomisinde dalgalanmalara neden olabilecektir.

2.2. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

2.2.1. Söz konusu payların fiyat dalgalanmalarına maruz kalma ihtimali bulunmaktadır.

Beheri 1 kuruş değerinde 100 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı BİAŞ Toptan Satışlar Pazarı'nın (TSP) Kuruluş ve İşleyiş Esaslarının belirlendiği 6 Mayıs 2013 tarih ve 425 no'lu Genelgesi ile SPK'nın Seri VIII No:66 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 13.maddesinin 4.fıkrası hükmü dahilinde belirlenecektir.

BİAŞ Toptan Satışlar Pazarı'nın (TSP) Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi'nde belirtildiği üzere;

“Payları Borsa’da işlem gören anonim ortaklıkların dahil oldukları aynı grup içerisinde ve grup içi ortaklar arasında TSP’nda yapılacak pay alış veya satışlarına ilişkin işlemler ile şirket yönetiminin el değiştirmesine yol açmayacak TSP işlemlerinde; işleme baz alınacak fiyat, “TSP’ye başvuru tarihi itibarıyla bir önceki haftanın son iş gününden geriye doğru 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması alınıp en yakın fiyat adımına yuvarlanması suretiyle” veya “TSP’ye başvuru tarihinden önceki iş gününden başlamak üzere geçmiş 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı fiyat ortalama fiyatların ortalamasının alınması” yöntemleriyle tespit edilir. İşlem fiyatı, baz fiyata +/- %20 oranı uygulanarak bulunan fiyat aralığında serbestçe belirlenir.”

Halka arz fiyat aralığı ilan edilecek Tasarruf Sahipleri Sirküleri’nde belirtilecektir.

Halka arz fiyatı söz konusu payların gelecekteki piyasa fiyatının belirlenmesinde bir gösterge teşkil etmeyebilecektir. Şirket’in faaliyet sonuçları veya finansal performansı işbu risk faktörlerinde yer alan veya yer almayan sebeplerden dolayı analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilecektir. Şirket’in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistler ile yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması sonucunda Halka arz edilecek payların fiyatları düşebilecek ve yatırımcılar mevcut halka arz işlemi esnasında halka arz fiyatından veya daha üstünde satın aldıkları halka arz edilecek payları bu fiyattan ya da daha yüksek bir fiyattan satamayabileceklerdir. Bunun sonucu olarak halka arz edilecek pay almış bulunan yatırımcılar halka arz edilecek paylara olan yatırımlarını tamamen veya kısmen kaybedebileceklerdir. Buna ek olarak, uluslararası finans piyasalarında, zaman zaman, bireysel olarak şirketlerin faaliyet performansları ve beklentileriyle ilgisi bulunmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmaları da görülmektedir. Sonuç olarak piyasada yaşanabilecek genel bir düşüş veya benzer menkul kıymetlerin pazarlarında yaşanacak düşüşler halinde, halka arz edilecek payların likiditesi ile işlem gördüğü piyasa üzerinde önemli derecede olumsuz etki yaratabilir.

2.2.2. Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

Türkiye'deki halka açık şirketler, dağıtılabılır karın mevcut olması halinde asgari olarak SPK tarafından öngörülen oranda temettü dağıtmakla yükümlüdür. Bunun dışında halka açık şirketler, takdiri kendilerine ait olmak üzere, nakit ve bedelsiz pay olarak temettü dağıtabilir veya dağıtılması zorunlu temettü tutarını şirket bünyesinde tutabilirler. Bu doğrultuda, B Grubu payların sahiplerinin gelecekte nakit temettü alacaklarına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır. 2010 yılı için, SPK halka açık şirketlerinin 2009 yılındaki karlarına ilişkin olarak zorunlu bir temettü dağıtım oranı belirlememiştir ve sonraki yıllar için de aynı uygulama devam etmiştir. Yukarıda belirtilenler doğrultusunda, Şirket tarafından temettü ödenmesi, yeterli miktarda kâr elde edilmesine ve Şirket Yönetim Kurulunun önerisi ile genel kurulun kararına bağlıdır. 31.12.2012 tarihi itibarıyla sona eren yıla ilişkin olarak Şirket brüt olarak 200 milyon TL veya 1 TL nominal değerli 1 lot başına 0,08 TL tutarında temettü dağıtmıştır. Geçmişte Şirket tarafından temettü dağıtılmış olsa dahi veya gelecekte önemli miktarda kâr elde edilse dahi, Yönetim Kurulu ilgili karların başka amaçlarla kullanılarak (örneğin yeni yatırımlar ve devralmalar) hissedarlık değerinin daha etkin bir şekilde artırılacağını düşünüyorsa, genel kurulun da aynı yönde karar vermesi halinde Şirket nakit temettü ödeyemeyebilecektir.

2.2.3. Gelecekte büyük miktarda pay satışı ya da satış olabileceğinin algılanması, pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir.

Halka arz edilen tüm payların satılması halinde, mevcut halka arz işleminin tamamlanmasının hemen

ardından, Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden toplam 3.800.000.000 lot pay bulunacaktır.

Şirket; ikincil halka arz suretiyle ihraç edeceği paylarının borsada işlem görmeye başlamasını takiben, 180 gün boyunca, dolaşımdaki pay miktarının artırılmayacağını (işbu halka arza konu sermaye artırımını dışında nakit sermaye artırımını yapılmayacağını ve işbu halka arza konu sermaye artırımını sonucunda ihraç edilen paylardan 30 günlük pay geri alım niteliğindeki fiyat istikrarı işlemleri dahilinde Şirket tarafından geri alınan payların satışı dışında Şirket tarafından ilave pay satışı yapılmayacağını) veya anılan işlemlere dair bir açıklamada bulunulmayacağını veya halka arza konu olmayan hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette arz, teklif, satış, satış (vaadi) sözleşmesi, opsiyon hakkı satışı veya opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmeyeceğini veya satım hakkı opsiyonu kullanılmayacağını veya satım sözleşmesi veya satış opsiyonu satın alınmayacağını veya hisseleri ödünç vermek dahil hisseler (halka arzdan sonra edinilmiş olan halka arz edilmiş hisseler de dahildir) üzerinde sair tasarruflarda bulunulmayacağını veya hisselerle dönüştürülebilir veya hisseyle değiştirilebilir menkul kıymetler için sayılan işlemlerin yapılmayacağını veya yukarıda sayılan sözleşmeler veya işlemler için herhangi bir sermaye piyasası düzenleyici kurum veya borsa veya kayıt kuruluşu nezdinde müracaatta bulunulmayacağını veya hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette hisseler üzerinde mülkiyet hakkının vereceği hakları verecek nitelikte swap veya başka bir anlaşma akdedilmeyeceğini veya bu türde bir işlem tesis edilmeyeceğine dair taahhütte bulunmuştur.

TOKİ; iştiraki olan Emlak Konut'un gerçekleştirilmesi planlanan ikincil halka arzına ilişkin, halka arza konu edilen payların borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca TOKİ olarak Emlak Konut'a ait payların dolaşımdaki pay miktarının arttırılmayacağını, bu suretle, söz konusu 180 gün boyunca;

(i) Emlak Konut tarafından nakit sermaye artırımını yapılmayacağını,

(ii) İşbu halka arza konu sermaye artırımını sonucunda ihraç edilen paylardan 30 günlük pay geri alım niteliğindeki fiyat istikrarı işlemleri dahilinde Emlak Konut tarafından geri alınan payların satışı dışında Emlak Konut tarafından ilave pay satışı yapılmayacağını,

(iii) TOKİ'nin Emlak Konut sermayesinde sahip olduğu paylardan satış yapılmayacağını,

(iv) Halka arza konu olmayan hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette arz, teklif, satış, satış (vaadi) sözleşmesi, opsiyon hakkı satışı veya opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmeyeceğini, satım hakkı opsiyonu kullanılmayacağını, satım sözleşmesi veya satış opsiyonu satın alınmayacağını, hisseleri ödünç vermek de dahil hisseler (halka arzdan sonra edinilmiş olan halka arz edilmiş hisseler de dahildir) üzerinde sair tasarruflarda bulunulmayacağını, hisselerle dönüştürülebilir veya hisseyle değiştirilebilir menkul kıymetler için sayılan işlemlerin yapılmayacağını, yukarıda sayılan sözleşmeler veya işlemler için herhangi bir sermaye piyasası düzenleyici kurum veya borsa veya kayıt kuruluşu nezdinde müracaatta bulunulmayacağını, hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette hisseler üzerinde mülkiyet hakkının vereceği hakları verecek nitelikte swap veya başka bir anlaşma akdedilmeyeceğini veya bu türde bir işlem tesis edilmeyeceğine dair taahhütte bulunmuştur.

Bu sürenin geçmesini müteakiben büyük miktarda pay satışı gerçekleşmesi ya da bu şekilde bir satış olabileceğinin algılanması, pay fiyatını ve Şirketin sermaye artırımını gerçekleştirme imkanını olumsuz etkileyebilecektir.

2.3. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

2.3.1. Kurla İlgili Riskler

Ortaklık, banka mevduatlarının içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile bazı dönemlerde döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Ortaklığın ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski ağırlıklı olarak mevduatlardan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle Ortaklığın yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

2.3.2. Likidite riski

Likidite riski, Ortaklığın yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir. Ortaklık kredilerden elde ettiği kaynakları KEY hak sahiplerine ödeme yapılması amacı ile kullanmıştır. Bu kapsamda, finansal borçların vade yapıları, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların vade yapılarına uygun olarak düzenlenmekte, bu yöntemle vade uyumsuzluklarının önüne geçilmeye çalışılmaktadır.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 itibarıyla (Bin TL)	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 a
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):			
Finansal Borçlar	172.199	225.947	53.
Ticari Borçlar	527.444	527.444	52'
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.945.600	1.945.600	1.9
Toplam	2.645.243	2.698.991	2.5
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):			
Finansal Borçlar	754.000	898.543	-
Ticari Borçlar	8.921	8.921	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.501	1.501	-
Toplam	764.422	908.965	-
Genel Toplam	3.409.665	3.607.956	2.5

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011 itibarıyla (Bin TL)	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):		
Finansal Borçlar	185.552	254.024
Ticari Borçlar	316.320	316.320
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.534.202	1.534.202
Toplam	2.036.074	2.104.546
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):		
Finansal Borçlar	914.000	1.138.757

Ticari Borçlar	10.714	10.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.590	1.590
Toplam	926.304	1.151.061
Genel Toplam	2.962.378	3.255.607

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 (Bin TL)	Aralık	2010	itibarıyla	Sözleşme Uyarınca
			Kayıtlı Değeri	Akışı
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):				
Finansal Borçlar			181.501	250.370
Ticari Borçlar			636.933	636.933
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			929.927	929.927
Toplam			1.748.361	1.817.230
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler (Türev olmayan):				
Finansal Borçlar			1.074.000	1.349.137
Ticari Borçlar			5.585	5.585
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.302	1.302
Toplam			1.080.887	1.356.024
Genel Toplam			2.829.248	3.173.254

Kaynak: 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

2.3.3. Faiz oranı riski

Ortaklık, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktarının ve vadelerinin dengelenmesi suretiyle bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Ortaklığın bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Etkin Yıllık Faiz Oranları	31 (%)	Aralık
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	5,84	

Ticari Alacaklar	6,73
Kısa Vadeli Yükümlülükler	
Finansal Borçlar	8,44
Uzun Vadeli Yükümlülükler	
Finansal Borçlar	8,44

Kaynak: 2012, 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

(Bin TL)	31 Aralık 2012
Sabit Faizli Finansal Araçlar	
Vadeli Mevduatlar	1.089.506
Değişken Faizli Finansal Araçlar	
Finansal Borçlar	926.199

Kaynak: 2012, 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1,8 milyon TL (31 Aralık 2011: 2,1 milyon TL, 31 Aralık 2010: 2,3 milyon TL) artacak veya azalacaktı.

2.3.4. Değer düşüklüğü riski

Ortaklığın finansal tablolarında bulunan arsa ve konut stokları, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar değer düşüklüğü riskine maruz kalmaktadır. Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, küresel ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul malikinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Ortaklık, maddi duran varlıkları da içeren bütün varlıklar için her bir bilanço tarihinde, ilgili varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını tespit ettirmektedir.

Bu çerçevede, Stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır. İlgili arsanın veya konutun satılması halinde konusu kalmayan değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

2.3.5. Alacak ve kredi riskleri

Ortaklık, ağırlıklı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla alacak ve kredi riskine maruz kalmaktadır.

Ortaklık, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Ortaklık ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları

nezdinde bulunmaktadır.

Alacaklar üzerinde banka teminat mektupları, gayrimenkul ipotekleri ve KİK projelerinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası gibi yöntemlerle bu alacak riskleri asgariye indirilmeye çalışılmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 (Bin TL)	Aralık	2012	itibarıyla	Ticari ve Di İlişkili Tara
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				5.644
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				5.644
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri				5.644
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				5.644
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan				-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri				-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri				-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)				-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)				-
- Değer düşüklüğü (-)				-
- Net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 (Bin TL)	Aralık	2011	itibarıyla	Ticari ve İlişkili Ta
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				12.537
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				12.537
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri				12.537
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				12.537
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan				-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı				-

C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-
- Net değer için Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-

Kaynak: 2012 yılı Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 (Bin TL)	Aralık	2010	Ticari ve İlişkili Ta itibarıyla
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski			5.532
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			5.532
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri			5.532
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			5.532
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan			-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri			-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri			-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)			-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)			-
- Değer düşüklüğü (-)			-
- Net değer için Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			-

Kaynak: 2011 yılı Bağımsız Denetim Raporu

2.4. Diğer Riskler

2.4.1. Türkiye’de terörist hareketler veya komşu veya yakın ülkelerdeki veya bu ülkelerle yaşanabilecek çatışmalar Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Tarihsel açıdan bakıldığında Türkiye ve Irak, İran, Suriye, Gürcistan ve Ermenistan gibi belirli komşu veya yakın ülkelerde yaşanan politik belirsizlik ve terörizm eylemleri, Türkiye’de yerleşik ihraççıların ihraç ettikleri menkul kıymetlere yapılacak yatırımlar açısından potansiyel risklerden biri olarak değerlendirilmiştir. Ocak 2011’den beri, Bahreyn, Mısır, İran, Libya, Mali, Suriye ve Tunus dahil olmak üzere, bazı Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkelerinde çeşitli seviyelerde politik istikrarsızlık ve halk ayaklanmaları meydana gelmiştir. Suriye’de yaşanan huzursuzluk neticesinde binlerce mülteci Türkiye’ye sığınmıştır ve Suriye’deki huzursuzluğun artması durumunda daha fazla kişinin Türkiye-Suriye sınırını geçmesi beklenmektedir. Buna ek olarak Türkiye ve Suriye arasındaki tansiyon artmış olup, Suriye güvenlik güçleri tarafından Türkiye sınırları içerisine yapılan atışlarda meydana gelen çeşitli kayıplar da yaşanmıştır. 24.10.2012 tarihinde Dış İşleri Bakanı, Türk Hava Sahası’nın Suriye hava araçlarına kapatıldığını açıklamıştır. Son olarak, 20 Mayıs 2013 tarihinde Türkiye’nin Hatay şehrinin Reyhanlı ilçesine saldırı meydana gelmiştir. Suriye ve Türkiye arasında yaşanan bu tansiyon ve husumetin artması halinde, bu husus sebebiyle Türkiye’nin ekonomisi etkilenebilir ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

Son 10 yıl içerisinde, İstanbul, Ankara ve Diyarbakır ile Antalya, Marmaris, Mersin ve Çeşme gibi bazı kıyı kentleri dahil olmak üzere bazı şehirlerde bombalama olayları ve Güney Doğu Bölgesi’nde Türk Silahlı Kuvvetlerine yönelik saldırılar meydana gelmiştir. 01.02.2013 tarihinde, ABD’nin Ankara’da yer alan büyükelçilik binasına bir saldırı gerçekleştirilmiştir. Komşu ülkelerde veya bu ülkelerle yaşanacak çatışmalar ile ülke içerisinde yaşanacak terörist faaliyetler, Türkiye’nin ekonomisi, turizm ve yabancı sermaye seviyeleri etkilenebilir ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4 Ataşehir/ İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4 Ataşehir/ İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası	: 273488
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 06.03.1991
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket Esas Sözleşmesi' nin “ Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu ” başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK' nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
Telefon ve Faks Numaraları	: Tel: 0216 579 15 15 - Faks: 0216 579 16 09
İnternet Adresi	: www.emlakkonut.com.tr
Bilinen Ortak Sayısı	: 23 Ağustos 2013 tarihi itibarıyla bilinen ortak sayısı 12.464'dur.

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

3.2.1. Kuruluşu ve Emlak Konut Anonim Şirketi

Emlak Konut, 1953 yılında “Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi” (TİMLO) unvanıyla kurulmuştur. 1987 yılında “Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi” (TİMLO) ile Ankara İmar Limited Şirketi birleşerek “İnşaat ve İmar Anonim Şirketi” adını almıştır. İnşaat ve İmar Anonim Şirketi, Bakanlar Kurulu'nun 26.12.1990 tarih ve 90/1322 sayılı kararı ile Türkiye Emlak Bankası'nın diğer iştirak şirketi Emlak Yapı A.Ş. ile birleşmesi sonucu “Emlak Konut Anonim Şirketi” unvanlı yeni bir anonim ortaklık olarak kurulmuştur.

6.1.1988 tarih ve 88/12485 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla, Türkiye Emlak Kredi Bankası ile Anadolu Bankası T.A.Ş.'nin birleşmesi suretiyle kurulan Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Konut A.Ş., kuruluş ana sözleşmesindeki kayıt ve şartlar ile 233 sayılı Kamu İktisadi

Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 6762 sayılı TTK hükümlerine tabi olarak kurulmuştur.

29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 588 sayılı KHK ile KEY hesapları tutarına karşılık gelen tutarda taşınmazın Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz’ı suretiyle Emlak Konut A.Ş.’ye devri ve KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırılmıştır. 588 sayılı KHK ile ayrıca Emlak Konut A.Ş.’nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede, 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Konut A.Ş.’nin sermayesi, Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle, 386.986.719,00 TL artırılarak 640.335.433,99 TL’ye ulaşmış olup, bu toplantıda ayrıca Emlak Konut A.Ş.’nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü işlemlerine başlanması hususuna da karar verilmiştir. 03.07.2001 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile ise KEY hesapları karşılığı nema tutarı olan 8.764.998,17 TL tutarında sermaye artırımı yapılmıştır. Böylece 588 sayılı KHK gereği Emlak Bankası’na ait taşınmazların, KEY hesapları ve nemaları tutarı karşılığı, aynı sermaye vaz’ı işlemleri sonucunda, 5664 sayılı Kanun’da da belirtildiği gibi, toplam 395.751.717,17 TL sermaye artırımı yapılmış ve Şirket sermayesi 649.100.432,16 TL olmuştur.

588 sayılı KHK hükümlerinin uygulanmasına dair usul ve esaslar uyarınca, Emlak Konut (ve dönüşeceği gayrimenkul yatırım ortaklığı) bünyesindeki KEY paylarının mali ve yönetsel haklarının temsilen kullanılması yetkisi TOKİ’ye verilmiştir. Benzer şekilde 588 sayılı KHK’yi yürürlükten kaldıran KEY Kanununun 6. maddesinin 4. fıkrası gereği, KEY hak sahiplerine ödeme yapılması ve hisse senedi verilmesi işlemleri tamamlanmaya kadar, hak sahiplerinin Emlak Konut’taki hissedarlıklarından doğan malî ve yönetsel haklarının TOKİ tarafından temsil edilmesine devam olunmuştur.

Emlak Konut A.Ş., 25.11.2000 tarih ve 24241 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun’un 1., 2. maddesi ve geçici 1. madde hükümleri gereği, ve 19.03.2001 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile, KİT rejiminden çıkarılmış, Emlak Konut A.Ş.’nin esas sözleşmesinin ilk maddesinin tadili ile Emlak Konut A.Ş. özel hukuk hükümlerine tabi kılınmıştır.

3.2.2. Emlak Konut A.Ş.’nin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne Dönüşümü

Emlak Konut A.Ş.’nin 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü işlemlerine başlanmasına, 11.01.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı’nda ise gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak olan işlemlerin yapılması için yönetim kurulunun görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun surette paylarını halka arz etmek üzere, kayıtlı sermaye esaslarına ve 04.08.1999 tarih, 99/T-29 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, 29.12.1999 tarih, 588 sayılı KHK ve 02.05.2000 tarih, 2000/575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerine göre, Emlak Konut A.Ş. 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, (SPK’nın 20.06.2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın ise 25.06.2002 tarih 005320 sayılı izni ile tasdik ettikleri) esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve Emlak Konut A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Unvanı “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak belirlenmiştir.

Daha sonra 28.02.2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında unvan değişikliği karara bağlanmış olup esas sözleşme değişikliği, 03.03.2006 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiş ve 09.03.2006 tarih ve 6509 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket unvanı “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir.

Buna ilaveten 22.07.2002 tarihli genel kurul toplantısında yapılan esas sözleşme tadili ile Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesi ise, her biri 1 kuruş nominal değerinde 64.910.043.216 adet paya ayrılmış ve toplamda 649.100.432,16 TL olarak belirlenmiştir.

Öte yandan Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2009/652 D.İş Esas, 2009/652 Karar Sayılı ve 06.03.2009 tarihli *tensip zaptına müntehap Bilirkişi Heyetince tanzim olunan 24.03.2009* tarihli ve yine aynı Mahkemenin 2009/652 D.İş dosyasında mevcut Bilirkişi Raporu ile, KEY Kanununun 6. maddesi uyarınca ve mülga 588 sayılı KHK hükümleri gereğince, Şirketin 30.04.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin tadiline ilişkin tasarı metninin aynen kabulü ile hak sahiplerine nakit ödeme yapılan tutar düşüldükten sonra Şirket sermayesi 253.385.082,71 TL olmuştur.

17.08.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket 1.621.614.917,29 TL sermaye artırımını gerçekleştirmiş ve böylece Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.875.000.000 TL olmuştur. Arttırılan 1.621.614.917,29 TL'nin 770.882 adet karşılığı 7.708,22 TL'si, Şirketin KEY Kanunu kapsamında 17.11.2009 tarihinde tescil ettiği sermaye azaltımı sonrası, 25.02.2010 tarih ve 5953 sayılı Kanun hükümlerine göre 09.04.2010 tarihine kadar alacaklarını hisse senedi olarak talep eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile nakdi olarak; 162.160.720.907 adet pay karşılığı 1.621.607.209,07 TL ise 21.07.2010 tarihli 1342/804 sayılı Yeminli Mali Müşavir raporuna istinaden iç kaynaklardan karşılanmış olup hissedarlara Şirketteki payları oranında bedelsiz pay dağıtılmıştır. Bunun yanında aynı Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 4.000.000.000 TL olarak belirlenmiştir ve Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmıştır.

GYO Tebliği'nin "Kayda alınma başvurusu" başlıklı 10. maddesi uyarınca Şirketin paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle 17.08.2010 tarih ve 11277 sayılı dilekçe SPK'ya başvuru yapılmıştır.

Sermaye artırımını ile birlikte Emlak Konut'un toplam 625.000.000 TL nominal değerli payları, 23-24 Kasım 2010 tarihinde gerçekleşen kesin talep toplama işlemi ile birlikte, 1 TL nominal değerli paylar (1 lot) başına 1,70 TL (uygulanan teşvikler neticesinde hak kazanılan iskontolar hariç olmak üzere) satış fiyatı üzerinden halka arz edilmiştir. Halka arzdan toplam 1.051.989.084,23 TL gelir elde edilmiş olup, bu halka arz tutarının yaklaşık %75'i yurtdışı kurumsal yatırımcılar tarafından alınmıştır. Birincil halka arz işlemi neticesinde Şirket payları 02.12.2010 tarihinde İMKB'nin Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Esas Sözleşme'nin 8. Maddesine istinaden, 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası yatırımcılara halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Planlanan halka arz işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla hazırlanan izahname, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.05.2013 tarih ve 19/621 sayı ile onaylanmıştır ve bu tarihte yayımlanmıştır. Söz konusu izahname 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca ilk yayımı tarihinden itibaren 12 ay boyunca gerçekleştirilecek ihraçlar için geçerlidir.

Ancak, Şirket tarafından 5-6-7 Haziran 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle Yurtdışı Konsorsiyum Lideri ve Yurtiçi Konsorsiyum Lideri ile yapılan değerlendirmeler sonucunda, Şirket ikincil halka arzının konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

3.2.3. KEY Ödemeleri

1986 tarihinde 3320 sayılı “Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun”un (“3320 sayılı Kanun”) yürürlüğe girmesi ile kamu ve özel kesim işverenlerince (10 ve 10’den fazla işçi çalıştıran) -evi olan ve lojmandan faydalananlar hariç- KEY hak sahipleri adına yardım paraları, Emlak Bankası’nda TOKİ adına açılan hesapta ve TOKİ tarafından kullanılmak üzere toplanmaya başlanmıştır. Kısaca, KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından, tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fon olarak kurulmuştur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlamaktaydı.

3320 sayılı Kanun kapsamında, yardıma hak kazanacak kişi adına en fazla 180 ay süresince banka hesaplarına ödeme yapılması planlanmıştır. KEY’den faydalanacaklar, bu haktan 75 metrekareyi geçmeyecek konutlar için faydalanacaktı. 3320 sayılı Kanun’un uygulaması 29 Aralık 1999’da, 588 sayılı KHK’nın yürürlüğe girmesi ile sona ermiştir.

Bu nedenle, mülga 588 sayılı KHK ile KEY hesapları karşılığı tutardaki taşınmazların Emlak Konut A.Ş.’ye aynı sermaye vaz’ı olarak ve KEY hak sahiplerinin başvurularında hak sahibi adına yatan yardım tutarı karşılığında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek Emlak Konut A.Ş. hisse senedi verilmesi yöntemi ile hesapların tasfiyesi öngörülmüştür. “Emlak Konut A.Ş.’nin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne Dönüşümü” başlığı altında detaylı olarak açıklandığı üzere, Emlak Konut A.Ş., 2000 ve 2001 yıllarında, 588 sayılı KHK gereği, KEY hesapları karşılığı tutarında toplam 395.751.717,17 TL aynı sermaye artırımına gitmiş ve Şirket sermayesi 649.100.432,16 TL’ye çıkarılmıştır.

2007 yılında yürürlüğe giren KEY Kanunu ile KEY hak sahiplerine KEY bedelleri karşılığında Emlak Konut hisse senedi edinmek yerine nakit ödeme alma seçeneği de tanınmıştır. KEY Kanunu ile Şirket, Emlak Bankası tarafından gönderilen KEY sahiplerinin tespitine ilişkin listeyi Resmi Gazete’de yayımlamak ve ilgili KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasını temin bakımından gönderilen listeleri Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.’ye iletmek ile görevlendirilmiştir.

KEY Kanunu ve 14.08.2007 tarih 26613 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda, KEY hak sahiplerine ödeme işlemleri 28.07.2008 tarihinde başlamıştır.

Şirket, KEY Kanunu’nun 4. maddesi uyarınca 395.751.717,17 TL hisse karşılığı tutarı nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş, nakit ödediği bu tutar oranında sermaye azaltma kararı almıştır.

30.04.2009 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı’nda alınan karar ile Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesinin tadili kabul edilmiş ve Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2009/652 sayılı D.İş Esas dosyası ile tespit edilmiş tutar üzerinden sermaye azaltımına gidilmiş ve Şirket sermayesi 253.385.082,71 TL’ye indirilmiştir. Böylece Şirketimizin KEY hesaplarının tasfiyesi ile sorumlu olduğu meblağ KEY hak sahiplerine ödenmiş olup, bundan sonraki ödemeler Hazine Müsteşarlığı tarafından, Emlak Konut aracılığıyla, yapılacaktır.

KEY Kanunu’nun 3. maddesinin birinci fıkrasının b bendi ve 4. maddesinin 4. fıkrası hükümleri ile Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik’in 7. maddesinin 15. fıkrasının b bendi uyarınca, listelerde adı bulunmayan veya alacak tutarı eksik bildirilen hak sahiplerine karşı sorumluluk hak sahibi adına KEY ödemesi yatıran kurum ve kuruluşlara aittir.

3.2.4. Kamu Denetimi ve Kamu İhale Mevzuatı

Halka arz öncesinde ilgili yasal düzenlemeler uyarınca TOKİ'nin Emlak Konut sermayesinin %74.99'una sahip olması ve bu çerçevede Emlak Konut'un sermayesinde kamu payının çoğunlukta olması sebebiyle Emlak Konut çeşitli kamusal denetimlere tabi olmaktadır.

Emlak Konut, 6085 sayılı Sayıştay Kanunu çerçevesinde Sayıştay'ın ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 165. maddesinin “*sermayesinin yarısından fazlası doğrudan doğruya veya dolaylı olarak Devlete ait olan kamu kuruluş ve ortaklıklarının Türkiye Büyük Millet Meclisince denetlenmesi esasları kanunla düzenlenir*” hükmü uyarınca 3346 sayılı “Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile Fonların Türkiye Büyük Millet Meclisince Denetlenmesinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun” çerçevesinde TBMM KİT Komisyonu'nun denetimine tabidir. Denetim raporları çerçevesinde herhangi bir usulsüzlük olasılığı ile karşılaşılmaması halinde Emlak Konut ve ilgili yöneticiler hakkında soruşturma başlatılmaktadır.

Emlak Konut'un sermayesinin yarısından fazlasının TOKİ mülkiyetinde olması sebebiyle, Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 2. maddesi kapsamındadır. Bu çerçevede hizmet, yapım ve mal alımlarında, istisnalar hariç olmak üzere, Kamu İhale Kanunu hükümleri uygulanmakta olup, ihalenin ne şekilde yapılacağı ve karara bağlanacağı, istekli ile yapılacak sözleşme ve sözleşme uygulamaları Kamu İhale Kanunu çerçevesinde uygulanmaktadır. Ancak Kamu İhale Kanunu'nun 3(g) maddesinde bulunan muafiyet hükmü ile Emlak Konut'tan kaynak çıkışı olmayan satış, kiralama ve gelir paylaşımı ihaleleri Kamu İhale Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabii olmayıp, Emlak Konut'un “Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği” kapsamında yapılmaktadır.

Halka arz edilen tüm payların satılması halinde TOKİ'nin Emlak Konut sermayesindeki payı %50'nin altına (yaklaşık %49.3 seviyesine) düşecek olup, bu çerçevede Şirket 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 2. maddesi kapsamından ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu çerçevesinde Sayıştay'ın denetiminden çıkacaktır.

3.2.5. Emlak Konut'un Ekonomik Gelişimi

30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket, gayrimenkul portföyünün büyüklüğü ile Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin faaliyeti Türkiye'de arsa satın alınması ve gayrimenkul geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir piyasaları için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 30 Eylül 2013'te sona eren üç ay ve 31 Aralık 2012'de sona eren yıl için Şirketin net satışları sırasıyla 896.060.000 TL ve 1.004.577.000 TL olmuştur.

32.735 bağımsız bölümden oluşan (30 Eylül 2013 itibarıyla toplam kalan 114 bağımsız bölüm stoğu olan 9 proje de dahil olmak üzere) ve toplam yaklaşık 2,5 milyon metrekarelik alanı kapsayan 36 adet gayrimenkul projesinin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, 45.050 bağımsız bölümden oluşan 36 devam eden projesi ve beş hazırlık aşamasında projesi bulunmaktadır. Ayrıca, 30 Eylül 2013 itibarıyla, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekte proje geliştirmek amacıyla sahip olduğu yaklaşık 8,4 milyon metrekarelik arsa portföyü bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKİ'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa almayı planlamaktadır. Şirket TOKİ ile 7 Eylül 2010 tarihinde gelecekteki arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkeleri üzerinde anlaşma sağlamak üzere bir protokol imzalamıştır. TOKİ İhale Yönetmeliği'nin 25'inci (h) fıkrası uyarınca Şirket'in TOKİ'den doğrudan arsa temin etme hakkı olması, Şirket açısından gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul olmak üzere, önemli bir avantajdır.

TOKİ, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKİ, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin

yeniden geliştirilmesi amacıyla TOKİ Kanunu ile kurulmuştur. TOKİ, Hükümetin sosyal politikalarını uygulamak ve alt ve orta gelir düzeyindeki tüketicilere sosyal konut sağlama görevi ve misyonu olsa da, Şirket ticari amaçlarla hareket etmekte olup üst orta ile orta gelir seviyesindeki konut pazarlarına yönelik olarak (çoğunlukla TOKİ’den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kâr elde etmeyi amaçlamaktadır. TOKİ Kanunu ve ilgili sair mevzuat uyarınca, TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Aynı zamanda Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere TOKİ’nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ’ye bedelsiz olarak devredilir. TOKİ İhale Yönetmeliğinin 25(h) hükmü uyarınca, Şirketin TOKİ ile olan sermaye ve iştirak ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları iştirak olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan satabilmektedir. Şirket son on yılda yaklaşık tüm yeni arsa ihtiyacını TOKİ’den karşılamıştır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının taahhüt edilmesi kaydıyla her ne kadar TOKİ’nin, Şirketteki mülkiyeti yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket tabi olduğu şartları tahtında TOKİ’den doğrudan arsa almaya devam edeceğini düşünmektedir. Geçmişteki güçlü ve sağlam deneyimi ve bilgi birikimi vasıtasıyla, Şirket hedef pazarı bakımından TOKİ’nin ticari olarak iş birliği yapmayı tercih ettiği Şirket haline geldiğini düşünmektedir.

Şirket bugüne dek, sınırlı sayıda da olsa üçüncü kişilerden de arsa temin etmiştir ve cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde, üçüncü kişilerden arsa alımına devam etmeyi düşünmektedir. Şirket Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca Hükümet tarafından 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm projesinin gelecekte fırsatlar sağlayacağını düşünmekte olup ve bu yeni kanunu Hükümetin konut pazarına odaklanmasının belirtisi olarak algılamaktadır. Kentsel dönüşüm projesi, Şirketi ilgilendiren yeni şehir projesi ve yerinde kentsel dönüşüm projesi olarak adlandırılan iki ana bileşenden oluşmaktadır ve işbu izahnamenin “3.4.1.1- Kentsel Dönüşüm Projesi” bölümü altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Şirket gayrimenkul projelerini iki temel iş modeli çerçevesinde geliştirmektedir:

- Gelir paylaşım modeli. Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsayı yükleniciye sağlamakta ve karşılığında bu arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari bölümlerin satışından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşımı sözleşmesinde Şirketin bölümlerin toplam satış gelirinden alacağı asgari tutar belirlenmektedir. Şirket aynı zamanda bu asgari tutarın üzerinde satış yüzdesi almaktadır. Yüklenicinin toplam satış geliri üzerindeki payı projenin gelişimi sırasında geline aşamaya uygun olarak periyodik olarak belirli aşamalar doğrultusunda ayrılır. Eğer ön satışlardan elde edilen gelir, Yüklenici’nin Şirket’e olan yükümlülüklerini karşılamaz ise, satılmamış bağımsız bölümlerden, yüklenicinin Şirket’e karşı sorumlu olduğu miktara kadar olan kısım Şirket’e verilir. Yüklenici tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumludur. 30 Eylül 2013 itibarıyla, devam eden 36 gayrimenkul projesinin 26’sı ve sözleşmesi imzalanmış ancak henüz inşaatına başlanmamış 5 adet gayrimenkul projesinin tamamı gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Gelir paylaşımı modeline ilişkin arsaların temini, ihale süreci, finansmanı, tasarım ve inşaat, pazarlama, satış ve fiyatlandırma ve gelir paylaşımı süreci hakkında detaylı bilgilere “3.4.1.1.- Gelir Paylaşımı Modeli” bölümü altında yer verilmektedir.
- Kamu ihale kanunu modeli. Kamu ihale kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modelidir. Bu model çerçevesinde, Şirket yükleniciyi seçmek için KİK uyarınca yapım işleri ihalesi düzenlemektedir. Şirket bu model çerçevesinde aynı zamanda üretilen bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından da sorumludur. Ayrıca, bu model kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket

bünyesinde kalmakta olup Şirket, yükleniciye yapılacak aylık hakediş ödemeleri de dahil olmak üzere projelerin masraflarından sorumludur. 30 Eylül 2013 itibariyle, devam eden 36 gayrimenkul projesinin 10'u kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşmesini takiben, Şirket artık Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak nitelendirilemeyeceği için, kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabii olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değerli bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Daha az değerli bölgelerde kamu ihale kanunu modeli projelerin (ileride anahtar teslim götürü bedel proje modeli uygulanabilir.) yanı sıra Şirket, bu proje modelini aynı zamanda geliştirme projelerinin ilk basamaklarında kullanmıştır böylece bu bölgelerde konut talebi artabilecek, bölgenin cazip bir bölge haline gelmesi sağlanabilecek ve Şirket gelir paylaşımı modeli altında ileri aşamaları gerçekleştirebilecektir. Şirket'in faaliyeti bakımından yarar görmesi durumunda Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modelini uygulayabilir ve KİK, Şirket için uygulanabilir olmayacağı için, Şirket ihale sonrasında anahtar teslim götürü bedel proje modeli uyarınca geliştirilen projelerin şartnamelerini tadil etme yetkisine sahip olacaktır ve bu doğrultuda daha düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artacağını düşünmektedir.

Gelir paylaşım modeli, yüklenicinin Şirketin arsa satışı karşılığında projeyi geliştirme ve üretilen bağımsız bölümleri satma sorumluluğunu almak istediği ve beklenen kar marjlarının gelir paylaşım düzenlemesini desteklemek için yeterince yüksek olduğu cazip bölgelerde hem Şirket hem de yükleniciler tarafından tercih edilen bir seçenektir. Kamu ihale kanunu modeli ile karşılaştırıldığında, gelir paylaşım modelinin aşağıdakiler de dâhil olmak üzere Şirket için pek çok avantajı bulunmaktadır.

- Yüklenici projeye ilişkin tüm masrafları üstlenmekle sorumlu olduğu ve Şirket hem asgari bir gelir payı hem de bu asgari tutarın üzerinde olan bir satış yüzdesi alma hakkına sahip olduğu için, gelir paylaşım projelerindeki kar marjı geçmişte kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerdeki kar marjından daha yüksek olmuştur.
- Şirket sözleşmeye dayalı olarak toplam satış kazancının asgari bir tutarını alma hakkına sahip olduğu için, Şirketin bir gelir paylaşım sözleşmesinden elde ettiği gelir geçmişte daha tahmin edilebilir olmuştur.
- Şirket'in geliri, her projeden elde edilen toplam satış gelirine bağlı olduğu için, Şirket daha fazla bağımsız bölüm satışı gerçekleştirmek üzere, geçmişte yüklenicilerin yüksek kalitede tasarımcı ve malzeme kullanma imkanından ve daha yüksek pazarlama kapasitesinden yararlanmıştı.
- Şirket geçmişte daha düşük bir risk profili ile arsası üzerinde yüksek kalitede konut projeleri geliştirebilmiştir.

Şirket, gelir paylaşım modelinin avantajlarının anahtar teslim götürü bedel proje modelinin avantajları ile karşılaştırıldığında, geçmişte gelir paylaşım modelinin avantajlarının kamu ihale kanunu modeli ile karşılaştırıldığında elde edilen avantajlara benzer olacağını düşünmektedir. Şirket, iş modellerinin birbirini tamamladığını ve bu sistemin farklı türlerde ve farklı kitlelere hitap eden gayrimenkul projelerinin geliştirebilmesini sağlayarak proje risklerinin dağıtılmış olduğunu düşünmektedir.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Tek bir metin haline getirilmiş ve yetkili kişilerce imzalanmış ortaklık esas sözleşmesi Ek 1’de verilmektedir. Şirketin esas sözleşmesi ayrıca Şirketin <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde yer alan web sitesinin yatırımcı ilişkileri bölümü altında ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda bulunmaktadır.

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

Emlak Konut esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesi uyarınca ortaklığın payları A ve B grubu olarak ayrılmış olup sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas sözleşmenin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca ise A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Bu imtiyaz uyarınca yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas sözleşmenin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

Esas sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesi uyarınca TOKİ lider sermayedardır. Yine aynı madde uyarınca, Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya itibari değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir ancak bu yetki pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

GYO Tebliği’nin 14. maddesi ve esas sözleşme’nin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca Emlak Konut yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemeyecek olup halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratamaz.

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

Emlak Konut’un olağan ve olağanüstü genel kurulunun toplantıya çağrılmasına ilişkin usuller, toplantıya katılım koşulları, esas sözleşmesinin “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 21. maddesi, “Toplantı Yeri” başlıklı 23. maddesi, “Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması” başlıklı 24. maddesi, “Temsilci Tayini” başlıklı 25. maddesi, “Oyların Kullanılma Şekli” başlıklı 26. maddesi ve “İlanlar” başlıklı 27. maddesi ile düzenlenmiştir.

Madde 21- Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Türk Ticaret Kanunu emredici hükümleri ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış ve Genel Kurul tarafından onaylanmış olan Şirket Genel Kurul İç Yönergesi hükümlerine uygun olarak olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulunun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılabilir.

Genel Kurul toplantısına katılan her pay sahibinin gündem konularında eşit şartlar altında ve toplantının yürütülmesine ilişkin esaslar çerçevesinde düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı vardır. Genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her soru doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılır. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde, sorulan sorular Genel Kurulu' u izleyen 15 (onbeş) gün içinde yazılı veya sözlü olarak cevaplandırılır.

Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda ve gerektiği takdirde Sermaye Piyasası mevzuatı ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen nisaplar uygulanır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu esaslara göre alınmayan Genel Kurul kararları geçerli sayılmaz.

İşbu esas sözleşmenin 22. maddesine göre Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.

Madde 23- Toplantı Yeri

Genel Kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır.

Madde 24- Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bakanlık Temsilcisinin hazır bulunması şarttır. Bakanlık Temsilcisinin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Madde 25- Temsilci Tayini

Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini SPK düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.

Madde 26- Oyların Kullanılma Şekli

Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

Elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeler saklıdır.

Madde 27 – İlanlar

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Şirket'in internet sitesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uyum kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanununun ve SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır. Bu hükümler çerçevesinde, Genel Kurul toplantı ilanı mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, kurumsal yönetim ilkelerine uyum gösterecek şekilde, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlamak amacıyla, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirketin internet sitesinde, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlar da pay sahiplerine duyurulur.

3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

YOKTUR.

3.3.6. Sermayenin artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

YOKTUR.

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

3.3.7.1. Yönetim Kurulu ile ilgili hükümler

Madde 12- Yönetim Kurulu ve Görev Süresi:

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında

üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelerden oluşur.

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.

Yönetim Kurulu'nun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu genel kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıktığı, bağımsız üyenin istifa ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere Yönetim Kurulu'na iletilir ve üye ilke olarak istifa eder. İstifa eden üyenin yerine yapılacak atama SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.

Madde 13- Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları:

Yönetim Kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu üyesi olarak seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her zaman değiştirebilir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.

Madde 14 – Yönetim Kurulu Toplantıları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri:

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Şirket sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanına talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulunu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerekmediği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu

yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Şirketin Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz.

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Madde 15- Özellik Arz Eden Kararlar:

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar

- a) Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,

ç) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

d) Şirket'in iştirakleri,

e) Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özelliğ Arz Eden Kararlar

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

ç) Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

e) Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

f) Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

h) Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Madde 16- Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri:

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir.

Madde 17 – Şirketi Yönetim ve İlgam:

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un görev ve yetkileri dışında kalan ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, işbu esas sözleşme ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen işlerin yürütülmesinde ve Şirketin idaresinde görevli ve yetkilidir. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre yönetim yetkisini kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirketi üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzam yetkisi de Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Yönetim Kurulu tarafından derece ve şekilleri tayin edilerek, imza yetkisi verilmiş ve ne surette imza edecekleri usulüne uygun şekilde tescil ve ilan edilmiş kişilerden en az ikisinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu temsil ve ilzam yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir ancak en az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.

Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı işbu esas sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirlemeye yetkili olduğu gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapar. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

Madde 19- Yöneticilere ilişkin Yasaklar:

Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyesi, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.

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:

3.4.1.1. Genel

Şirket satış yapmak üzere gayrimenkul projeleri geliştirmekte ve bu satışlardan elde ettiği gelirle yeni projeler geliştirmek üzere arsa alımını finanse etmek için yeni yatırımlar yapmaktadır ve kamu ihale kanunu modeli ile yapılan geliştirmeleri finanse etmektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir kesimi için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. Orta kesim gelir grubunun ihtiyaçları ve talepleri Şirketin yatırım ve geliştirme kararlarının yönünü belirlemede temel esasları teşkil etmektedir.

Şirket genel olarak, projenin büyüklüğüne göre yaklaşık 1-2 senelik inşaat dönemlerinde proje geliştirmekte ve bu projelere ilişkin yatırım yapılmaktadır. Projenin yatırım tutarının diğerlerine oranla yüksek olması veya inşaat döneminin daha uzun sürmesinin beklenmesi durumunda, Şirket, gelişim ve piyasa risklerini azaltmak için projeyi ihale ve geliştirme öncesinde etaplara bölmeyi tercih etmektedir ve geliştirme ve piyasa risklerini azaltmak için belirli bir alanda birçok proje geliştirmektedir.

Şirket bugüne kadar gayrimenkul projelerini iki iş modeli ile geliştirmiş olup bunlar gelir paylaşım modeli ve kamu ihale kanunu modelidir. Bu iş modelleri "Gelir Paylaşım Modeli" ve "Kamu İhale Kanunu Modeli" başlıkları altında açıklanmaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, Şirket kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket eskiden kamu ihale kanunu modeli kullanıldığı projeler için, detaylarına "3.4.1.2 – b) Kamu İhale Kanunu Modeli" başlığı altında ayrı bir bölümde yer verilen, benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanmaya devam etmeyi düşünmektedir. Kamu ihale modelini daha az cazip bölgelerde uygulamanın yanında Şirket bu modeli (gelecekte de anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilir), gelişim projesinin ilk safhalarında, geliştirilen alanda konut talebini ve böylece de bölgenin cazipliğini artırarak projenin ileriki safhalarında gelir paylaşım modeline geçebileceğini düşünerek kullanmıştır.

Ancak söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modeli, cazip fırsatlarla karşılaşılmaması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsayı proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Şirket ayrıca kiralanana ve bilançosunda yatırım mülkü olarak sınıflandırılan ticari bölümlerden de sınırlı miktarda kira geliri elde etmektedir.

Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması

Şirketin gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi süreci arsanın devralınması ile başlamaktadır. Şirketin temel hedefi, gelir paylaşımı modeli, kamu ihale kanunu modeli ve (halka arz edilen payların tamamının satılması halinde) anahtar teslim götürü bedel proje modeli çerçevesinde, karlı projeler geliştirilmesine elverişli arsa elde etmektir. Emlak Bankası'ndan aynı sermaye suretiyle ve TOKİ'den satın almak suretiyle temin edilen arsaların yanı sıra, Şirket düşük miktarda da olsa, üçüncü kişilerden de arsa satın almıştır. TOKİ aracılığıyla büyük arsalarla sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup, Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü arsaları TOKİ'den satın almaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip arsaları temin etmeyi amaçlamaktadır. Cazip fırsatların meydana gelmesi halinde Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir.

Şirket 2002’de GYO statüsünü kazandığından beri, arsa ihtiyacını aşağıdaki kaynaklardan karşılamıştır:

- Yukarıda “KEY Ödemeleri” bölümünde belirtildiği üzere, Emlak Bankası’ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz’ı suretiyle elde edilen arsalar;
- TOKİ’den satın alınan arsalar; ve
- Daha az olmakla beraber, TOKİ dışındaki üçüncü kişilerden satın alınan arsalar.

Şirket, yeni şehir projesinin ve daha sınırlı olmakla birlikte, yerinde kentsel dönüşüm projesinin, kendisine proje geliştirilmesi için gelecekte arsa kaynağı sağlayacağını düşünmektedir. Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde yürütülen kentsel dönüşüm projesi hakkında daha fazla bilgi almak için aşağıda “Kentsel Dönüşüm Projesi” bölümüne bakınız.

2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemdeki projeleri için Emlak Bankası’ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın almamıştır. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in devam eden projeleri ile ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlamamış olan projelerinde kullanılan arsaların yüzölçümü itibarıyla yaklaşık %86’sı TOKİ’den tedarik edilmiştir. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in arsa portföyünün (ihale edilmiş ancak inşaatı başlamamış olan arsalar hariç olmak üzere) yüzölçümü itibarıyla yaklaşık %44’ü TOKİ’den alınan arsalardan oluşmaktadır. (İstanbul Arnavutköy’de 14 adet arsa alınmadan önce, söz konusu oran %77,4 idi.)

30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirketin arsalarında yer alan gayrimenkullerin (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 8,4 milyon metrekare olup 18 gayrimenkul İstanbul’da, 12 gayrimenkul Türkiye’deki başka şehirlerde yer almaktadır. (Bakınız “Arsalar”) GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket’in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz.

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere TOKİ’nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanları’nın müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ’ye bedelsiz olarak devredilebilmektedir. TOKİ ayrıca para veya sair hizmetler karşılığında çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarından da arsa devralabilmektedir. Örnek olarak TOKİ geçmişte Milli Savunma Bakanlığı’ndan arsa devralmıştır. Şirket’le TOKİ arasındaki iştirak ilişkisi sebebiyle, TOKİ iştiraki olmayan taraflara yaptığı satışlarda izlemek zorunda olduğu ihale sürecine tabi olmaksızın Şirket’e arsa satabilmektedir.

TOKİ aracılığıyla arsalarla sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü geniş arsaları TOKİ’den devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, TOKİ ile 02.09.2010 tarihinde imzalanan bir protokol ile gelecekteki arsa alımlarına ilişkin TOKİ ile olan ilişkisinin ana ilkeleri üzerinde TOKİ ile anlaşmaya varmıştır. Protokol doğrultusunda, Şirket stratejik hedeflerine uygun olan arsaları devralmak üzere TOKİ’ye başvurabilecektir ve TOKİ bu taleplere öncelik vermeyi ve sözü geçen iktisap işleminin şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varmak için elinden gelen en iyi gayreti göstereceğini kabul etmiştir. Satış fiyatı, SPK standartları doğrultusunda, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından sağlanan ekspertiz değerine dayalı olarak belirlenmektedir. Taraflar değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değer üzerinde anlaşmaya vardıkları takdirde, Şirket TOKİ ile protokoller ve satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Protokol imzalanmadan önce TOKİ’nin Şirket’e belirli bir gayrimenkulü satma konusunda herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığı gibi benzer şekilde Şirket’in de TOKİ’den belirli bir arsaları devralma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının

satılması halinde, TOKİ'nin Şirketteki pay oranı yüzde 50'nin altına düşecek olsa da, Şirket şimdiye dek olduğu gibi, aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa devralmaya devam etmeyi planlamaktadır.

Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsayı proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Geçmişte, bu satışlar imar planında ticaret alanı olarak tahsis edilmiş ve Şirketin konut projesi geliştirme hedefleri ile örtüşmeyen parsellerden oluşmaktaydı. Şirketin sattığı arsalarından bir bölümü, 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan alınan arsalar olup, bunlara ek olarak Şirket TOKİ'den satın aldığı arsaları da satmıştır. Örnek olarak, bazı durumlarda Şirket TOKİ'den konut projesi geliştirmek için arsa devralmış ancak arsanın bir bölümünün imarı ticaret alanı olarak tahsis edilmişti. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi sonucunda, ticari kullanım için imar edilen arsanın değeri arttığından arsanın proje geliştirilmesi için ihale edilmesi yerine, Şirket, cazip fırsatlar doğduğunda arsayı satmayı tercih etmiştir. Şirket arsa satışlarından elde ettiği finansmanı yapacağı konut projeleri için arsa alımında kullanmıştır. 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllar için, Şirketin boş arsa satışından elde ettiği gelir sırasıyla 11,8 milyon TL (toplam gelirin yüzde 1,2'si), 100,0 milyon TL (toplam gelirin yüzde 13,5'i) ve 723,1 milyon TL (toplam gelirin yüzde 47,8'i) olmuştur. Şirket, 2012 yılının ilk çeyreğinde, boş arsa satışlarından 7,0 milyon TL gelir elde ederken, 2013 yılının aynı döneminde 299,3 milyon TL gelir kaydetmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projesi

Kentsel Dönüşüm Kanunu hükümleri çerçevesinde, Hükümet tarafından 2012 yılında kentsel dönüşüm projesini başlatmıştır. Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde genel hatları çizilen kentsel dönüşüm projesinde temel olarak Şirketin faaliyetlerini ilgilendiren, (a) Yeni Şehir projesi ve (b) Yerde Kentsel Dönüşüm projesi olarak adlandırılabilir iki ana unsur bulunmaktadır.

Yeni Şehir Projesi

Yeni Şehir projesi kapsamında, Kentsel Dönüşüm Kanunu ile 644 sayılı KHK uyarınca Bakanlar Kurulu'nun vereceği yetki çerçevesinde, Şehircilik Bakanlığı yeni proje geliştirilmesi için arsa olarak kullanılacak ve üzerinde konut amacıyla yeni, daha yüksek standartta binaların inşa edileceği yerleşim alanları olarak kullanılmak üzere "rezerv yapı alanı" belirleyebilmektedir.

08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'te yayımlanan 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Avrupa yakasında bulunan ve bahsi geçen karara ekli kroki ile sınırları gösterilen 295 milyon metrekarelik alanın (üçüncü havaalanı için ayrılan 90 milyon metrekarelik bölüm hariç olmak üzere) yeni yerleşim alanı ("Yeni Şehir") olarak kullanılması amacıyla "rezerv yapı alanı" olarak ilan edilmesi için 644 sayılı KHK kapsamında Şehircilik Bakanlığı'nı yetkilendirmiş ve Şehircilik Bakanlığı Kasım 2012'de, bahsi geçen bu yetkilendirme dahilinde, rezerv yapı alanını onaylamıştır.

Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun 3. maddesi hükmü uyarınca, rezerv yapı alanlarında olup Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; (a) kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, (b) kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Şehircilik Bakanlığı'na tahsis edilir veya Şehircilik Bakanlığı'nın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, Kentsel Dönüşüm Kanununun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

08.08.2012 tarihinde Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, TOKİ ve Şirket arasında diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla tarafların yükümlülüklerini belirten

bir “İşbirliği Protokolü” akdedilmiştir. Söz konusu protokole ilişkin detaylı bilgiler işbu İzahname’nin “3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti” bölümünde yer almaktadır.

İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca Şirket tarafından sarf edilen, avans mahiyetinde alınan veya hizmet temini amacıyla harcanan bedellerin (örn. master plan hazırlanması ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması) ÜFE oranında güncellenerek (dolayısıyla Şirket’in yapacağı herhangi bir avans ödemesi enflasyona karşı koruma altına alınmaktadır) bu bedeller karşılığında Şirket’e ekspertiz değeri üzerinden arsa verilmesi gerekmektedir.

Yerinde Kentsel Dönüşüm Projeleri

Yerinde kentsel dönüşüm projeleri temel olarak depreme karşı mukavemetsiz olan riskli yapıların tasfiye edilerek, yerinde dönüşüm modeliyle alanda yaşayan konut sahiplerine yerinde üretilecek konutlardan verilmesini ve bu yeni konutların inşa edilmesini içermektedir.

Şirketin halihazırda İstanbul Ataşehir ilçesi Yenişehir Mahallesi Şerifali Çiftliği bölgesinde yerinde kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi için 280 bin metrekareden fazla alanı kapsayan toplam 1.290 bağımsız bölümden bir kentsel dönüşüm alanı hakkında sözleşme akdetmiştir. Yeni şehir projelerinden farklı olarak yerinde kentsel dönüşüm projelerinde, mevcut yapıların yıkılması söz konusu olup, her bağımsız bölüm sahibi ile yıkıma başlanmasından önce ayrı ayrı irtibata geçilmeli ve kat maliklerinin izinlerinin alınması gerekmektedir. İlgili protokol uyarınca, Şerifali Çiftliği’nde bulunan bu kentsel dönüşüm alanında bulunan bağımsız bölüm sahibi kat maliklerinin izinlerinin alınması ve alandaki tüm yapı ve eklentilerin boşaltılarak mülkiyetlerinin Şirket’e devri Ataşehir Belediyesi’nin yükümlüğündedir. Şirket, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Ataşehir Belediyesi ile imzalanan 24.01.2013 tarihli protokol uyarınca, Şirket proje alanı içerisindeki yapıların yıkım ve proje çerçevesinde üretilecek olan yeni bağımsız bölümlerin yapım ihalesini gerçekleştirmek için yetkilendirilmiştir. Şirket projenin hazırlanması, ilgili ruhsatların alınması ve konut teslimine ilişkin işlerden doğacak masraf ve giderlerden sorumludur. Yerinde kentsel dönüşüm projelerinde, Şirket, proje süresi boyunca (belediyeye bağımsız bölümlerin tesliminden yeni bir bağımsız bölüm alana kadar geçen süre) bağımsız bölüm sahiplerinin kira giderlerini karşılamak durumundadır.

3.4.1.2. Proje Geliştirme Modelleri

(a) Gelir Paylaşımı Modeli

Genel Olarak

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket iç yönetmelikleri doğrultusunda özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmeleri imzalamaktadır. Gelir paylaşım modeli temel olarak, Şirketin arsa katkısı ve proje gelirinden elde edeceği pay (asgari pay da dahil olmak üzere) karşılığında, yüklenicinin projeyi geliştirme ve satma sorumluluğunu ve riskini üstlenmesini sağlayacak derece cazip marjlar sağlaması beklenen bölgelerdeki projeler için kullanılmaktadır. Bu sayede, yüklenici tüm masrafları üstlenmekle sorumlu olduğu için Şirket daha düşük bir risk ile büyük ölçekli projeleri gerçekleştirebilmektedir. Şirket sözleşmeye dayalı olarak, arsanın belirlenen değerinin satış fiyatına eşit ancak arsanın alım fiyatını aşan bir minimum tutar alma hakkına sahip olup, bu tutar Şirketin gelir paylaşım projesine doğrudan atfedilebilir tek maliyetidir.

Gelir paylaşım modelinin bir yararı da kamu ihale kanunu modeli uyarınca yapılan projelere kıyasla, proje esnasında proje şartnamelerini değiştirme konusunda esneklik getirmesidir (Aşağıda “Kamu İhale Kanunu Modeli” başlığı altında belirtilmektedir). Gelir paylaşım modeli uyarınca ihale süreci

Şirket tarafından iç yönetmelikleri doğrultusunda yürütülmekte olup kamu ihale kanunu modeli uyarınca, Şirket KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı kapsamında belirtilen süreci izlemek zorunda olup proje ihale edildikten sonra proje şartnamelerinde herhangi bir değişiklik yapılmasına izin vermemektedir. Bazı durumlarda Şirket bir arsanın ihale sürecini gelir paylaşımı modeli altında başlatabilmekte ve yüklenicilerden gelen teklifler Şirket tarafından kabul edilebilir bir gelir oranı sağlayabilecek düzeyde değilse arsanın geliştirilmesi sürecine kamu ihale kanunu modeline göre sürdürülmesine karar verilebilmektedir. Şirket halka arz sonrasında, kamu ihale kanunu modelinin çeşitli noktalarda tadil edilmiş bir versiyonu olacak “anahtar teslim götürü bedel proje modeli” kullanmayı planlamaktadır.

Şirket gelir paylaşım modelini 2003 yılından beri kullanmakta olup, 30 Eylül 2013 tarihine kadar, ihale edilmiş 3 adet arsa dahil olmak üzere, 50 adet gelir paylaşımı modeli ile geliştirilen gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş ve inşaatı devam eden projeler hariç olmak üzere, bu projelerden 22’si tamamlanmıştır (satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan 25 proje halen devam etmektedir.

İhale Süreci

Şirket gelir paylaşımı modeliyle geliştireceği arsanın ihale sürecine bir iç çalışma hazırlayarak başlamaktadır. Yönetim Kurulu tarafından proje teklifinin onaylanması ile, ihaleye konu olan arsanın asgari değeri belirlenmektedir. Bu asgari değer bahsi geçen arsanın alındığı değer (alım değeri ve arsanın devralınması zamanında ilişkili harcamalar) ve ekspertiz değerinden (SPK Standartları doğrultusunda SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanmış bir değerlendirme raporu uyarınca belirlenmiş ekspertiz değeri) yüksek olmalıdır. Şirketin genel müdürü “asgari değeri” (alım değeri ve ekspertiz değerinden hangisi daha yüksek ise) onaylamaktadır. Daha sonra Şirket Türkiye’deki en az iki ulusal gazetede ve Şirket internet sitesinde yayınlanan bir ihale duyurusu hazırlar. Bu duyuru proje ve arsanın konumu hakkında bilgiler içermekte ancak ihale şartnamesini içermemektedir. İstekli yükleniciler, sözleşme taslağı, teklif alma şartnamesi, özel teknik şartnamesi ve yapı malzeme şartnamesinin yanı sıra başka bilgiler ve dokümanların da bulunduğu ihale dosyasını Şirket’ten alabilirler. Genelde isteklilere bir projeye teklif vermek için projenin ulusal bir gazetede duyurulmasından başlayacak şekilde 15 günlük bir süre verilir.

Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihale şartlarını karşıladıklarını göstermek adına ihalelerde diğerlerinin yanı sıra projeyi nasıl finanse etmeyi amaçladıklarını belirtmeli ve mali durumları, banka referansları hakkında bilgi sağlamalı ve ihale şartlarını karşıladıklarını göstermelidir. İhale şartnamesinde belirlenen hususlara uyan teklifler ikinci oturuma davet edilir. İkinci oturumda ihale katılımcıları önce açık arttırma yöntemiyle üç tur boyunca sözlü teklifler sunmaya davet edilir. Sözlü tekliflerin sunulmasını takiben bütün katılımcılardan kapalı zarf içinde son tekliflerini yazılı olarak hazırlamaları istenir. Bu son teklif sözlü turlarda sunulan tekliften düşük olamaz. Arsanın Şirket tarafından belirlenmiş minimum değeri ihale sürecinin sonunda isteklilere duyurulur. Ardından Şirket kapalı teklifleri değerlendirir ve (burada tanımlandığı üzere) aşağıda “Gelir Paylaşımı” bölümünde açıklandığı üzere, teklif edilmiş en yüksek “Asgari Şirket Payı Toplam Gelirini” belirler. Eğer bu değer Şirketçe belirlenmiş arsanın minimum değerinden yüksekse ihale bu en yüksek teklifi veren istekliye verilir. Şayet o değerden yüksek bir teklif yoksa Şirket ihaleyi iptal eder. Fakat bir ihalenin arsanın asgari değerinden yüksek teklifler olsa dahi sebep göstermeksizin iptali Yönetim Kurulu’nun takdirindedir. Eğer istekli tarafından sunulan teklif uygun görülürse, Şirket daha sonra yüklenici olacak bu istekliyle bir sözleşme imzalar. Bu sözleşme uyarınca yüklenici genel olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- İlgili projeye göre tasarım, inşaat ve diğer planları hazırlamak,
- İnşaat ruhsatı ve çevre izinleri gibi gereken tüm izin ve lisansları ilgili devlet kurumlarından almak,
- Gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesinde belirtilen nitelik ve gerekliliklere uygun olarak (projenin

teknik altyapısı da dâhil) inşaat işlerini sürdürmek,

- Kat mülkiyetinin kurulması, yapımı tamamlanmış bölümlerin kat mülkiyeti tapu senedinin alınması, iskanın alınması ve,
- Bölümlerin pazarlama ve satışının yürütülmesi ve bu bölümlerin alıcılara teslimi.

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarım ve inşaatın, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetleme yaparak proje üzerindeki kontrolünü sürdürmektedir. Şirket genellikle yüklenicinin planlarını değiştirmek yerine yüklenicinin dikkate alacağı öneriler yapmaktadır. Sözleşme gereği bu önerilerin dikkate alınması zorunlu olsa da, Şirket öneriler ile yüklenicinin bu hususlara karar vermesine imkan tanımaktadır. Yüklenicinin gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan herhangi bir hak veya sorumluluğunun devri ancak Şirketin ön izni ile mümkündür. Aşağıda “*Gelir Paylaşımı*” modeli başlığı altında belirtildiği üzere, ihaleyi kazanan yüklenicinin Şirket’e bir ön ödeme yapması ve bir teminat mektubu sağlaması gerekmektedir. Şirketin izni dışında herhangi bir devir halinde, Şirket gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmek ve kesin teminatları irat kaydetme yetkisini elinde bulundurmaktadır.

Gelir Paylaşımı

Gelir paylaşımı modelinde, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilen arsa Şirket tarafından tedarik edilmekte ve yukarıda bahsedildiği üzere yüklenici projenin bütün unsurlarından sorumlu olmaktadır. Konut ve ticari bölümlerin satımından elde edilen gelir, yüklenici ile Şirket arasında ihale şartnamesinde ana hatları ile belirlenmiş ve sonuç olarak gelir paylaşımı sözleşmesine yansıtılmış olan gelir paylaşımı esaslarına göre yapılır. Ön satışlardan elde edilen gelirler Şirketin tasarrufunda bulunan proje hesabına doğrudan yatırılır. Yüklenicinin gelir payı inşaatın tamamlanma seviyesine göre taksitler halinde proje hesabından yükleniciye yatırılır. İnşaat ilerledikçe, yüklenici Şirket’e önceden belirlenen taksit ödemelerini yapmaktadır. Şirket, proje hesabında toplanan gelirin kendi payına düşen bölümünü istediği zaman kullanabilir. Her sözleşmede hesaptaki kalan gelirin ne zaman bölündüğüne dair önceden tespit edilmiş bir tarih yer almaktadır. İlgili tarih genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonrasındır; ancak Şirket sıklıkla geliri ve satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğunu projenin tamamlanması üzerine (gelirin ve satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğunun paylaştırıldığı tarih “*Tahsisat Tarihi*”) bölmektedir. Projede gerçekleşen gelirin, gelir paylaşım sözleşmesinde belirlenen miktarı aşması halinde, aşan kısım ve satılmamış tüm bağımsız bölümler gelir oranıyla aynı olacak şekilde Şirket ve Yüklenici arasında paylaştırılır. Gelirlerin kaydedilmesine ilişkin olarak işbu İzahname’nin “10. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları” ile, işbu İzahname’nin ekinde yer alan finansal tabloların 2 numaralı dipnotlarında detaylı bilgi verilmektedir. Belirli bir proje için gelir paylaşım modeli, ilgili arsanın özelliklerine bağlıdır; fakat Şirket genellikle bütün projelerde aşağıda belirtilen tanımları kullanmaktadır.

Tahmini Satış Toplam Geliri (TSTG): Tüm bölümlerin satışından elde edileceği öngörülen toplam gelirdir. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.

Nihai Satış Toplam Geliri (NSTG): Tahsisat Tarihi itibarıyla bölümlerin satışından elde edilen toplam gelirdir.

Şirket Payı Gelir Oranı (ŞPGO): Toplam gelirin, Şirkete tahsis edilecek oranıdır. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG): Yüklenicinin Şirket’e ödeyeceği asgari bedeldir (TSTG’nin ŞPGO ile çarpımı). Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.

Nihai Şirket Payı Toplam Geliri (NSPTG): Eğer bu miktar asgari ŞPTG’den yüksekse, bölümlerin

satışından Şirkete tahsis edilecek toplam geliri (NSTG'nin ŞGPO ile çarpımı) ifade etmektedir.

Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO): Yüklenicinin kazandığı TSTG oranını ifade etmektedir. Bu tutar NŞPTG veya ŞPTG Şirkete tahsis edildikten sonra kalan geliri ifade etmektedir.

İhale, en yüksek ŞPTG teklifi yapan yükleniciye verilir; ancak bu verilen ŞPTG teklifi arsanın Şirket tarafından belirlenen değerinden daha yüksek olmalıdır. Aksi halde ihale iptal edilir. 1 Ocak 2010 tarihinden önce yapılan sözleşmeler bakımından, ŞPTG taksitler halinde ödeniyor ise, ŞPTG üretici ve tüketici fiyat endeksleri oranında güncellenir. Arsa değerinin ŞPTG'yi aştığı durumlarda, ŞPTG değiştirilir. Bu metodoloji 1 Ocak 2010 tarihi öncesinde yapılan tüm gelir paylaşım sözleşmeleri için uygulanmaktadır. 1 Ocak 2010 tarihinden sonra yapılan sözleşmeler bakımından, endeks değişiklikleri Şirket tarafından projenin başında tanımlanan arsa değeri üzerinden yapılmaktadır. ŞPTG ve/veya asgari arsa değeri artan bir şekilde değiştirilmektedir; ancak düşüşler dikkate alınmamaktadır.

NSTG'nin proje başında öngörülen TSTG'den yüksek olması halinde, NŞPTG yüksek olan rakam üzerinden hesaplanır. NSTG'nin TSTG'den düşük olması halinde, Şirketin almaya hak kazandığı minimum tutar ŞPTG'dir. Ayrıca, Şirket projenin büyüklüğü ve değerine bağlı olarak genelde yüklenicilerin asgari TSTG'nin belirli bir oranında (%4'den az olmamak üzere) kesin teminat vermesini ve inşaat işlerinin başlamasından önce bir peşinat ödemesi istemektedir. TSTG'nin arttığı durumlarda kesin teminat da artırılabilir.

Şirket'e satılmadan kalan bağımsız bölümlerin tahsis edildiği projelerde, NSTG'nin STG'yi aşması nedeniyle, proje gelirine uygulanan oran (örnek olarak ŞPGO) doğrultusunda Şirket ve yüklenici arasında tahsis edilir.

Bu paylaşımlarda Şirketin hangi satışı gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümleri devralacağına ve satacağına dair ön seçim hakkı vardır. Yüklenicinin ŞPTG ya da NŞPTG (hangisi daha yüksekse) ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kalan borcu karşılayacak bedelde kalan bölüm stoğunun mülkiyeti Şirket tarafından devralınır ve borcun tamamlanmasını takiben kalan bağımsız bölümlerin tahsisi, uygulanabilir olduğu ölçüde ŞPGO oranına göre yapılır. Kalan bölüm stoğunun tahsisini takiben, iki taraf da bölümlerin satış fiyatlarını belirler ve kalan bağımsız bölüm stoğunu birbirlerinden bağımsız olarak pazarlayarak, satışını gerçekleştirir. Eğer yüklenici ŞPTG'nin tamamını ödemediyse, yüklenici farkı nakit olarak, biriken faizi ile birlikte ödemek zorundadır. Yüklenicinin bu ödemede temerrüde düşmesi halinde, Şirket yükleniciye bu borcu ödemesi için tahsis edilecek kalan bağımsız bölüm stoğunu devralmaktadır.

Proje Finansmanı

Gelir paylaşım modeli uyarınca, yüklenici veya yüklenicilerden oluşan ortak girişim sözleşme şartları uyarınca projenin finansmanından ve projenin geliştirilmesinden sorumludur. Dolayısıyla, proje finansmanına Şirket katılmamakta ve projeler için bir bütçe hazırlamamaktadır. Yüklenicinin finansal sorunlar ya da başkaca nedenlerle projeyi tamamlayamaması halinde, Şirket'in gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini feshetme hakkı vardır. Feshi takiben proje genellikle yeniden ihaleye verilir ve projeyi yeni yüklenici tamamlar. Geçmişte, Şirket sözleşmeyi birçok durumda, özellikle yüklenicilerin proje takvimlerinde gecikmelere sebep olan finansal problemleri sebebiyle feshetmiştir (Emlak Konut Mavişehir Evleri ve Tulip Turkuaz projelerinde olduğu gibi). Bu fesihler genellikle Şirket'e ek maliyetler getirmekte ve inşaat takviminde yaşanan gecikmeler tüketicilerin satış vaadi sözleşmelerini feshetmelerine ve ödenen tutarların karşılanmasını talep etmelerine sebep olmaktadır. Şirket, yüklenicinin finansal problemlerine dayalı olarak incelenen dönemlerde başka bir gelir paylaşım sözleşmesini feshetmemiştir. İşbu izahnamenin "3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri" bölümünde detaylı açıklama sağlanmaktadır.

Tasarım ve İnşaat

Gelir paylaşımı modeli uyarınca, projenin tasarım ve inşasından yüklenici sorumludur; fakat tasarım ve inşaat planları Şirket'in ön onayına sunulur. Şirket projeyi, planlanan projenin ihale şartnamesinin yanı sıra geçerli kanun ve yönetmeliklere uygunluğu açısından inceler ve Şirketin iç mimarı ve mühendislik ekibi her planı detaylı olarak inceler ve projeleri gözlemler. Özellikle, Şirketin teknik proje ekibi yapılan tüm geliştirmelerin depreme dayanıklılık açısından belirli teknik ölçütlere uygunluğunu sağlamaya çalışmaktadır ve Şirket, yüklenicilerin zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağımsız bir değerlendirmeden geçirmek için arazi keşfi yapmasını talep etmektedir. Şirket genellikle tasarım veya inşaat planlarını değiştirmek yerine yüklenicinin dikkate alacağı öneriler yapmaktadır. Sözleşme gereği bu önerilerin dikkate alınması zorunlu olsa da, Şirket öneriler ile yüklenicinin bu hususlara karar vermesine imkan tanımaktadır.

Yükleniciler, Şirketin onayı ile proje için alt yüklenici çalıştırabilir. Ancak yüklenici, projenin yürütülmesinden sorumlu olmaya devam etmektedir. İnşaatın tasarımının tamamlanması ve planlarının Şirket tarafından onaylanmasını takiben, yüklenici yapı ruhsatı ve diğer gerekli izin ve lisansları alır ve projenin inşasına devam eder. Şirket, inşaat sırasında projeyi uygulanan mevzuatla, sözleşmede bahsedilen teknik şartnameler ve imar planlarıyla uyumluluk çerçevesinde denetler. Malzemeler de ayrıca ihale şartnamesinde belirtilen nitelikleri karşılayıp karşılamadığına dair Şirket tarafından denetlenmektedir. Yüklenicinin çalışanları (alt yüklenici olup olmamasına bakılmaksızın) sözleşmede belirtilen niteliklere uygun olmalıdır. Yüklenicinin bu husustaki veya ilgili personeli inşaat sahasında mevcut bulundurmadaki bir başarısızlığı Şirket'e ceza-i şart uygulama hakkı vermektedir.

Tasarım ve mimarlık şirketleri tarafından oluşturulan proje tasarımları bu şirketlerin yasal (fikri) mülkiyetidir ve projede yapılan bir değişiklik onların onayını gerektirir. 2011 yılından itibaren, Şirket ileride yükleniciyle imzalanacak sözleşmelerde dışarıdan tedarik edilen tasarım ve mimarlık işlerine ilişkin olarak firmaların yasal (fikri) mülkiyetlerini Şirkete devretmelerini zorunlu kılacak taahhütnameler istemektedir. Bu taahhütnameye bağlı olarak, inşaatın devamlılığında bir sorun olduğu takdirde ve Şirketin projeyi başka bir yükleniciyle geliştirmek zorunda kalması durumunda, mimarın onayını alma zorunluluğu söz konusu olmayacaktır.

Yüklenici sözleşmenin imza tarihinden itibaren belli bir zaman diliminde arsayı teslim almak ve yapı ruhsatının alınmasını takiben belli bir zaman diliminde inşaatla başlamak zorundadır. İnşaat alanının Şirket tarafından tesliminin kabulünde ya da inşaatla başlamada bir başarısızlık olduğunda yüklenicinin tazminat yükümlülüğü doğacaktır. Bu durumlara ilişkin temerrüt halinin 30 günü aşması halinde (geçerli bir sebep olmaksızın) sözleşmenin Şirket tarafından tek taraflı feshedilmesi söz konusu olacaktır.

Pazarlama

Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde, bölümlerin pazarlamasından yüklenici sorumludur. Fakat sözleşme, yüklenicinin tüm pazarlama materyallerini Şirketin onayına sunmasını gerektirmektedir. Projenin büyüklük, konum ve bütçesine bağlı olarak, yükleniciler genelde kendi pazarlama bölümlerinin yanı sıra dışarıdan pazarlama şirketlerini kullanmaktadırlar. Genelde bağımsız bölümlerin reklamı için, el ilanları, broşürler, gazeteler, dergiler, reklam panoları, radyo ve televizyon kullanımı yanında konserler gibi organizasyonlara sponsor olmak gibi çok çeşitli pazarlama kanalları kullanılır. Ön satışlar yapı ruhsatı alındığında başlamaktadır.

Eğer gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinde belirlenen süre sonunda henüz satışı tamamlanmamış bağımsız bölümlerin bulunması durumunda bu bölümlerin pazarlanmasına "Kamu İhale Kanunu Modeli-Pazarlama" bölümünde belirtildiği üzere Şirket devam eder.

Satış ve Fiyatlandırma

Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen bölümlerin satışından yüklenici sorumludur. Türkiye'de, konutların ön satışları bu bölümlerin inşasının tamamlanmasından önce ve hatta genelde inşaat başlamadan önce başlar. Bölümlerin ön satışlarının başlamasından önce, Şirket yüklenicinin

gereken yapı ruhsatını alması, inşaat alanında çalışma tesisleri kurmuş olması, pazarlama ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayının alınmış olması ve yapı ruhsatlarının alınmış olmasını talep etmektedir. Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşım sözleşmesinde belirlenen ŞPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının belirlenmesi için alınan ekspertiz şirketlerinin raporlarını inceler. Yönetim Kurulunun onayını takiben yüklenici bölümlerin ön satışlarını başlatır.

Her bağımsız bölümün alıcısıyla yapılan satış vaadi sözleşmeleri Şirketin onayına sunulur. Söz konusu sözleşme taraflar için Şirketin onayından sonra bağlayıcı hale gelmektedir. Eğer yüklenici satış koşullarını veya fiyatını değiştirmek isterse bu değişiklik Şirketin onayına sunulur. Türk hukuku uyarınca, alıcılar bölümlerinin teslimine kadar satış sözleşmelerini feshetmek hakkına sahiptirler.

İnşaatın tamamlanmasından sonra paylaşım sonucu Şirket'e kalan bağımsız bölümlerin satışına Şirket devam etmektedir. Satışı tamamlanmamış bağımsız bölümlerin tahsis edilmesini takiben, Şirkete tahsis edilen kalan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yapılır. Bu prosedür yükleniciden bağımsız olarak sürdürülür. Şirket kalan bağımsız bölüm stoğunu ekspertiz raporunda belirlenen yeni satış fiyatına göre satmaktadır. Kalan bağımsız bölüm stoğu ekspertiz raporunda belirlenen fiyattan düşük olmamak kaydıyla Şirket tarafından, belirlenen başka bir fiyattan da satılabilir.

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinde yer alan hükümler büyük oranda Şirket'in kendine kalan bölümlerin satışında kullandığı hükümlere tabidir.

(b) Kamu İhale Kanunu Modeli

Genel olarak

Şirketin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli olan kamu ihale kanunu modeli, Şirketin projeyi geliştirmekle ve inşaat işleri için bir yüklenici tutmakla yükümlü olduğu, inşaat ve gayrimenkul projesi geliştirme şeklinde daha geleneksel olarak kullanılan iş modelidir. Gelir paylaşımı modeline kıyasla bu iş modelinde, yüklenicilerin seçiminde yürütülen ihale süreci KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı hükümleri gerçekleştirilmekte olup ve bir gelir paylaşım düzenlemesi için teklifte bulunmak üzere yeterli sayıda yüklenicinin talep göstermesi için yeterince yüksek marj getirmesi beklenmeyen daha az cazip bölgelerdeki geliştirme projelerinde daha yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu model ayrıca hem ticari hem konut bölümlerinden oluşan çok amaçlı projelerde de kullanılmaktadır. Bu model üçüncü bir kişiden mal ve hizmet alınırken TOKİ ve belediyeler de dahil olmak üzere tüm kamu kurum ve kuruluşları tarafından kullanılmalıdır.

KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatında ayrıca tanımlandığı üzere Şirketin yükleniciden hizmet veya mal alımı söz konusu olmaması sebebiyle, gelir paylaşım modeli çerçevesinde geliştirilen projeler kamu ihale süreci dışındadır. Bu projelerde aksine, Şirket ertelenmiş bedel karşılığında, geliştirilecek arsayı satmaktadır.

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşmesi nedeniyle Şirket, Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak nitelendirilemeyeceği için kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, önceden Kamu ihale kanunu modelini uyguladığı projelerde benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, Kamu ihale kanunu modelini daha az cazip bölgelerde uygulamanın yanında, Şirket bu modeli (gelecekte de anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilir), büyük bir gelişim projesinin ilk safhalarında, geliştirilen alanda konut talebini ve böylece de bölgenin cazipliğini potansiyel olarak artırarak projenin ileriki safhalarında gelir paylaşım modeline geçebileceğini düşünerek kullanmıştır.

Şirket, söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modelini, cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Anahtar teslim götürü bedel proje modeli hakkında daha fazla bilgi almak için aşağıda “Anahtar Teslim-Götürü Bedel Proje Modeli” bölümüne bakınız.

Şirket kamu ihale kanunu modelini 2004 yılından beri kullanmakta olup 31 Mart 2013 tarihine kadar bu udoğrultuda 15 adet gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş; bu projelerden 9’u tamamlanmıştır (satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan altı proje devam etmektedir ve ihale edildiği üzere kamu ihale kanunu modeli uyarınca geliştirilmeye devam edilecektir.

İhale Süreci

Kamu ihale kanunu modelinde, Şirket ihaleden önce teknik değerlendirmeleri ve araştırmaları tamamlamakta, projeyi hazırlamakta ve yapı ruhsatı ile ÇED’e kendisi başvurmuştur. Proje ihale edildikten sonra şartname değiştirilememektedir ve bu sebeple söz konusu model altında yapılan proje geliştirmeleri ve inşaat gelir paylaşım modeli uyarınca yapılanlara kıyasla daha az esnek olmaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, anahtar teslim götürü bedel proje modelinde ihaleden sonra da proje şartnamesinin değiştirilmesi mümkün olacak ve bu da esneklik sağlayacaktır.

Şirket projenin bu iş modeli uyarınca geliştirileceğini kararlaştırdığı zaman, ihalenin ilanı ve onayı için Kamu İhale Kurumuna (“Kurum”) başvurur. Daha sonra, yüklenici tarafından uyulması gereken tüm şartları ve gereklilikleri belirten tüm şartnameleri içeren ihale belgesi Şirketin internet sitesi ile Kurum’un internet sitesinde ve en az bir ulusal gazetede yayımlanır. Sonrasında, istekliler bu aşamada tekliflerini geçici teminatları (teklif miktarının yüzde üçünden az olmamalıdır) ve ihale şartnamesinde belirtilen diğer gerekli belgeleriyle beraber Şirket’e sunarlar.

Teklifler sunulması için tanınan son günden sonra (ihale süreci projenin tahmin edilen masraflarına bağlı olarak genelde 21 günden 40 güne kadar sürmektedir) Şirket bütün teklifleri değerlendirir. Eğer istinai olarak çok düşük teklifler varsa Şirket (KİK’te belirtilen süreç gereğince projenin önceden öngörülen gideriyle kıyaslanarak hesaplanır) teklife yönelik olarak teknik ve ekonomik hususlara dair daha fazla açıklama ve belge isteyebilmektedir. Şayet teklifler projenin tahmin edilen giderinden fazlaysa, ya da teklifler ihale şartnamesinde belirlenen koşulları karşılamazsa, ihaleyi iptal etmek Şirket’in takdirindedir. Diğer türlü, proje geçerli teklifler içerisindeki ekonomik açıdan en avantajlı teklife ihale edilir. Halka arzı müteakiben, anahtar teslim götürü bedel proje modelindeki süreç bir iç yönerge vasıtasıyla Şirket tarafından belirlenecek ve ihale şartnamesinin belirlenmesinde (projenin verileceği yüklenicinin kararlaştırılmasında dikkate alınan fiyat teklifi dışında diğer şartlar da dahil olmak üzere) Şirketin daha esnek hareket etme olanağı bulunacaktır.

Son karardan sonra, en düşük teklifi veren yüklenici nihai proje sözleşmesini imzalamalı ve önceki geçici teminatın yerine kesin teminatı (teklif miktarının yüzde altısından düşük olmamak üzere) vermelidir. Söz konusu arsanın yükleniciye fiziki teslimi, sözleşmenin imzalanmasını takiben gerçekleşir. Kamu ihale kanunu modeline göre, Şirket projenin fiziki gelişimine bağlı olarak yükleniciye aylık hakediş ödemeleri yapmaktadır ve diğer proje masraflarından Şirket sorumludur.

İhalenin sonuçlanmasını takiben, ilgili taraflar ihale sürecine ilişkin şikâyetlerini dilekçe sunarak Şirket’e iletebilirler. Bu şikâyetler Şirket’e iletiği tarihten itibaren 10 gün içerisinde değerlendirilir ve gerekçeli kararları şikâyet edenlere tebliğ edilir. Şikâyet eden için eğer gerekçeli karar kabul edilebilir değilse Kurum’a nihai proje sözleşmesi imzalanmadan önce şikâyet yolu ile itirazda bulunabilirler. Böyle bir itiraz sunulursa, Kurum ihale sürecini inceler ve dilerse nihai karardan önce ilgili tarafları ve Şirket’i dinlemek üzere çağırabilir. Kurum nihai kararını verene kadar sözleşmenin akdinin ertelenmesini isteyebilir. Kurum şikâyet konusu ihaleye ilişkin gerekli tüm belgelerin kendisine tesliminden sonra 20 gün içinde kararını vermelidir ve bu karar beş gün içinde internet sitesinde yayımlanır. Kurum’un nihai kararları İdare Mahkemeleri nezdinde dava konusu edilebilir.

İddiaya bağılı olarak ilgili idari mahkeme inşaatın başlamasına veya inşaatın nihai karar verilinceye kadar durdurulmasına karar verebilir.

Proje Finansmanı

Kamu ihale kanunu modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından Şirket sorumludur. Şirket yüklenicilere yapılacak hakediş ödemelerimim ve diğer proje masraflarını kısmen finanse etmek üzere bölümlere ilişkin olarak satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır.

Geleneksel olarak, Türkiye’de gayrimenkul geliştiricileri projelerini ön satışlarla finanse etmektedir. Şirket genel olarak kamu ihale kanunu projelerinde, satışa çıkarılan bağımsız bölümlerin tutarının %5’i ile %20’si arasında peşinat almakta ve kalan bakiyeyi taksitlendirmektedir. Söz konusu bakiyeye her 6 ayda bir TÜFE oranında güncelleme yapılmaktadır.

Tasarım ve İnşaat

Kamu ihale kanunu modeline göre geliştirilen projelerde, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden Şirket sorumludur. Şirket arsa devralmak üzere sözleşme imzalanmasını takiben, tasarlanmış proje için piyasa potansiyeli ve hedef müşteri tabanı araştırması yapar. Şirketin pazarlama birimi devamlı olarak piyasa araştırmaları yapmakta ve eski, potansiyel müşterilerin kaydını tutmaktadır. Ayrıca Türkiye gayrimenkul piyasasına dair, eğilimler, müşteri tercihleri ve rakip projeler hakkında bilgiler sunmaktadır. Bu bilgiler hedeflenen piyasanın taleplerini karşılayan projeler oluşturulmasında kullanılmaktadır.

Bu hazırlık çalışmaları kapsamında, Şirketin proje çalışma departmanı ile Şirket bünyesindeki mimarlar kısa bir rapor hazırlar ve ön geliştirme konsepti oluşturur. Proje koşullarının hazırlanmasını takiben, Kamu İhale Kanununa ilişkin prosedürler kapsamında bir mimarlık ve tasarım şirketiyle anlaşmaya varılmaktadır. Bu firmalar, Şirket’in ilgili birimlerinin denetimi altında şematik tasarımlar, gelişim tasarımları ve inşaat planlarını içeren avan projenin tasarlamasını yapmaktadırlar. Şirket, geliştirdiği projelerin depreme dayanıklılık konusunda belirli teknik ölçütlere uygunluğunu sağlamak için özen göstermekte ve zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağımsız bir değerlendirmeden geçirmek için arazi keşfi yapmak üzere Şirket bünyesi dışından mühendislik firmalarıyla çalışmaktadır. Şirket’in kendi mimarları, Şirket bünyesi dışından çalışılan mimarların hazırladığı projeleri izlemektedirler. Gelir paylaşım modelinin aksine mimari tasarım ve projelerden doğan hakların mülkiyeti tasarım ve mimarlık şirketlerinde değil Şirket’te kalmaktadır. İhalede teklif yapacak ilgililer hazırlanan projeyi ihaleden önce inceler ve şartlara uyacağını kabul eder.

Şirketin teknik grubu teknik koşullara uyulduğunu ve inşaatın bütçelendirildiği ve planlandırıldığı şekilde uygulandığını temin etmek için her projeyi denetlemektedir.

Pazarlama

Şirket, kamu ihale kanunu modeli ile yapılan konutların pazarlamasının yapılmasından sorumludur. Genellikle yapı ruhsatı alındığında, Şirket projelerin pazarlanmasına başlar. Şirketin kendi satış ve pazarlama departmanı bulunmaktadır ve ayrıca, reklam ve halkla ilişkiler ihtiyaçlarını karşılamak için seçkin reklam ve halkla ilişkiler şirketleriyle çalışmaktadır.

Şirketin pazarlama faaliyetlerinin kapsamı ve kullanılan kanallar proje ve proje profiline bağlıdır. Şirket genel pazarlama stratejisi olarak ulusal ve yerel gazetelerde ve diğer yayınlarda kapalı ve açık mekân reklamları kullanmaktadır ve Şirket bazı durumlarda, radyo reklamlarının kullanılması gibi yollarla pazarlama çalışmalarını genişletebilmektedir. Ayrıca, Şirket, müşterilerini mali durum, ikamet ettikleri yer ve ihtiyaç veya ilgi duydukları gayrimenkul yatırım şekline göre sınıflandırarak bir veritabanı oluşturmakta ve müşterileriyle pazarlama çalışmaları dâhilinde birebir görüşmektedir.

Satış

Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen bölümlerin satılmasından Şirket sorumludur. İlgili projenin profiline ve geçerli piyasa koşullarına bağlı olarak Şirket farklı satış stratejileri ve koşullar geliştirmektedir. Şirket, genellikle, konutların ön satış prosedürlerini inşaatın fiziksel olarak başlangıcından sonra başlatır.

Müşteriler ödemenin tamamını başlangıçta yapabilecekleri gibi ödemeleri taksitler halinde de yapabilirler. Şirket ödemeyi inşaatın tamamlanmasından önce aldığı durumlarda da konutun yasal olarak maliki sıfatını proje bitimine ve kat mülkiyetine geçilmesine kadar saklı tutmaktadır. Tüketicinin Koruması Hakkında Kanunu uyarınca ön satış sözleşmesinin imzalanmasından itibaren en geç 30 ay içerisinde alıcıya konutun fiziksel olarak teslim edilmesi gerekmektedir. Ayrıca müşteri, satış sözleşmesini konutun fiilen teslimine kadar feshetme hakkına sahiptir. Böyle bir durum gerçekleştiği takdirde Şirket Türk hukuku uyarınca müşteriye fesih tarihine kadar yaptığı bütün ödemeleri konutun planlanmış teslim tarihine kadar geri ödemekle yükümlüdür. Bakınız: “Risk Faktörleri – Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler” – Türk hukuku uyarınca, bölümlerin alıcıları bölümlerin teslim tarihinden önce satış sözleşmesini feshedebilir.”

Fiyatlandırma

Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerde bağımsız bölüm satışlarında temel alınan fiyatlar tamamen Şirket tarafından belirlenmektedir. Şirket, kendi bünyesinde gerçekleştirdiği araştırma ve piyasa bilgileri doğrultusunda her projenin değerlendirilmesiyle ilgili bir rapor hazırlanmakta ve SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketine ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Bu bilgiye ve Şirket içinde hazırlanan proje maliyet tahminlerine dayalı olarak, bölümlerin hedef satış fiyatları için nihai bir değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

Projelerin satış fiyatlarının belirlenmesinde Şirket aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurur:

- Benzer bölgelerdeki benzer projelerin satış fiyatları ve ödeme planları;
- Projenin yapılacağı bölge ve bölgenin refah durumu;
- Özel/toplu ulaşımına erişim;
- Projenin büyüklüğü;
- Mimari tasarımın avantaj ve dezavantajları;
- Konutların tip ve büyüklükleri;
- Proje içinde veya yakınındaki sosyal ve dinlenme tesisleri;
- Pazar koşulları; ve
- Hedef müşteri tabanı için tüketici finansmanı olanaklarının elverişliliği.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşmesi nedeniyle Şirket, Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak nitelendirilemeyeceği için KİK modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabii olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, önceden KİK modelini uyguladığı projelerde benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, Kamu ihale kanunu modelini daha az cazip bölgelerde uygulamanın yanında Şirket bu modeli (gelecekte de anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilir), büyük bir gelişim projesinin ilk safhalarında, geliştirilen alanda konut talebini ve böylece de bölgenin cazipliğini

potansiyel olarak artırarak projenin ileriki safhalarında gelir paylaşım modeline geçebileceğini düşünerek kullanmıştır.

Şirket, söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modelini, cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilecektir.

Kamu ihale kanunu modeli ile yapılan projelere benzer bir şekilde, anahtar teslim götürü bedel proje modellerinde Şirket tüm proje masraflarından ve bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumlu olacaktır. Ancak, Şirketin KİK kapsamından çıkması sebebiyle, yüklenici seçimi için yürütülen ihale sonrasında Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerin proje şartlarını değiştirme imkanına sahip olacaktır ve bu sayede Şirket kıyasen düşük marjlı iş modelinin esnekliğini arttırmayı planlamaktadır. Örnek olarak, kamu ihale kanunu modeli ile yapılan projelerin ihalelerinde, Şirket, belirli istisnalara tabi olarak yüklenici olarak en düşük teklif sahibini seçmelidir. Anahtar teslim götürü bedel proje modeli ihalelerinde, Şirket katılım için daha bağlayıcı finansal ve faaliyet yeterlilik gereklilikleri belirleyebilecek veya davetsel ihaleleri tercih edebilecektir. Ayrıca, yukarıda da belirtildiği üzere Şirket ihaleden sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile yapılan projenin şartlarını değiştirebilecektir. Projenin şartlarının değiştirilmesine Kamu İhale Kanunu'na tabi projelerde izin verilmemektedir.

Müşteri Finansmanı

Genel

Kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen projelerdeki kalan bağımsız bölüm stoğunun satışı için kullanılan blokaj modeli dışında aşağıda belirtilen müşteri finansman modelleri her iki iş modeli için de kullanılmaktadır.

Vadeli Satış Modeli

Vadeli satış modeline göre, alıcılar konutlar için taksitlerle ödeme yapmaktadırlar. Bu modelin iki türü bulunmaktadır:

- Tüketici fiyat endeksine tabi satış. Bu satış modeline göre, alıcılar öncelikle toplam satış bedelinin (genellikle asgari %10'u, bazı projeler için %5'i) oranında bir peşinat ödemesi yapmakta ve geri kalan bedel herhangi bir ek faiz olmadan taksitlere bölünmektedir. Taksitler faizsiz olduğu halde her taksitin miktarı genelde altı ayda bir TÜFE artışı oranında güncellenir.
- Sabit faizli satışlar. Bu satış modeline göre alıcılar toplam satış bedelinin (genellikle asgari %10'u, bazı projeler için %5'i) oranında bir avans ile daha önceden belirlenmiş bir faiz oranıyla geri kalan bedeli faizi ile birlikte öderler. Şirket, politika olarak, bankaların finansman için uyguladığı faiz oranlarından daha düşük oranlarda faiz uygulamaya çalışmaktadır.

Peşinat ödeme miktarı, faiz oranı ve taksit bedelleri, ilgili projenin durumu, satış bedeli ve ekonomik şartlara göre değişir. 2008 ve 2009 yıllarında banka finansmanı masraflarında artış olması ve yeni bölümlere yönelik taleplerde düşüş olması sebebiyle, Şirket alıcılara taksitler halinde (bağımsız bölüm satışından sorumlu olunan kamu ihale kanunu modeli uyarınca sunulmuştur) ve uzatılmış geri ödeme süreleri ile ödeme opsiyonları sunmuştur. Taksitli ödeme sürelerinin vadeleri 90 aydan 120 aya veya 120 aydan 150 aya çıkarılmıştır. Taksitli ödeme seçeneğinin tercih edilmesi 2008 ve 2009 yıllarında artmıştır. Halihazırda genel olarak 120 ay, bazı projelerde ise 180 aya kadar taksitlendirme opsiyonu, kamu ihale kanunu modelinde uygulanmakta olup gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılması beklenmektedir. Taksitli ödeme seçeneğinde, akdedilen ön sözleşmeler, alıcının temerrüde düşmesi ve bu temerrüdün 3 ay veya daha fazla sürmesi halinde Şirkete fesih imkanı tanıyan hüküm ve şartlar içermektedir. Böyle bir durumda, tüketiciye peşinat ve ödenen taksitler söz konusu bağımsız bölümün kullanımından dolayı doğacak kira bedeli ve icra takibi yürütülmesinden doğacak giderler mahsup edildikten sonra iade edilecektir.

Şirket, kamu ihale kanunu modeli altında proje geliştirdiğinde satıştan doğrudan sorumludur ve Şirket bu satın alma modelini bölümlerin alıcılarına teklif etmektedir. Şirket, gelir paylaşımı modelinde proje geliştirdiğinde, bağımsız bölümleri satın alan tüketiciler Şirket tarafından kontrol edilen proje hesabına ödeme yapmaktadır ve Şirket Tahsisat Tarihi'nde yüklenicinin bu ödemelerdeki payını serbest bırakmaktadır. Projeyi geliştiren yüklenici ile yapılan düzenlemeye bağlı olarak, Şirket kalan taksitlerden doğan borçlar için reeskont uygulayarak son paylaşım değerini belirlemekte ve kalan bölüm stoğunun paylaşımında reeskont uygulanmış borç alacağını dikkate almakta ya da gelir paylaşım sözleşmesinin amaçları doğrultusunda gelecek taksitleri yüklenici ile paylaşmaktadır.

Banka Kredili Satış Modeli

Banka kredili satış modelinde alıcı adına bir banka alış bedelini ödemekte ve alıcı da bu krediyi bankaya geri ödemekle yükümlüdür. Bu modelin iki türü bulunmaktadır:

- **Katılım modeli.** Bu satış modelinde Şirket, alıcının konut edinebilmesi amacıyla bankadan kredi alabilmesi için bankaya bir "katkı payı" ödemektedir. Gelir paylaşım modelinde Şirketin yanı sıra ayrıca yüklenici de katkı payının ödenmesine Şirketle kararlaştırdıkları oranda katılır. Şirketin politikaları doğrultusunda, Şirket (ve gelir paylaşım modelinde inşaatın tamamlanmasından önce yüklenici), toplam satış bedelinin en fazla %10'unu katkı payı olarak bankaya ödemekte ve banka peşinat ödemesi aldığı için alıcılara daha düşük faiz oranı sunmaktadır.
- **Blokaj modeli.** Bu satış modeline göre, Şirket borç veren bankanın satış bedelini ödediği hesaba blokaj uygulamasına izin vermektedir. Borç veren banka satış bedelini Şirkete toptan ödemek yerine, Şirket'e taksitler halinde ödeme yapmakta ve bu sebeple alıcıya daha iyi bir faiz oranı önerebilmektedir. Bu model gelir paylaşım projelerinde Tahsisat Tarihi'nde Şirket'e kalan bağımsız bölüm stoğu ile kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen konutların satışında uygulanır.

Ayrıca, Şirket projelerin alıcılarının, daha avantajlı finansman şartları elde etmek üzere Şirketin saygınlığından ve banka ilişkilerinden yararlandığını düşünmektedir. Şirket müşteri finansmanı sağlamak için Türkiye'de çeşitli bankalar ile çerçeve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalara göre, Şirket tapuda mülkiyet bağımsız bölümleri satın alan tüketiciler geçip birinci derecede ipotek tesis edilmesine kadar alınan kredi tutarının garantörü olmaktadır. Genelde, kredi tutarı, bağımsız bölüm değerinin yüzde 75'inden fazla olamaz. Tapuda mülkiyetin devrine kadar herhangi bir fesih veya alıcı tarafından ödemelerde temerrüt olması durumunda Şirket alıcının önceden vermiş olduğu izinle alıcının hesabından ilgili bankaya satış bedeli ve birikmiş faizi ödemektedir.

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

3.4.2.1. Türkiye Ekonomisi ve Konut Sektörüne Genel Bakış:

Türkiye Hakkında Genel Bilgi

Ekonomi

Konu Açıklama	Birim	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 1Y
Reel GSYH büyümesi	%	6,9	4,7	0,7	(4,8)	9,2	8,8	2,2	3,7
Kişi başına GSYH	\$	7.586	9.240	10.438	8.559	10.067	10.469	10.497	v.y.
GSYH'nin % olarak cari hesap açığı	%	(6,0)	(5,8)	(5,4)	(2,0)	(6,2)	(9,7)	(6,1)	(8,9)
Enflasyon, dönem tüketici fiyatlar sonu ..	%	9,7	8,4	10,1	6,5	6,4	10,5	6,2	8,3
İşsizlik oranı (yıllık ortalama)	%	10,2	10,3	11,0	14,0	11,9	9,8	9,2	8,8

Kaynak: Dünya Bankası, TÜİK, TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı

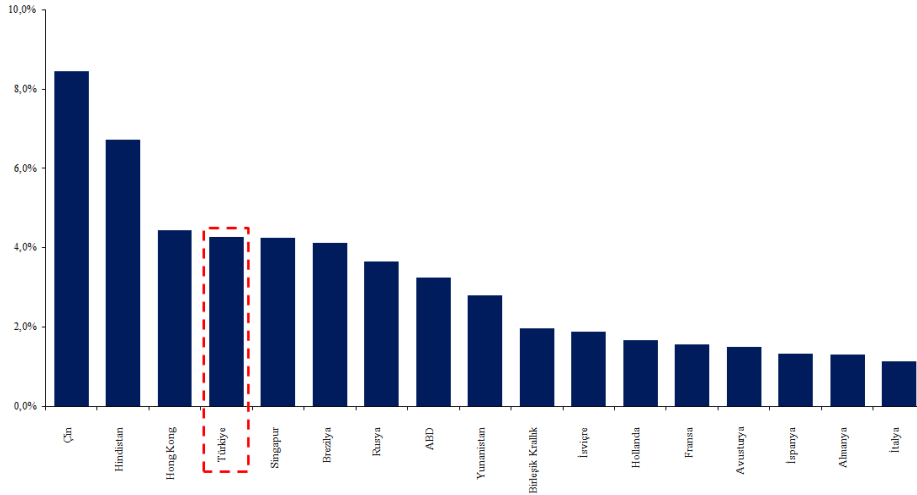
Türkiye ekonomisi 2006-2011 yılları arasında cari fiyatlarla ortalama %6,8 büyüme gerçekleştirmiştir (2006: 530,9 milyar \$ - 2012: 786,6 milyar \$). Küresel mali kriz nedeniyle 2008 yılında sınırlı ekonomik büyüme ve 2009 yılında ekonomik daralma gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, 2010 yılında % 9,2, 2011 yılında %8,8 ve 2012 yılında %2,2 büyüme gerçekleştirerek toparlanma gerçekleştirmiştir. GSYH büyümesi ile paralel olarak, kişi başına düşen GSYH 2006 yılında 7.586 \$ iken, 2012 yılında 10.497 \$ seviyelerine ulaşmıştır. (Kaynak: TÜİK).

Ekonominin soğuması, cari işlemler açığı ve enflasyonu frenlemek için T.C. Merkez Bankası ("TCMB")'nin çabaları sayesinde, Türkiye ekonomisi 2012 yılında reel GSYH açısından %2,2 oranında, 30 Haziran 2013 tarihi itibarı ile biten yarıyılıda ise %4,4 oranında büyümüştür (Kaynak: TÜİK). T.C. Kalkınma Bakanlığı ("Kalkınma Bakanlığı"), Türkiye ekonomisinin reel bakımdan 2013 yılında %3,6, 2014 yılında %5,0 ve 2015 yılında %4,0 büyüyeceğini öngörmektedir (Kaynak: TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı).

2013 – 2017 yılları arasında gelişmiş dünya ekonomilerinin mütevazı bir reel büyüme gerçekleştirmesi beklenirken, Türkiye'nin bu dönemde yıllık ortalama %4,1'lik bir büyümesi öngörülmektedir. Bu oranın Brezilya, Rusya ve Singapur için beklenen ortalama büyüme oranlarından daha yüksek olduğu görülmektedir. (Kaynak: IMF)

Seçilmiş Ülkelerde Beklenen Yıllık Ortalama Reel GSYH Büyümesi (2013T – 2018T)

(2013T – 2018T)



Kaynak: IMF

Güçlü iç talep, yüksek emtia fiyatları, global makroekonomik parametrelerdeki zayıflık ve Türkiye'nin mal ve hizmetlerine yönelik olan ana ihraç pazarlarının etkileriyle, 2010 yılında %6,4 olan enflasyon, 2011 yılında %10,5 seviyelerine kadar yükselmiştir. Ancak TCMB'nin olumlu müdahaleleri sayesinde enflasyon 2012 yılında %6,2 düzeyine gerilemiştir. 2013 ve 2014 yılları için enflasyon beklentileri ise sırasıyla %6,8 ve %5,3 olarak rezive edilmiştir. Bunun nedeni ise 2013 yılının ilk yarı enflasyon oranı %8,3 olarak beklenenin üstünde gelmiş olmasıdır. (Kaynak: Hazine)

Ekonomik büyüme ve artan enerji fiyatlarının etkileriyle, cari açığın GSYH'ya oranı 2006 – 2008 yılları arasında %5,0 - %6,0 aralığında seyretmiştir. Söz konusu periyodun ardından 2009 yılında %2 olarak gerçekleşen cari açık GSYH oranı 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla %9,7 ve %6,1 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: TCMB, Hazine). 2013'ün ilk yarısında cari açığın GSYH içindeki payı %8,9 seviyesine ilerlemiştir. Bu artışın nedeni ise yaz dönemindeki turist sayısının beklentinin altında kalması ve altın ithalatının ihracat seviyesinin üzerinde olmasından kaynaklanmıştır. Kalkınma

Bakanlığı'nın tahminlerine göre, cari açığın GSYH oranının 2013 ve 2014 yılları için sırasıyla %7,1 ve %6,4 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İşsizlik oranı 2006 – 2008 yılları arasında yaklaşık %10,0 seviyesinde gerçekleşirken, 2009 yılında %14,0 düzeyine kadar yükselmiştir. Ekonomik gelişimin de etkileriyle işsizlik oranı 2009 yılından itibaren sürekli düşmüş ve 2010 yılında %11,9, 2011 yılında %9,8, 2012 yılında %9,2 ve 2013 yılının ilk yarısı döneminde %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

24 Ekim 2013 tarihinde, Fitch Türkiye'nin uzun dönem yabancı para cinsi ratingini 'BBB' olarak onaylamıştır. Bu onayla beraber temel kredi esasları, güçlenen kamu borç profili, sağlam bankacılık sistemi, görece derin sermaye piyasası sonucunda özel sektör güçlenmiştir. 16 Mayıs 2013 tarihinde Moody's Türkiye'nin Devlet Kredi Derecelendirmesini Ba1'den Baa3'e çıkararak bir kademe yükseltmiştir. Böylece Türkiye'yi yatırım yapılabilir seviyeye taşımış ve durağan bir görünüm sağlamıştır. Yakın zamanda elde edilen ve gelecekte kaydedilmesi beklenen kilit ekonomik ve kamu finansmanı ölçütlerinde ilerlemeler ile uluslararası sermaye akımlarından kaynaklanabilecek şoklara karşı var olan mevcut kırılganlığı azaltması beklenen yapısal ve kurumsal reformlar Moody's'in kredi artırma kararının gerekçesi olarak belirtilmiştir. Mart 2013'te Standard & Poor's ("S&P"), dinamik ekonominin faktörleri olarak öne çıkan dalgalı kur rejimi, döviz cinsinden borçluluk seviyeleri ve derinliği giderek artan sermaye piyasalarının etkileri doğrultusunda, Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir alt kademesi olan 'BB+' seviyesine yükseltmiştir. Söz konusu not artırımından daha önce, Kasım 2012'de Fitch, Türkiye'nin uzun-dönem yabancı para cinsinden kredi notunu 'BBB-' den 'BB+' seviyesine yükselterek, Türkiye'yi yatırım yapılabilir ekonomiler arasında belirtmiştir. (Kaynak: Bloomberg).

Kredi Derecelendirme Kurumu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	Birleşik Krallık	İtalya
S&P.....	BB+	BBB-	BB	AA+	AAA	BBB
Moody's.....	Baa3	Baa3	Ba3	Aaa	Aa1	Baa2
Fitch.....	BBB-	BBB	BB+	AAA	AA+	BBB+

Kaynak: Bloomberg, 30 Eylül 2013.

Demografik Görünüm

2012 yılında Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sistemi sonuçları Türkiye nüfusunun yaklaşık 75,6 milyon olduğunu ve toplam nüfusun yaklaşık %77,3'ünün kentsel alanda yaşadığını göstermektedir (Kaynak: TÜİK). TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2012 itibarıyla, İstanbul 13,85 milyon, Ankara 4,97 milyon ve İzmir 4,01 milyon olmak üzere, bu üç şehrin toplam nüfusu yaklaşık 22,83 milyon düzeyindedir.

2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artışı %1,2 düzeyinde gerçekleşirken, nüfusun medyan (ortanca) yaşı 29,1'dir. Diğer taraftan nüfusun yaklaşık %58,5'inin yaşı 35'ten küçüktür. 2011 – 2023 yılları arasında toplam nüfusun yaklaşık %13,3 artış göstererek 84,7 milyona ulaşması beklenmektedir. (Kaynak: TÜİK)

Türkiye Konut Pazarı

Talep

Türkiye'de konut pazarındaki talebi belirleyen ana etkenler olarak nüfus artışı, hane halkı sayısındaki büyüme ve kentsel göç öne çıkmaktadır. Konut pazarındaki talebi etkileyen diğer faktörler olarak kentsel dönüşüm ve konutların yenilenmesi olarak değerlendirilmektedir.

Türkiye konut pazarının gelişimini etkileyen temel faktörlere ilişkin istatistiki bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yıl	Toplam Nüfus (bin kişi)	Kentleşme Oranı (%)	Kentsel Nüfus (bin kişi)	Kentsel Hane Halkı Büyüklüğü (kişi)	Kentsel Hane Halkı Sayısı (bin kişi)
2008.....	71.517	74,97	53.611	4,25	12.601
2009.....	72.561	75,33	54.807	4,17	13.150
2010.....	73.723	76,26	56.222	4,12	13.646
2011.....	74.724	76,80	57.386	4,12	13.930
2012.....	75.627	77,28	58.448	4,10 ⁽¹⁾	14.283 ⁽¹⁾
2013T.....	76.550	78,00	59.709	4,08	14.635
2014T.....	77.445	78,60	60.872	4,06	14.993
2015T.....	78.328	79,20	62.036	4,03	15.394
2016T.....	79.197	79,80	63.199	4,00	15.800
2017T.....	80.053	80,40	64.363	3,97	16.212
2018T.....	80.869	81,00	65.504	3,94	16.625
2019T.....	81.670	81,60	66.642	3,91	17.044
2020T.....	82.462	82,20	67.784	3,88	17.470
2021T.....	83.237	82,80	68.920	3,85	17.900
2022T.....	83.994	83,40	70.050	3,82	18.340
2023T.....	84.692	84,00	71.141	3,79	18.770

Kaynak: GYODER, Mayıs 2012
(T) Tahmini tutarlardır.

Türkiye’deki kentsel nüfusun 2011 – 2023 yılları arasında %24,0 artışla (yaklaşık 13,8 milyon kişi) 71,1 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Diğer taraftan, kentsel hane halkı sayısının ise aynı dönemde 4,8 milyon artarak 18,8 milyona ulaşacağı beklenmektedir. Kentsel hane halkı istatistiklerine yönelik beklenen gelişim, toplam nüfustaki artış, kentleşme oranı yükseliş ve kentsel hane halkı büyüklüğündeki azalışla açıklanabilmektedir. (Kaynak: GYODER)

Kentsel Dönüşüm

1999 yılındaki Marmara depremi sonrasında Türkiye gündemine giren kentsel dönüşüm, GYODER tarafından aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır:

“Kentsel dönüşüm Türkiye’de uzun yıllar yaşanan çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin giderilerek, ekonomik ve sosyal gelişmenin hızlandırılmasını ve hane halkları ve bireyler için yaşanabilir kentler yaratılmasını sağlayacak önemli bir araçtır.” (Kaynak: GYODER, 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü)

16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilen ve 31 Mayıs 2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecindeki şehirlerdeki kontrolsüz büyümeden dolayı çürümüş ve yıkılmış kentsel alanların iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca, 2010 yılında getirilen “Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı 2010 – 2023” (KENTGES) ile Türkiye’de kentsel yerleşmelerin mekansal yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir.

GYODER tahminlerine göre, 2011 yıl sonu itibarıyla kentsel konut stoğunun yalnızca %71,6’sının ruhsatı bulunurken, geri kalan 5,1 milyon konutun ruhsatı bulunmamaktadır. Ayrıca, afet-deprem riski ile karşı karşıya olan konut/daire stoğu da dahil edildiğinde, kentsel dönüşüm konusu olan konut sayısı yaklaşık 5,3 milyon olmaktadır.

Yenileme

Kentsel dönüşümün yanında, fiziki ömrünü tamamlayan bina ve konut stoğunun yenilenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Kentsel alanlardaki konut stoğu arasında, 2023 yılına kadar yaklaşık 3,1 milyon dairenin 50 yaş ve üzerinde olacağı ve bu nedenle yenilenme ihtiyacı doğacağı öngörülmektedir.

Aşağıdaki tablo, önümüzdeki dönemde gerçekleşmesi beklenen yıllık konut ihtiyacını göstermektedir.

Yıllık Konut Talebi

Yıl	Nüfus Artışı ve Kentleşme Kaynaklı (Bin Adet)	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı (Bin Adet)	Yenileme Kaynaklı (Bin Adet)	Toplam (Bin Adet)
2012T	353	30	50	433
2013T	352	90	50	492
2014T	358	200	50	608
2015T	401	200	50	651
2016T	406	200	50	656
2017T	412	200	50	662
2018T	413	200	50	663
2019T	419	200	50	669
2020T	426	200	50	676
2021T	430	200	50	680
2022T	440	200	50	690
2023T	430	200	50	680
Toplam 2012-2023T	4.840	2.120	600	7.560

Kaynak: GYODER, Mayıs 2012

Türkiye’de 3 ana kaynaktan doğan toplam konut ihtiyacının 2012-2023 yılları arasındaki 12 yıllık dönem için 7,56 milyon adet olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Bu ihtiyacın, 4,84 milyon adedi nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı,, 2,12 milyon adedi kentsel dönüşüm kaynaklı ve 600 bin adedi yenileme kaynaklı olması beklenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son durum itibariyle Türkiye’de konut sahipliği oranı %68 düzeyindedir. TÜİK’in 2000 yılında yaptığı araştırmaya göre, konut kredileri ve mortgage sistemi, Türkiye’de konut edinmede görece düşük olarak kullanılan finansman yöntemleri olarak ön plana çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo yıllar itibariyle seçilmiş ülkelerde kullanılan mortgage kredileri / GSYH oranlarını göstermektedir.

Mortgage Kredileri / GSYH Oranı

Yıl	Türkiye (%)	İspanya (%)	Portekiz (%)	ABD (%)	Birleşik Krallık (%)	İtalya (%)
2003	0.2	40.0	46.4	66.7	67.4	11.4
2004	0.4	45.7	47.8	71.9	71.2	13.3
2005	2.1	52.3	51.7	83.5	77.5	15.2
2006	2.9	58.1	57.3	81.3	82.2	16.7
2007	3.9	61.4	59.7	80.7	85.0	17.5
2008	3.8	62.0	61.2	93.0	80.4	17.3
2009	4.6	64.4	65.7	79.2	87.7	19.2
2010	5.5	64.7	66.3	76.5	84.5	22.7
2011	5.8	62.1	66.6	76.1	83.7	22.9

Kaynak: European Mortgage Federation National Experts, European Central Bank, TCMB, Eurostat, Bureau of Economic Analysis, Federal Reserve.

Türkiye’de mortgage sistemi için yasal altyapı ilk olarak 2007 yılında oluşturulmuştur. Öncesinde ise, konut piyasası temel olarak büyük bankalar tarafından sağlanan düşük faiz oranlı tüketici kredileri ile finanse edilmekteydi.

Konut Arzı

Türkiye konut stoğunun önemli kısmının kayıt dışı binalardan oluşması sebebiyle, mevcut konut stoğunu gösteren güncel ve doğru veri bulunmamaktadır. En son 2000 yılında TÜİK tarafından yapılan araştırmaya göre, Türkiye’de toplam konut stoğunun 16,2 milyon adet olduğu tahmin edilirken, bu rakamın 13,6 milyon adedinin kentsel konut stoğundan oluştuğu düşünülmektedir(Kaynak:GYODER). GYODER’in yıllar itibariyle alınan yapı ruhsatı adetleri

üzerinden yaptığı tahminlere göre, 31 Aralık 2011 itibarıyla kentsel konut stoğunun 18,1 milyon adede ulaşmaktadır. Kentsel bölgeler için hesaplanan toplam stokta gecekondü bölgeleri ve izinsiz yapılar dikkate alındığı için gerçek rakamlar hesaplamalardan farklılık gösterebilmektedir.

Aşağıdaki tablo mevcut dönemler itibarıyla alınan yapı ruhsatı adetlerini ve ilgili inşaat alanlarını göstermektedir.

Yıl	Alınan Yapı Ruhsatı Adetleri	Toplam İnşaat Alanı (Bin m ²)
2002	161.920	36,187
2003	202.854	45,516
2004	330.446	69,720
2005	546.618	106,425
2006	600.387	122,910
2007	584.955	125,067
2008	503.565	103,846
2009	518.475	100,727
2010	906.527	176,254
2011	652.716	124,250
2012	745.872	151,968
Ç2 2013	391.699	77,966
Toplam	5.754.335	1.162.869

Kaynak TUİK.

2005 – 2007 yılında önemli artış kaydeden alınan yapı ruhsatı adetleri, 2008-2009 döneminde küresel krizin de etkisiyle bir miktar gerileme göstermiştir. Geçtiğimiz on yıllık dönemde alınan yapı ruhsatı adetleri en yüksek düzeylere 745.872 adetle 2010 yılında ve 906.527 adetle 2012 yılında ulaşmıştır.

Sektör Bazında Konut Arzı

Yıl	Özel Sektör (Bin m ²)	Payı (%)	Kooperatif (Bin m ²)	Payı (%)	Kamu (Bin m ²)	Payı (%)
2002	28.241	78.0%	4.446	12.3%	3.500	9.7%
2003	37.759	83.0%	4.445	9.8%	3.312	7.3%
2004	58.869	84.4%	5.772	8.3%	5.079	7.3%
2005	87.973	82.7%	7.218	6.8%	11.233	10.6%
2006	102.733	83.6%	10.798	8.8%	9.378	7.6%
2007	105.764	84.6%	8.309	6.6%	10.995	8.8%
2008	82.568	79.5%	6.085	5.9%	15.194	14.6%
2009	79.963	79.4%	6.937	6.9%	13.827	13.7%
2010	145.461	82.5%	10.343	5.9%	20.450	11.6%
2011	104.175	83.8%	3.011	2.4%	17.064	13.7%
2012	122.813	80.8%	2.586	1.7%	26.568	17.5%

Kaynak: TUİK

Türkiye’de konut arzının önemli bölümü özel sektör tarafından sağlanmaktadır. TUİK verilerine göre 30 Haziran 2013 itibarıyla, metrekare bazında gerçekleşen konut arzının %81,6’sı özel sektör, %15,9’u kamu sektörü ve %2,5’i kooperatifler tarafından sağlanmaktadır.

Konut Satışı ve Fiyatlandırma

Türkiye’de konut satışlarında 2008 yılında yıllık bazda önemli oranda düşüş kaydedilmiştir. 2010 yılında yaşanan %32,8’lik düşüşten sonra ise konut satışları 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla %17,3 ve %3 olarak yıllık artış göstermiştir. 2013 yılının ilk yarısında Türkiye güçlü bir satış performansı sergilemiştir.

Aşağıdaki tablo 2008 – 2012 dönemi itibarıyla İstanbul’da, ilk üç büyük şehirdeki ve Türkiye genelindeki yıllık konut satışlarını göstermektedir:

Yıllık Konut Satışları

Yıl	Türkiye Geneli (adet)	İstanbul (adet)	Üç Büyük Şehir ⁽¹⁾ (adet)
2008	427,105	103,503	217,217
2009	531,746	131,150	266,207
2010	357,341	77,721	159,649
2011	419,000	83,854	175,925
2012	431,485	87,484	176,879

Kaynak: TUİK

(1) İstanbul, Ankara ve İzmir'i ifade etmektedir

Son dönemde mütakabiliyet yasasında gerçekleşen değişim ile birlikte yabancıların Türkiye'deki konut talebinde canlanma gözlenmektedir. Kanunda yapılan yeni düzenlemeler ile birlikte 42 ülkenin vatandaşları Türkiye'deki şehirlerden konut alabilmektedir. Kanunda belli kısıtlamalar olmasına rağmen, önemli ölçüde yabancı ülke vatandaşlarından kaynaklanan konut talebi beklenmektedir.

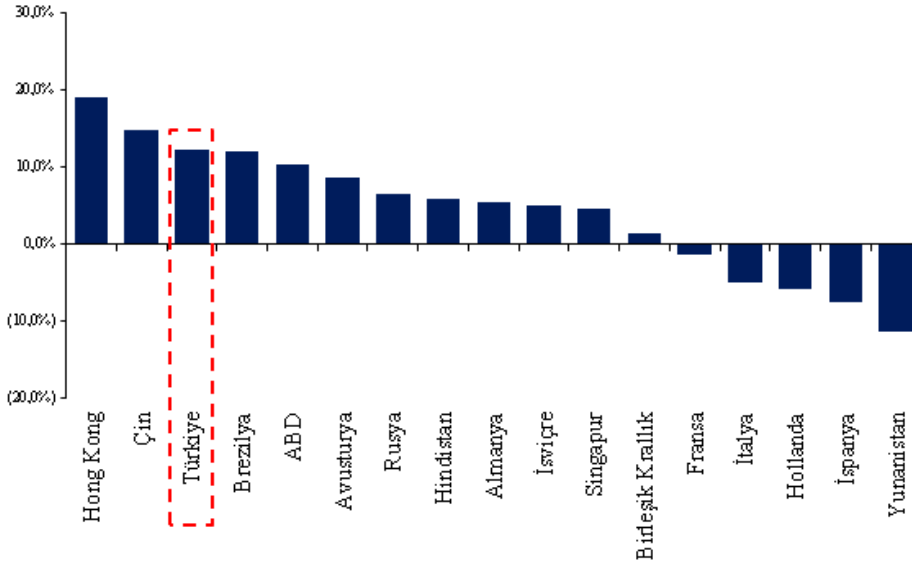
Ayrıca, Avrupa ve ABD kıtalarındaki düşük faiz oranları da önümüzdeki dönemde yabancıların Türkiye'deki konut alım talebini destekleyebilecek bir unsur olarak gözükmektedir. GYODER, tarafından açıklanan Nisan 2012 verilerine göre, toplam alanı 10,18 milyon m² olan 78.571 konut, mevcut kanun ve düzenlemeler dahilinde yabancılar tarafından satın alınmıştır. Mütakabiliyet yasasında yapılacak yeni düzenlemelerin ardından, ilk yıllar itibariyle yıllık ek olarak 10.000 – 12.000 konutun, devam eden yıllarda ise yıllık ortalama 20.000 düzeyinde konutun yabancılar tarafından satın alınması beklenmektedir. Ekonomi Bakanlığı'ndan alınan verilere göre, Türkiye gayrimenkul piyasasına artan yabancı ilgisi akabinde, sektöre gelen doğrudan yabancı yatırımlar 2013 yılının ilk çeyreğindeki yüksek nakit girişi aynı yılın ikinci çeyreğindeki düşükle kısmen azaltılmasına rağmen 2013 yılının ilk iki çeyreğinde 2012 yılının aynı dönemiyle benzer seyir göstermektedir.

Dönem (Çeyrekler)	Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon ABD Doları)
2011Ç1	461
2011Ç2	781
2011Ç3	264
2011Ç4	507
2012Ç1	557
2012Ç2	743
2012Ç3	586
2012Ç4	791
2013Ç1	600

Kaynak: TC Ekonomi Bakanlığı

2012 yılı itibariyle, gelişmiş ülkelerdeki konut fiyatları artışları düşük seviyelerde seyrederken, Türkiye'deki konut fiyatları 2012 yılı itibariyle, BRİC (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin) ülkelerinin üzerinde büyüme kaydederek, yıllık bazda %10,5 artış göstermiştir. (Kaynak: Knight Frank).

Son 12 Ay İtibariyle Seçilmiş Ülkelerdeki Konut Fiyatlarındaki Cari Değişim



Kaynak: Knight Frank Global House Price Index Q4 2012

Temel İş Geliştirme Alanları

Genel Bakış

İstanbul, Ankara ve İzmir büyük şehirleri, sahip olduğu nüfus yoğunluğu ve sosyal ve ekonomik özellikleri nedeniyle, gelişmiş gayrimenkul piyasasına sahiptir. TÜİK verilerine göre; Türkiye gayrimenkul konut azının %20'sine sahip olan İstanbul, diğer büyük şehirler içerisinde en gelişmiş gayrimenkul piyasasına sahiptir. İstanbul merkezinde artan nüfus yoğunluğu ve arazi fiyatlarındaki hızla artış nedeniyle, İstanbul dönüşüm sürecinden geçmektedir.

İstanbul Konut Piyasası

	2012 Sonu İtibariyle					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İnşaat izinleri, (Bin)	154	127	106	137	150	158
Nüfus, (Bin).....	12,574	12,697	12,915	13,256	13,624	13,855
Kentselleşme, (%).....	88.9	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0

Kaynak: TÜİK

Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul'un 2012 yılı itibariyle 13,9 milyon olan nüfusunun 2023 yılı itibariyle 16,6 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir.(Kaynak: TÜİK). Anadolu'dan İstanbul'a olan göçün arttığını belirten raporlara göre, İstanbul nüfusunun 2013'deki nüfusunun daha da fazla olabileceği öngörülmektedir. İstanbul'un kırsal alanları, kentsel alanlarının 4 katı büyüklüğünde olmasına rağmen, nüfusun kentsel alanda yoğunlaştığı görülmektedir.

Nüfus artışı, devam eden göç ve mevcut konutların depreme dayanıklılığın artırılması ihtiyacı, İstanbul konut talebinin temel faktörleridir.

İstanbul Yeni Şehir projesi, kentsel dönüşüm projesi, 3. havalimanı projesi, mütakabiliyet yasası İstanbul konut azını artıracak temel faktörlerdir.

Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından Yeni Şehir projesi ve 3. havalimanı projesi için yetki verilmesi, İstanbul'un potansiyelini gerçekleştirebilmesi açısından ilk adımdır. 3. havalimanı, Yap-İşlet-Devlet modeli ile inşa edilecek olup, 3. köprü ve Kuzey Marmara karayolu ile bağlantısı olacaktır.

Yeni Şehir Projesi

Yeni Şehir Projesi, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın 2011 genel seçimleri için gerçekleştirmiş olduğu seçim kampanyasının temel konularından bir tanesidir. Proje, İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakasında yer alan, imar izni olmadan inşa edilen ve deprem riski taşıyan konutların tekrar inşa edilmesi ile ilgili inşaat projelerini içermektedir. Ayrıca proje, nüfus yoğunluğunun bulunduğu alanlarda, kültür merkezlerinin yer aldığı konutların, sağlık merkezlerinin, iş merkezlerinin, eğitim kurumlarının ve eğlence alanlarının yer alacağı sağlıklı kentleşmenin gerçekleşmesine olanak sağlayacaktır.

Projede bahsi geçen, İstanbul'da bulunan alanın sınırlarının ve koordinatlarının gösterildiği, 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Buna göre; proje alanı İstanbul'un Avrupa yakasının kuzeyinden başlayarak güneyde Küçükçekmece gölüne kadar uzanmaktadır.

İstanbul - Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm girişimi, deprem sırasında çökme riski taşıyan binaların boşaltılmasına ve yıkılmasına olanak sağlamaktadır.

İstanbul'a 1960, 1970 ve 1980'lerde gerçekleşen göç sırasında, gecekonduların sahibi vatandaşlara 4-5 katlı bina inşa etmelerine izin verilmesi sonucunda, sağlam temeli olmayan yapılaşma ortaya çıkmıştır. 2 Haziran 2012 tarihinde yürürlüğe giren mevcut yasada, 2 Temmuz 2013 tarihinde yapılan son düzenlemeler önemli yenilikler getirmiştir. Evlerin satışı ile ilgili oybirliğinin sağlanamaması durumunda, ev (konut) sahiplerinin noter duyurusu ile katılabilecekleri ve SPK lisansına sahip bir uzman tarafından hazırlanmış değerlendirme görüşünün sunulduğu bir toplantı düzenlenecektir. Yapılacak toplantı sonrası anlaşmazlığın devam etmesi halinde, üçte ikinin çoğunluk oyu, söz konusu kararın alınmasında yeterli olacaktır.

Marmaray Projesi

2005 yılında inşası başlayan Marmaray Projesi 29 Ekim 2013 günü halkın kullanımına açılmıştır. Marmaray Projesinin amacı Halkalı ve Gebze arasında direk bağlantının sağlanması ve kırsal toplu taşıma hattının modernleşmesidir. Proje, saatte 75.000 yolcu kapasitesine ulaşmayı hedeflemektedir.

Proje; 37 istasyon, 3 hat (projenin %20'si deniz altında olacaktır.) içermektedir. Projenin tamamlanması ile birlikte İstanbul'un Asya ile Avrupa yakaları arasındaki ulaşım 4 dakikaya inecektir (*Kaynak: Colliers*).

2 Temmuz 2013 tarihinde yapılan son düzenlemeler önemli yenilikler getirmiştir. Evlerin satışı ile ilgili oybirliğinin sağlanamaması durumunda, ev (konut) sahiplerinin noter duyurusu ile katılabilecekleri ve SPK lisansına sahip bir uzman tarafından hazırlanmış değerlendirme görüşünün sunulduğu bir toplantı düzenlenecektir. Yapılacak toplantı sonrası anlaşmazlığın devam etmesi halinde, üçte ikinin çoğunluk oyu, söz konusu kararın alınmasında yeterli olacaktır.

Avrasya Tüneli

2011 Şubat ayında başlayan Avrasya Tüneli projesinin 2012 Eylül ayında tamamlanması planlanmaktadır. Bu proje ile İstanbul'un Avrupa ve Asya yakası (Kazlıçeşme Zeytinburnu – Göztepe Kadıköy) arasındaki ulaşım süresinin 15 dakikaya indirilmesi hedeflenmektedir (*Kaynak: Colliers*).

Konut Satış Fiyatları

İstanbul konut satış fiyatları son yıllarda oldukça üst seviyelerde seyretmektedir. 2012 Şubat – 2013 Şubat dönemleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul’da %18,5 oranında artış göstermiş olup bu oran Türkiye için %16,4’tür. (Kaynak: REIDin.com). Şehir merkezindeki A sınıfı Rezidans projelerinde (özel güvenlik tarafından korunan, profesyonel site yönetimi, satış ofisi, kapalı otopark ve spor tesisleri gibi sosyal tesis ve aktivite alanlarına sahip olan projeler) metrekare fiyatları 2.500 ABD Doları ile 11.000 ABD Doları arasında, şehir merkezi dışındaki bölgelerde ise 800 ABD Doları ile 4.500 ABD Doları arasında değişmektedir. (Kaynak: Colliers).

Aşağıdaki tabloda 2013 yılının ilk yarısı itibarıyla, İstanbul’daki A sınıfı rezidans projelerindeki satış fiyat aralıklarına yer verilmektedir:

A Sınıfı Rezidans Projeleri	
Şehir Merkezi	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beşiktaş-Şişli-Taksim (Avrupa Yakası)	5.000-9.500
Levent-Maslak (Avrupa Yakası)	5.000-11.000
Etiler (Avrupa Yakası)	8.000-9.500
Ataşehir-Şerifali (Asya Yakası)	2.500-3.750
Acıbadem (Asya Yakası)	3.750-5.250
Bostancı-Erenköy-Kozyatağı (Asya Yakası)	2.500-4.250
Bakırköy-Zeytinburnu (Avrupa Yakası)	4.000-7.000
Kağıthane-Bomonti-Haliç (Avrupa Yakası)	2.750-5.000
Şehir Merkezi Dışındaki Bölgeler	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beylikdüzü (Avrupa Yakası)	800-1.500
Halkalı (Avrupa Yakası)	1.400-2.300
Beykoz (Asya Yakası)	3.000-4.250
Bahçeşehir-Esenyurt (Avrupa Yakası)	900-2.000
Büyükdere-Silivri (Avrupa Yakası)	1.250-2.000
Çekmeköy-Ümraniye (Asya Yakası)	1.500-2.750
Göktürk-Kemerburgaz (Avrupa Yakası)	2.250-4.000
Kilyos-Rumelifeneri (Avrupa Yakası)	2.000-3.000
Pendik-Tuzla (Asya Yakası)	900-1.600
Maltepe-Kartal (Asya Yakası)	1.750-2.750

Kaynak: Colliers Internationala, İkinci yar 2013.

Ankara Konut Piyasası

Yıl	Alınan Yapı ruhsatı (Bin Adet)	Nüfus (Bin Adet)	Şehirleşme (%)
2007.....	76	4.467	92,7
2008.....	48	4.549	96,6
2009.....	84	4.651	97,1
2010.....	70	4.772	97,3
2011.....	82	4.891	97,4
2012.....	75	4.966	97,5

Kaynak: TÜİK

Türkiye’nin ikinci büyük şehri olan Ankara’da 2012 yılı itibarıyla yaklaşık 5 milyon kişi olan nüfusün 2023 yılı itibarıyla 5,9 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir(Kaynak: TÜİK).

Reidin endeksine göre, Ankara’daki konut fiyatları 28 Şubat 2013 itibarıyla, 30 Haziran 2007’ye göre %12,7 artış gösterirken, yıllık bazda %13,4 artış göstermiştir.

İzmir Konut Piyasası

Yıl	Alınan Yapı ruhsatı	Nüfus	Şehirleşme
-----	---------------------	-------	------------

	(Bin Adet)	(Bin Adet)	(%)
2007.....	22	3,739	84.9
2008.....	22	3,796	90.9
2009.....	21	3,868	91.1
2010.....	31	3,949	91.3
2011.....	41	3,965	91.4
2012.....	39	4,005	91.4

Kaynak: TÜİK

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, 2012 yılı itibariyle yaklaşık 4 milyon kişi olan nüfusun 2023 yılı itibariyle 4,4 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir(Kaynak: TÜİK).

Reidin endeksine göre, İzmir'deki konut fiyatları 31 Ağustos 2013 itibariyle, 30 Haziran 2007'ye göre %31,2 artış gösterirken yıllık bazda %11,7 artış göstermiştir.

Rekabet

Türkiye gayrimenkul geliştirme piyasası rekabet yoğun bir sektör olup, pazar genel olarak birkaç büyük ölçekli şirket arasında paylaşılmıştır. 1990'lı yıllardan itibaren Türkiye'deki gayrimenkul geliştiricilerinin sayısı önemli ölçüde artış göstermiştir ve uygun piyasa koşulları ve kentsel dönüşüm projeleri ile bu trendin önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Emlak Konut sektöründe genel olarak orta-üst gelir sınıfına hitap eden gayrimenkul projelerine odaklanmıştır.

İstanbul'da Emlak Konut'un ana rakibi olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sahip olduğu İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Kiptaş"), ön plana çıkmaktadır. Öte yandan sektörde Emlak Konut ile aynı ölçekte ve birebir aynı iş modeline sahip halka açık şirket bulunmamaktadır. Bununla birlikte, halka açık şirketler içinde Emlak Konut'a benzer konut projeleri geliştiren şirketler olarak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.("Sinpaş") ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ön plana çıkmaktadır. ("Torunlar"). Emlak Konut ile bahsi geçen şirketler arasındaki önemli farkları ise, aktif büyüklüğü, iş modeli, arsalara erişim kabiliyeti, ortaklık yapısı ve TOKİ ile olan iyi ilişkiler unsurları oluşturmaktadır. TOKİ ile olan bağları dolayısıyla arsa edinme sürecinde ihale süreçlerinde diğer rakipleri ile rekabete girmeden arsa temin edebilmektedir. Aynı zamanda Kamu ile olan bağları Emlak Konut'a ölçek ekonomisinde çalışma imkanı da getirmektedir. IMKB'de işlem gören diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları ise Emlak Konut'a göre daha küçük ölçekli ya da sektörde farklı segmentlere odaklanmış durumdadırlar.

3.4.2.2. BİAŞ'ta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

1 Kasım 2013 tarihi itibarıyla BİAŞ'ta (eski adıyla İMKB) 28 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) işlem görmekte olup, piyasa değeri büyüklükleri toplamı 1 Kasım 2013 tarihi itibarıyla 17,89 milyar TL'dir. 1 Kasım 2013 BİAŞ verilerine göre piyasa değeri büyüklüğü bakımından en büyük GYO'lar Emlak Konut GYO, Torunlar GYO, Vakıf GYO, İş GYO ve Saf GYO'dur.

BİAŞ'ta İşlem Görmekte Olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (28 Mayıs 2013)

İşlem Kodu	GYO	Piyasa Değeri (mn TL)	Özkaynaklar (Mn TL)	PD/DD	Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	Fiyat (TL)	Muhasebeleştirme Yöntemi	İş Kolu
EKGYO	Emlak	6925,0	5078,2	1,36	2500,0	2,77	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	Konut Geliştirme
TRGYO	Torunlar*	1930,0	2822,5	0,68	500,0	3,86	Değer	AVM, konut, marina ve diğer
VKGYO	Vakıf*	985,5	195,1	5,05	105,0	9,28	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, Dükkan
ISGYO	İş	907,2	1131,7	0,80	630,0	1,44	Maliyet Yöntemi	Ofis, Otel, AVM ve diğer
SAFGY	Saf*	922,1	217,6	4,24	886,6	1,04	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, konut, BTM, ofis
HLGYO	Halk	801,6	754,0	1,06	673,6	1,19	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	#N/A
YGGYO	Yeni Gimat *	755,3	1271,9	0,59	53,8	14,05	Değer Gerçeğe Uygun	Otel, AVM
SNGYO	Sinpaş*	672,0	1063,6	0,63	600,0	1,12	Değer	Konut Satışları
AKMGY	Akmerkez	588,8	179,3	3,28	37,3	15,8	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	Ofis, AVM, Otel
DGGYO	Doğuş	497,0	235,3	2,11	93,8	5,3	Değer Gerçeğe Uygun	Mağaza Kiralama
AKSGY	Akiş*	388,4	670,6	0,58	128,2	3,03	Değer Gerçeğe Uygun	Konut
PAGYO	Panora*	351,5	596,3	0,59	87,0	4,04	Değer Gerçeğe Uygun	AVM Ofis kiralama, Konut satışı, Otel
OZKGY	Özak*	331,3	639,5	0,52	157,0	2,11	Değer Gerçeğe Uygun	Otel
AKFGY	Akfen*	266,8	793,5	0,34	184,0	1,45	Değer Gerçeğe Uygun	Otel
NUGYO	Nurol	232,8	62,5	3,73	40,0	5,82	Değer	Ofis, AVM, Konut
ALGYO	Alarko	244,4	349,4	0,70	10,7	22,95	Maliyet Yöntemi	Ofis, otel, mağaza
KLGYO	Kiler	173,6	307,7	0,56	124,0	1,4	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	Konut, AVM İş Merkezi, AVM
SRVGY	Servet	132,6	187,0	0,71	52,0	2,55	Değer Gerçeğe Uygun	Ofis, AVM, Otel
TSGYO	T.S.K.B.	150,0	223,6	0,67	150,0	1	Değer	AVM, konut kiralama
YGYO	Yeşil	119,9	227,0	0,53	235,1	0,51	Maliyet Yöntemi	Lojistik depo kiralama
RYGYO	Reysaş	108,5	343,1	0,32	217,0	0,5	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	AVM, İş merkezi, ofis
AGYO	Atakule	94,9	244,3	0,39	84,0	1,13	Değer Gerçeğe Uygun	Ofis (Yapı Kredi Plaza), konut
OZGYO	Özderici	91,0	97,5	0,93	100,0	0,91	Değer Gerçeğe Uygun	Konut geliştirme
YKGYO	YK Koray*	59,2	34,7	1,71	40,0	1,48	Değer	Konut geliştirme
MARGYO	Martı**	50,6	132,3	0,38	110,0	0,46	Maliyet Yöntemi	Otel
AVGYO	Avrasya	45,4	81,2	0,56	72,0	0,63	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Uygun	Otogar, terminal ve konut
PEGYO	Pera	42,8	155,4	0,28	89,1	0,48	Değer	AVM, İş merkezi, konut
IDGYO	İdealist	19,3	8,9	2,16	10,0	1,93	Maliyet Yöntemi	Konut

(*)(*) 3. Çeyrek finansal tabloları henüz açıklanmadığı için 2013/6 verileri kullanılmıştır.

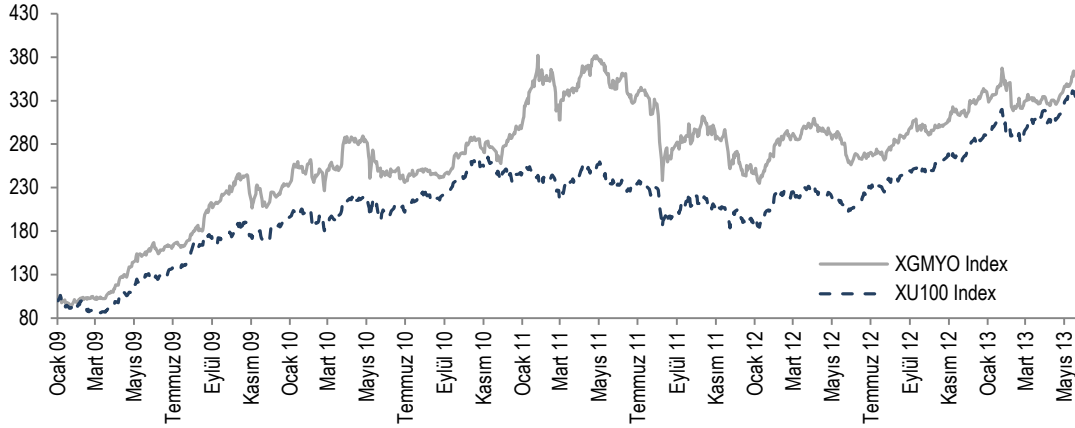
(**)3. Çeyrek finansal tabloları henüz açıklanmadığı için 2013/3 verileri kullanılmıştır.

GYO şirketlerinin BIST100 hisseleri ile karşılaştırmalı fiyat endeksine bakıldığında, (Endeks başlangıcı 02/01/2009=100), GYO endeksinin, son yıllardaki gelişmeler neticesinde BIST100'e göre daha yüksek bir

seviyede olduğu gözlenmektedir.

Kaynak: BİAŞ, KAP, Şirket internet adresleri

BIST GYO ile BIST100 Karşılaştırmalı Endeksi (02/01/2009=100)



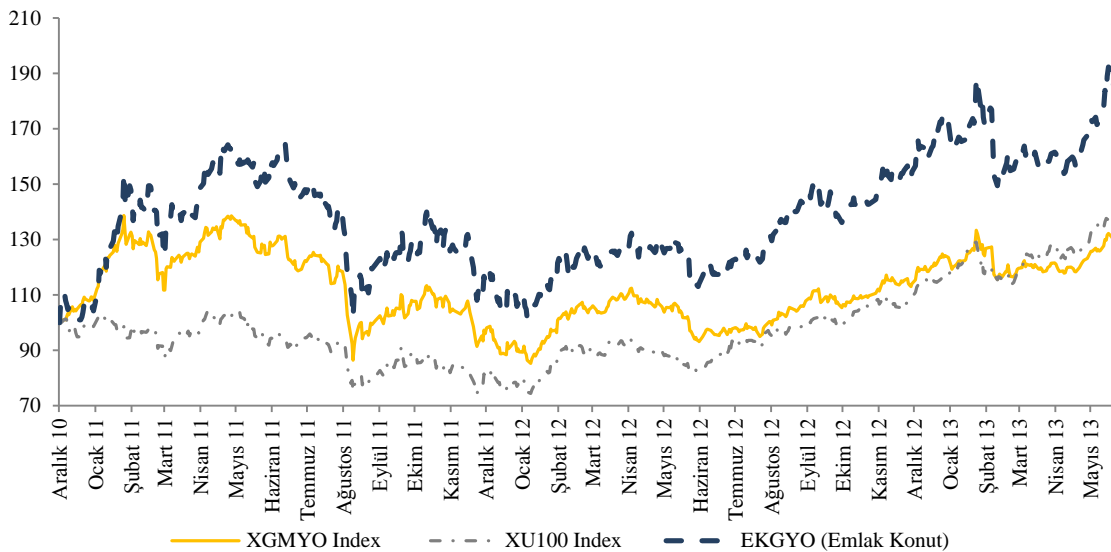
Kaynak: BİAŞ

1 Kasım 2013 kapanış verilerine göre, BİAŞ'ta işlem gören GYO'lar arasında, piyasa değeri bakımından Emlak Konut GYO %38,7 ağırlığı ile GYO endeksi içerisinde ağırlığı en fazla olan şirkettir. Bu sebeple, Emlak Konut GYO'nun hisse performansının, GYO sektörü endeksindeki etkisi önemli olmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin işlem görmeye başladığı tarih olan 02/12/2010 ile Eylül 2013 tarihleri arasında, Emlak Konut GYO ile BIST100 endekslenmiş piyasa değerlerine göre karşılaştırıldığında da; Emlak Konut GYO paylarının, BIST100 endeksine göre daha yüksek bir seviyede olduğu gözlenmektedir.

BIST GYO Endeksi'nde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ortalama ağırlığı; 2011'de %50,64, 2012'de %45,59 ve 2013 3.Çeyrek'te %43,45'dir.

Emlak Konut GYO ile BIST100 Karşılaştırmalı Endeksi (02/12/2010=100)



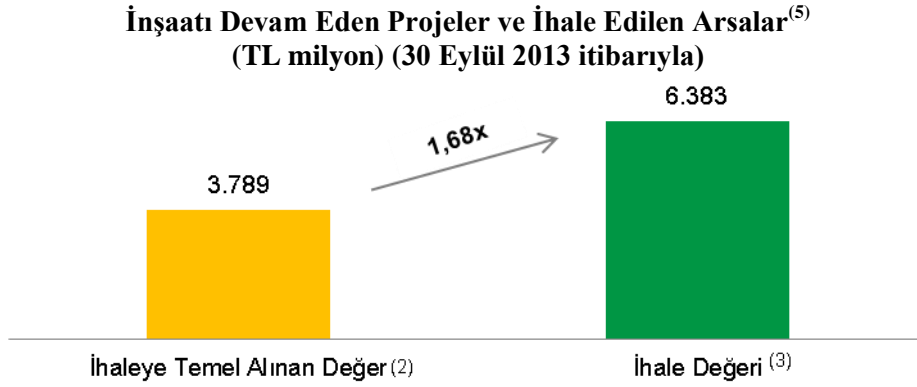
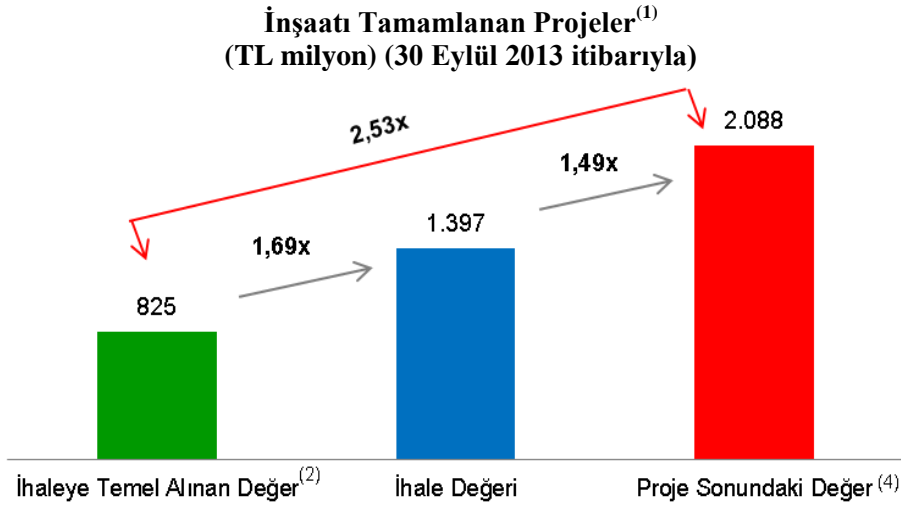
Kaynak: BİAŞ, Matriks

3.4.2.3. Emlak Konut'un Sektörde Konumlandırılması ve Emlak Konut'un Belirleyici Özellikleri

Şirket, aşağıda belirtilenler de dahil olmak üzere, stratejisini uygulamaya devam etmek üzere bir çok güçlü yönü olduğuna inanmaktadır:

- **Türkiye gayrimenkul pazarında güçlü ve yerleşik bir marka.** Şirket Türkiye gayrimenkul pazarında bağımsız bölüm satın tüketiciler, yükleniciler ve finansal kuruluşlar güçlü bir ismi ve güvenirliliği olduğunu düşünmektedir. Şirket'in 2002 yılında GYO statüsü kazanmasından itibaren, 18 adedi İstanbul'da olmak üzere, 65 adet proje tamamlanmıştır. Şirket saygınlığının büyük ölçüde çeşitli yüksek kalite projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve TOKİ ile olan ilişkilerine dayalı olduğunu düşünmektedir. Şirket yüklenicilerin kendisini, güvenebilecekleri saygın, finansal açıdan güçlü bir ortak olarak gördüklerini tüketicilere bağımsız bölümlerin satışının yapılması anında Şirketin projeye dahil olmasından ve saygınlığından fayda sağladıklarına inanmaktadır. Şirket ayrıca tüketicilerin kendisine, TOKİ ile olan ilişkisi ve geçmiş performansı sebebiyle konut geliştiricisi olarak güvendiğini ve bu durumun markanın tanınmasına yol açtığını ve kendisine saygınlık getirdiğini düşünmektedir. Şirket, aynı zamanda markasının ve saygınlığının gücünün yüklenicilere ve tüketicilere cazip finansman şartları gibi menfaatler sağladığına inanmaktadır.
- **Türkiye gayrimenkul pazarında lider konum.** Şirket, 30 Eylül 2013 itibariyle, piyasa değeri ve gayrimenkul portföyü büyüklüğü ile arsalarının miktarı ve piyasa kapitalizasyonu açısından Türkiye'deki en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Geçmiş yıllar içinde, Şirket İstanbul'da ve daha düşük ölçüde Türkiye'deki diğer şehirlerde gelecekteki geliştirme projeleri için cazip arsalar satın almıştır. İstanbul'da konut fiyatlarındaki artış geçen yıl Türkiye genelindeki konut fiyatlarındaki artışı geçmiştir. Ağustos 2012 ve Ağustos 2013 tarihleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul'da yüzde 17.9 oranında, Türkiye genelinde ise yüzde 14 oranında artmıştır (Kaynak: REIDin.com). 30 Eylül 2013 itibariyle, Şirketin arsalarda yer alan gayrimenkullerin (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 8,4 milyon metrekare olup, bu gayrimenkuller İstanbul'daki 18 ve Türkiye'nin diğer şehirlerindeki 12 gayrimenkulden oluşmaktadır. Şirket projelerinin yükleniciler bakımından cazip olduğunu düşünmektedir çünkü Şirket projelerinin büyüklüğü sebebiyle yükleniciler ölçek ekonomisinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiden yararlanmaktadır. Ayrıca geliştirilen projelerin hacmi ve güçlü bilançoları sayesinde TOKİ aracılığıyla büyük arsa parsellerine erişiminin yarattığı gelecekteki gelişim olanaklarının sayısı sayesinde yüklenicilerden teklif alınırken Şirkete kaldıraç etkisi yaratılmaktadır..
- **Karlı gelişimlere dair kanıtlanmış geçmiş performans.** Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, 32.735 bağımsız bölümden oluşan (30 Eylül 2013 itibarıyla toplam kalan 114 bağımsız bölüm stoğu olan 9 proje de dahil olmak üzere) ve toplam yaklaşık 2,5 milyon metrekarelik alanı kapsayan 35 adet gayrimenkul projesinin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, 45.050 bağımsız bölümden oluşan 36 devam eden projesi ve beş hazırlık aşamasında projesi bulunmaktadır. Ayrıca, 30 Eylül 2013 itibarıyla, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekte proje geliştirmek amacıyla sahip olduğu yaklaşık 8,4 milyon metrekarelik (ihale edilmiş ve sözleşmesi imzalanmış ancak yapı ruhsatı alınmamış projelerin üzerinde bulunduğu alan eklendiğinde yaklaşık 9,1 milyon metrekare) arsa portföyü bulunmaktadır. Şirketin karlılığı cazip bölgelerde inşaat ve bağımsız bölüm satışı sorumluluğunu yükleniciye aktararak cazip bölgelerde daha düşük risk profili ile gerçekleştirilen geniş çaplı projelerin yapıldığı gelir paylaşımı işi modeli ile yapılmış projelerden gelmektedir.

Aşağıdaki tablolar, bahsi geçen tarihler ve dönemler itibarıyla Şirket'in gelir paylaşımı projelerine ilişkin çeşitli geçmiş finansal verileri göstermektedir:



- (1) 2002 ile 30 Eylül 2013 tarihleri arasında inşaatı tamamlanan gelir paylaşımı projelerinden oluşmakta olup, arsa karşılığı gelir paylaşımı projeleri dahil edilmemiştir. Bu projeler inşaatı tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümleri satılmış, inşaatı tamamlanmış ve satışı tamamlanmayan bağımsız bölüm stoğu kalan projeler (binalar) ve devam eden projelerde inşaatı tamamlanmış olan Kayabaşı 1. Etap ve Elite City projelerinden oluşmaktadır.
- (2) 2011 yılına kadar ihaleye temel alınan değer, arsanın kayıtlı maliyeti (arsanın alış fiyatı ve alış işlemine ilişkin maliyetlerin toplamı) ile arsanın gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değerinden yüksek olan olarak alınmıştır. Gelir paylaşımı modelinde 2011 yılında meydana gelen değişiklikten sonra, ihaleye temel alınan değer olarak, arsanın gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değeri esas alınmaktadır.
- (3) İhaleye temel alınan değer, ihale çerçevesinde yüklenici tarafından teklif edilen ve akabinde yüklenici ile imzalanan ilk gelir paylaşımı sözleşmesinde yer alan "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri"dir. Sözleşme tarihini müteakiben protokoller vasıtasıyla yapılan güncellemeler yansıtılmamıştır.
- (4) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen geliri yansıtmaktadır.
- (5) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, inşaatı devam eden projeler ile ihalesi gerçekleştirilmiş arsalarır.

- **Güçlü sermaye tabanı ve güçlü finansal konum.** 30 Eylül 2013 itibarıyla, 1.171.144 bin TL olan ve mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde önemli miktarda artması beklenen nakit konumu Şirkete, zaman harcayan süreçler ve sıklıkla dış finansmanla bağlantılı olan ek masraflar olmadan cazip arsaların büyük parsellerini satın alma gücü sağlamaktadır. Şirket faaliyetlerini finanse etmek üzere finansal dış borç kullanmamış olup, 30 Eylül 2013 itibarıyla finansal borçlarının neredeyse tamamı Hazine kredisine ilişkindir. Şirketin işletme sermaye gereklilikleri; finansman riski yüklenicilere devredildiği için, kamu ihale projeleri ile karşılaştırıldığında projelerin çoğunluğunu oluşturan gelir paylaşım projelerinde daha düşüktür ve gelecekte, anahtar teslim götürü bedel proje modelinde daha düşük olacaktır. Şirket, Türkiye gayrimenkul piyasasında alışılmış olduğu üzere, arsa iktisabını ve kamu ihale ve anahtar teslim götürü

bedel proje modeli ile geliştirilen projeleri Şirket kaynakları ile ve projeler tamamlanmadan önce alıcılar ile satış vaadi sözleşmeleri imzalanması suretiyle finanse etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, sözü geçen satış öncesi sözleşmelerden elde edilen tutarları, inşaat finansmanında kullanmayı planlamaktadır ki bu durum dış finansman ihtiyacını azaltmalıdır veya yok etmelidir. Şirket, faaliyetlerini, özellikle cazip arsaların iktisabını ve kamu ihale ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli finansmanını, faaliyetlerinden elde ettiği nakit tutarlarla ve halka arz geliri ile finanse etmeyi planlamaktadır.

- ***Gelecekte TOKİ veya diğer kaynaklar tarafından yapılacak geliştirmeler için arsaya erişim.*** Şirket 2002 yılında GYO'ya dönüşümünü müteakip, arsa ihtiyacının önemli bir bölümünü TOKİ'den tedarik edilen arsalar ile karşılamıştır. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sayesinde TOKİ bağlı olmayan taraflara arsa satışı yaparken uyulması gereken zaman tüketen ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete arsa satabilmektedir. Arsaya TOKİ üzerinden erişim sağlanması konut geliştirilmesi için uygun olan büyük arsa parselleri bulma şansının azaldığı İstanbul gibi şehirlerde önemli bir yarar sağlamaktadır. 7 Eylül 2010 tarihinde, Şirket TOKİ ile arsa alımlarına ilişkin temel ilkeleri belirten bir protokol imzalamıştır. Protokol doğrultusunda, Şirket stratejik hedeflerine uygun olan arsayı devralmak üzere TOKİ'ye başvurabilecektir ve TOKİ bu taleplere öncelik vermeyi ve sözü geçen iktisap işleminin şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varmak için elinden gelen tüm çabayı göstereceğini kabul etmiştir. Halka arz edilen tüm payların satılması durumunda ve mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra TOKİ'nin Şirketteki mülkiyet payı yüzde 50'nin altına düşecek olsa dahi, Şirket TOKİ'den şimdye dek olduğu gibi doğrudan arsa devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket TOKİ'nin önemli arsa portföyüne erişimin gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul başta olmak üzere, kendisine rekabetçi avantaj sağladığına inanmaktadır. Şirket ayrıca geçmişte üçüncü kişilerden sınırlı miktarda arsa devralmış olup cazip fırsatların oluşması durumunda devralmaya devam edecektir. Şirket Hükümet tarafından 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca başlatılan kentsel dönüşüm projesinin yeni fırsatlar getireceğine inanmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Şirket, Ağustos 2012 tarihinde diğerlerinin yanı sıra Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve TOKİ ile, diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde yer alan ve İstanbul'da geliştirilmesi planlanan yeni konut bölgelerinin geliştirilmesine ilişkin olarak tarafların yükümlülüklerini belirten bir işbirliği sözleşmesi imzalamıştır. Şirket yeni şehir projesine erken zamanda dahil olmanın yeni şehir alanları (uygulanabilir imar dahil olmak üzere) belirli olduğundan ve cazip fırsatlar doğduğundan dolayı kendisine proje geliştirilmesi için cazip arsa iktisap etmek üzere fırsatlar sağlayacağına inanmaktadır. Şirket kendisi için öncelik olmasa da, düşük kalitede evlerin yıkılarak yeni evlerle değişimini sağlayan yerinde kentsel dönüşüm projesine gelecekte proje geliştirilmesi için Hükümet bakımından stratejik önem taşıyan projelere girmek üzere fırsatlar sağlayabileceğine inanmaktadır.
- ***Cazip risk yapısına sahip karlı gelir paylaşım işi modeli.*** Gelir paylaşım işi modeli, Şirketin cazip bölgelerde nispeten daha düşük risk ile büyük ölçekli projeleri geliştirme fırsatı sunmaktadır. Gelir paylaşım işi modelinde, finansman ve proje giderleri de dahil olmak üzere yüklenici projeyi geliştirme ve satmak için sorumluluğu üstlendiğinden risk yükü düşüktür. Bunun sonucunda, Şirketin gelir paylaşım modellerindeki kar marjı Şirketin diğer iş modelleri ile geliştirilen projelerdeki kar marjından önemli ölçüde yüksektir.

Ayrıca Şirket'in gelir paylaşımı modelinden gelen gelirleri ihale anında, sözleşme ile, genelde arsa alışı fiyatı ve ekspertiz değerinin yüksek olması ile belirlenen minimum tutarı alma hakkına sahip olduğu için daha kolay tahmin edilebilir. Gelir paylaşımı işi modelinde, yüklenici gelirden pay aldığından dolayı, satışı teşvik etmek ve satış fiyatını yükseltmek adına, diğerlerinin yanında, yüksek kalitede tasarımcılar ve materyaller kullanmakta ve pazarlamaya yatırım yapmaktadırlar. Bunun karşılığında, Şirket kararlaştırılan minimum tutar üzerinde olan satış gelirinden pay almaktadır. Gelir paylaşım modeli ile yapılan projelerde çıkarlarını korumak üzere, tasarım, inşaat, pazarlama ve satış üzerinde kontrolü Şirket elinde bulundurmakta ve Şirket'in yüklenicilerin işlerini sürekli olarak kontrol eden bir ekibi bulunmaktadır.

- Şirketin ayrıca temel olarak daha az cazip bölgelerde kullandığı kamu ihale kanunu modeli (Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde bu modelin yerini anahtar teslim götürü bedel proje modelinin alması beklenmektedir.) adında tamamlayıcı, daha geleneksel iş modelleri bulunmaktadır. Kamu ihale kanunu ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerde, Şirket geliştirme masraflarından ve projeyi finanse etmek için gerekli masraflar da dahil olmak üzere projesi geliştirmek ve satmaktan sorumludur. Kamu ihale kanunu modeli ve ileride anahtar teslim götürü bedel proje modeli, yeni bir gelişimin ilk aşamalarında olduğundan gelir paylaşımı işini desteklemeyen ancak yine de karlı fırsatların olduğu yerlerde kullanılmaktadır. İleride, bu anahtar teslim götürü bedel proje modeli fırsatların ortaya çıkması halinde, cazip yerler bakımından da kullanılabilir. Şirket bu iki modeli kullanarak farklı finansal ve risk yapılarıyla projeler gerçekleştirme konusunda esnekliğe sahiptir; ancak, gelir paylaşım modeli, yüklenici ve Şirket için tercih edilen seçenek olmaktadır.
- ***Türkiye’deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak üzere iyi bir noktada olması.*** Şirket, İstanbul’da ve daha sınırlı olarak Türkiye’nin diğer şehirlerinde, Şirket bakımından en karlı projeler olduğuna inandığı, üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretimine odaklanmıştır. Şirket, bu sayede artan harcanabilir gelire sahip genç nüfusun artan bir biçimde büyük şehirlere taşınması trendi de dahil olmak üzere avantajlı demografik akımlardan yararlanmak için iyi bir pozisyonda olduğunu düşünmektedir. Bu demografik değişim daha yüksek maaşlı işlerde çalışmak amacıyla şehirlerde yaşamak üzere erken yaşlarında evlerinden ayrılan genç nesil için geçerlidir. Ek olarak, Türkiye’de birçok bölgenin yüksek deprem riski altında olması sebebiyle, nüfus eski binalardan depreme daha dayanıklı olarak tasarlanan yeni binalara taşınmaktadır. Buna göre, Hükümet düşük kalitede inşaat malzemeleri kullanılarak uygun izin veya planlama olmaksızın inşa edilen kentsel alanların yeniden geliştirilmesine odaklanmak üzere, 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere bu demografik eğilime cevaben konut gelişimine önem vermektedir. Hükümet ayrıca söz konusu kentsel dönüşüm için belirli alanlar belirlemiştir. Şirket bu demografik eğilimlerden ve Hükümetin konut politikasından yarar sağlamak adına gerekli şartları karşılayabilecek durumda olduğunu düşünmektedir.
- ***Şirket değerini artıran lider sermayedar ile güçlü ve sağlam bir ilişki.*** Şirketin lider sermayedarı TOKİ ile güçlü ve sağlam bir iş ilişkisi vardır. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ’nin hissedarlığı yüzde 49,34’e düşecek olsa dahi (Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde), TOKİ’nin, halka arzdan sonra Şirketin yönetimini önemli ölçüde etkilemeye devam etmesi beklenmektedir (Halka arzı takiben 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu’nun 3 bağımsız üyesi dışında kalan tüm üyelerini yani 4 yönetim kurulu üyesini atama yetkisine sahip olmaya devam edecektir.) Şirket geliştirme alanındaki güçlü deneyimi ve bilgi birikimi ile hedef piyasa için TOKİ’nin tercih edilen ticari proje geliştiricisi haline geldiğini düşünmektedir. TOKİ’den arsa iktisabında bulunabilmesinin yanı sıra, Şirket TOKİ’nin sahip olduğu arsaların imarını planlama yetkisinden de yararlanmaktadır. TOKİ ile olan ilişkilerinin yeni şehir geliştirme ve yerinde kentsel dönüşüm projesindeki mevcudiyeti için önemli olduğunu ve bunun gelecekteki projeler için ek arsa kaynağı olacağını düşünmektedir. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ’nin Şirketteki ortaklık payı yüzde 50’nin altına düşecek olsa dahi (halka arz edilen payların tamamının satılması halinde), Şirket protokolle aynı esaslarla TOKİ’den doğrudan arsa devralmaya devam edeceğini düşünmektedir.
- ***Deneyimli yönetim kadrosu.*** Mevcut kıdemli yönetim kadrosu Şirketin Türkiye’de önde gelen konut gayrimenkul geliştiricisi olmasında etkili olmuştur. Şirketin üst yönetimi, Türkiye gayrimenkul pazarında önemli ve çeşitli deneyimlere sahiptir.

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

Ortaklık faaliyetleri tek bir coğrafi bölgede (Türkiye) ve faaliyetlerin tamamını da tek bir pazarda (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaşmaktadır. Buna paralel olarak Ortaklık ayrıca bölümlere göre bir dağılım yapmamaktadır.

Şirket'in 2010-2012 yıl sonu ile 2012 ve 2013 yıllarının üçüncü çeyrekleri itibariyle net cirosunun gelişimine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Satış Gelirleri (Bin TL)	2010	2011	2012	2012/09	2013/09
Arsa Satışları	1.227.089	450.000	739.565	445.557	1.306.559
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	504.019	349.989	727.790	433.782	785.721
<i>Arsa Satışları</i>	723.070	100.011	11.775	11.775	520.838
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	284.863	289.719	267.505	240.999	654.343
Diğer Gelirler	904	528	815	475	1.846
Toplam	1.512.856	740.247	1.007.885	687.031	1.962.748
Satış iadeleri	-4.552	-23.608	-3.254	-1.011	-1.051
Satış iskontoları	-10.401	-42	-54	-	-237
Net Satış Gelirleri	1.497.903	716.597	1.004.577	686.020	1.961.460

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları ve 2013/09 Özet Finansal Tablolar

3.4.4. Son üç yıl itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Emlak Konut'un son üç yıl itibariyle tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgilerin sunulduğu açıklamalara aşağıda yer verilmiştir. Tüm bağımsız bölümlerin de satılmış olması sebebiyle aşağıdaki projeler işbu İzahname'nin 2 sayılı ekinde bulunan Emlak Konut'un 30.09.2013 tarihi itibariyle portföyünde bulunmamakta olup, tamamlanan yatırımlar bilgi verilmesi amacıyla eklenmiştir.

Proje'nin Adı	Yüklenici	Sözleşme Tarihi	Proje/İnşaat Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm	
Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli					
1.	Avrupa Konutları Tem (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Öztaş ~ Doğu	11.05.2007	05.04.2011	2.847
2.	Ergene Vadisi (Tekirdağ)	Ortak Girişim Makro ~ Yıltaş	16.11.2007	25.05.2012	1.372

3.	Bizim Evler - 2 (İstanbul)	Ortak Girişim İhlas Holding ~ İhlas Yapı	14.01.2009	30.11.2011	531
4.	Mavişehir Modern (İzmir)	Ortak Girişim Gergül Yapı ~ Gergül İnş. ~ Abdulkadir Gültekin	17.02.2010	03.11.2012	316
5.	Ispartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)	Ortak Girişim Emlak Planlama ~ Fideltus ~ Öztaş	26.05.2006	22.01.2011	1.982
6.	Avrupa Konutları Ispartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Gün - Er	11.06.2009	13.05.2012	400
7.	Avrupa Konutları Ispartakule - 2 (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Fideltus ~ Gün - Er	21.04.2010	27.06.2012	330
8.	Bizimevler - 3 (İstanbul)	Ortak Girişim İhlas Holding ~ İhlas Yayın Holding ~ İhlas Pazarlama	14.10.2009	03.11.2012	681
9.	İdeal-Ist Kent Ümraniye (İstanbul)	Hakkı Ekşi	24.03.2004	05.01.2010	898
10.	Uphill Court Ataşehir (İstanbul)	Ortak Girişim Varyap Varlıbaşlar ~ Teknik Yapılar	06.09.2004	05.11.2009	1.754
-	Kent Plus Ataşehir (İstanbul)	Ortak Girişim Emay İnşaat ~ İpek İnşaat	07.09.2004	07.07.2009	2.078
11.	Soyak Mavişehir (İzmir)	Ortak Girişim Soyak İnşaat Soyak Yapı	07.12.2004	18.06.2009	1.568

-	Ataşehir Residence (İstanbul)	Ortak Girişim Or – Han İnşaat ~ Grand İnşaat	11.11.2003	30.11.2006	187
12.	Kent Plus Mimarsinan (İstanbul)	Emay İnşaat	22.08.2005	21.08.2008	666
13.	Novus Residence (İstanbul)	Taşyapı İnşaat	13.04.2005	25.12.2009	285
14.	Misstanbul (İstanbul)	Ortak Girişim Tek Çelik ~ HTM Mimarlık ~ Mehmet Çelik	27.06.2005	08.05.2010	936
15.	My World	Akdeniz İnşaat	06.09.2004	06.05.2011	3.708
16.	Ağaoğlu My Town	Akdeniz İnşaat	11.06.2009	24.05.2012	598
17.	Merkez Kayaşehir	Makro İnşaat	10.08.2010	02.05.2013	260
18.	Dreamcity	AA Grup İnşaat	02.02.2006	14.04.2009	274
Kamu İhale Kanunu Modeli					
-	Yıldızkent 2. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Baki Yapı Malzemeleri	27.01.2005	11.11.2005	336
-	Yıldızkent 1. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Ortak Girişim Başyazıcıoğlu İnşaat ~ Akyapı İnşaat	26.08.2004	23.09.2005	476
-	Yıldızkent 3. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Delta İnşaat	05.11.2004	13.09.2005	348
19.	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap	Ortak Girişim Koçoğlu İnşaat-Kur İnşaat	26.05.2010	01.06.2012	791
20.	Burgazkent	Özmaş Müteahhitlik	11.09.2007	17.05.2010	804
21.	Alemdağ Emlak Konutları	Öz-Kar İnşaat	27.11.2012	23.08.2013	1.200

TOPLAM				25.626
---------------	--	--	--	---------------

30.09.2013 tarihi itibariyle Şirket projelerine ilişkin bağımsız bölüm satış bilgilerine ilişkin özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314217>

“Şirketimiz tarafından, Kamu İhale Kanunu ve Gelir Paylaşımı Modeliyle geliştirilen projelerde, 01 Ocak - 30 Eylül 2013 tarihleri itibariyle, toplamda 4.281.855.041,29 TL (KDV Hariç) tutarında bağımsız bölümün satışı (ön satışlar dahil) gerçekleştirilmiştir.

Eylül ayı içerisinde satışı (ön satışlar dahil) gerçekleşen bağımsız bölüm sayısı ise 1.125 adettir. Bu bağımsız bölümlerin KDV hariç peşin satış değeri ise toplam 265.411.183,67 TL dir.

Aylık ve yıllık dönemler göz önünde bulundurularak hazırlanan satışı tamamlanmış (ön satışlar dahil) bağımsız bölümler raporu ekte PDF dosya olarak sunulmaktadır.

Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamlarının belirlenme süreci, peşinat tutarının yatırılması, varsa konut kredilerinin hesaba geçilmesi, alıcının noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ve sözleşmelerin Şirketimiz tarafından onaylanması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman alabilmektedir. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamlarının artması söz konusu olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalar da söz konusu olabilir. Opsiyonlar satış adetlerinde dikkate alınmamaktadır.”

31 Mart itibariyle hazırlanan ve izahnamede referans yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yapılan değişikliklere ilişkin özel durum açıklaması aşağıdaki gibidir.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292588>

“Şirketimiz tarafından ikincil halka arz sürecinde yaptırılan ve KAP'ta da yayınlanmış olan değerlendirme raporlarında ek'li listede belirtilmiş olanlarının ilgili sayfalarında revizeler yapılmıştır. Revize edilmiş olan tüm değerlendirme raporları, 30.05.2013 tarihinde Şirketimiz internet sitesinde yayımlanmıştır.”

1. AVRUPA KONUTLARI TEM

Genel bilgi. Proje, İstanbul'un Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Küçükköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret Limited Şirketi ve Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan bir ortak girişim ile 11.05.2007'de, Avrupa TEM Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.05.2007'de yapılmıştır. Proje, 05.04.2010 tarihinde tamamlanmıştır ve projenin kesin kabulü 05.04.2011'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Avrupa TEM Konutları, 142.441 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilköğretim için ayrılmıştır. Proje, 2.824 konut, 22 ticari bölüm ve 1 özel kreş olmak üzere toplam 2.847

bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede ayrıca bir sağlık tesisi, bir okul ve sosyal tesisler bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
162.344.327	Sözleşmede Belirlenen	620,000,000	186,000,000	30,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	720.251.723	216.075.517	30,00

2. ERGENE VADİSİ

Genel bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Kazımiye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti., Yıltaş Uluslararası Taşımacılık Turizm Petrol Otomotiv İnşaat Hafriyat İnşaat Malzeme Enerji Üretim İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 16.11.2007' de, Ergene Vadisi projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 23.11.2007 tarihinde yapılmıştır. Proje, 25.05.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 25.05.2012'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 68.351 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 1.296 konut ve 76 ticari bölüm olmak üzere toplam 1.372 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ergene Vadisi projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu ve otopark bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır. *Proje Türü.* Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
23.935.426	Sözleşmede Belirlenen	124,000,000	31,000,000	25,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	160.000.000	40.000.000	25,00

3. BİZİM EVLER – 2

Genel bilgi. Proje, İstanbul' un Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir Mahallesi'nin İspartakule mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, İhlas Holding A.Ş., İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi ile 14.01.2009'da, Bizim Evler 2 projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 27.01.2009'da yapılmış ve Temmuz 2009'da inşaat başlamıştır. Proje, 30.11.2010 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 30.11.2011 tarihinde yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 38.883 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 522 konut ve 9 ticari bölüm olmak üzere toplam 531 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
48.686.587,00	Sözleşmede Belirlenen	147.727.273	48.750.000	33,00

	Güncellenmiş Duruma Göre	151,481,963	49,989,048	33,00
--	--------------------------	-------------	------------	-------

4. MAVİŞEHİR MODERN

Genel bilgi. Proje, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Mavişehir Kuzey Üst Bölgesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut projesidir. Şirket, Gergül Yapı Pazarlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Gergül İnşaat Müteahhitliği ~ Abdulkadir Gültekin Ortak Girişimi ile 17.02.2010'da, Mavişehir Modern projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 26.02.2010'da yapılmıştır. Proje, 03.11.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 03.11.2012'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 20.955 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 316 konuttan oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, spor ve yürüyüş alanları ile otopark bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
25.145.000,00	Sözleşmede Belirlenen	87,100,000	27,001,000	31,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	91.959.977	28.507.593	31,00

5. ISPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile 26.05.2006 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 09.06.2006'da yapılmış ve proje 22.01.2010 tarihinde tamamlanmıştır. Projenin kesin kabulü 22.01.2011 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 155.640 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje toplam 1.982 konut ve 3 sosyal tesisten oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm konutlar satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü kişilerin sahip olduğu arsa üzerinde geliştirilmiştir. Bu projede, arsanın mülkiyeti arsa sahipleri tarafından satış vaadi sözleşmesi ile Şirket'e devredilmiştir ve bu devri takiben ilgili arsa geliştirilmek üzere yüklenicilere ihale edilmiştir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, büyük ölçüde yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılmıştır.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	353.967.181	13.725.077	3,88

6. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE

Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Proje daha sonra ek bir protokol ile 25.12.2009 tarihinde Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gün - Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir. Proje inşaatı Haziran 2010'da başlamıştır. Proje 13.05.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 13.05.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa

sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 35.462 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 385 konut ve 15 ticari bölüm olmak üzere toplam 400 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu, yürüyüş alanı, çocuk oyun alanı ve spor alanları bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü kişilerin sahip olduğu arsa üzerinde geliştirilmiştir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, büyük ölçüde yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılmıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG' den arsa sahipleri payı oranı karşılığı olan tutarın çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
Sözleşmede Belirlenen	68.568.125	2.658.729	3,88
Güncellenmiş Duruma Göre	83.601.919	3.241.664	3,88

7. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE – 2

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ile 21.04.2010 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Sözleşme 09.07.2010'dan itibaren geçerli olarak Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gün - Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne devredilmiş ve Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gün - Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Ortak Girişimi bakımından projeye ilişkin yer teslimi yer teslimi 09.07.2010'da yapılmıştır. Proje 27.06.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 27.06.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 25.870 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 330 konuttan oluşmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü kişilerin sahip olduğu arsa üzerinde geliştirilmiştir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, büyük ölçüde yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılmıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG' den arsa sahipleri payı oranı karşılığı olan tutarın çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	Sözleşmede Belirlenen	50.021.667	1.939.590	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	58.048.772	2.250.841	3,88

8. BİZİM EVLER – 3

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile 14.10.2009 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme daha sonra 24.12.2009'da İhlas Holding A.Ş., İhlas Yayın Holding A.Ş., İhlas Pazarlama A.Ş. Ortak

Girişimi'ne devredilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 14.10.2009'da yapılmıştır. Proje 03.11.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 03.11.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 57.133 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 680 konut ve 1 ticari bölüm olmak üzere toplam 681 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü kişilerin sahip olduğu arsa üzerinde geliştirilmiştir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, büyük ölçüde yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılmıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranı karşılığı olan tutarın çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO ^(*) (%)
Sözleşmede Belirlenen	110.470.341	38.664.619	35,00
Güncellenmiş Duruma Göre	176.753.116	61.863.591	35,00

(*) Söz konusu projede ŞPGO sözleşmede %5,5 olarak belirlenmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödenmiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

9. IDEAL-İST KENT ÜMRANIYE

İdeal-Ist Kent, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Dudullu Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti. ile 24.03.2004 tarihinde İdeal-Ist Kent projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 02.04.2004'te yapılmıştır. Proje, 05.01.2009 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 05.01.2010'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. İdeal-Ist Kent 198.918 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 883 adet konut, 11 adet ticari bölüm, 4 adet kreşten olmak üzere 898 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdeal-İst Kent'te ayrıca bir özel okul, bir özel kreş ve iki sosyal tesis bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
36.600.740	Sözleşmede Belirlenen	120.000.000	38.100.000	31,75
	Güncellenmiş Duruma Göre	301.254.044	95.648.159	31,75

10. UPHILL COURT ATAŞEHİR

Genel Bilgi. Uphill Court, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Varlıklar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret Ltd. Şti. ve Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 06.09.2004 tarihinde Uphill Court Ataşehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 09.09.2004'te yapılmıştır. Proje 05.11.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 05.11.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye

vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Uphill Court, 96.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 1.742 konut ve 12 ticari bölüm olmak üzere 1.754 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
57.076.350	Sözleşmede Belirlenen	400.000.000	136.400.000	34,10
	Güncellenmiş Duruma Göre	609.058.058	207.688.798	34,10

11. SOYAK MAVİŞEHİR

Genel Bilgi. Soyak Mavişehir İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Mavişehir Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 07.12.2004 tarihinde Soyak Mavişehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.12.2004'te yapılmıştır. Proje sözleşmede belirlenmiş tamamlanma tarihi olan 24.12.2008'den önce 18.06.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 18.06.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa Şirketin 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Soyak Mavişehir 129.501 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 1.568 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. . 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır. *Proje Türü.* Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
43.600.000	Sözleşmede Belirlenen	215.000.000	51.600.000	24,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	395.483.208	94.915.970	24,00

12. KENT PLUS MİMARŞİNAN

Kent Plus Mimarsinan İstanbul'un Büyükçekmece İlçesi'nin Mimarsinan Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emay İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22.08.2005 tarihinde Kent Plus Mimarsinan projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 29.08.2005'te yapılmıştır. Proje 21.08.2007 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 21.08.2008'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kent Plus Mimarsinan 41.416 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 660 adet konut ve 6 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 666 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, yürüyüş ve otopark alanları bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 471 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 195 bağımsız 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
9.732.640	120.000.000	42.120.000	35.10

13. NOVUS RESIDENCE

Genel Bilgi. Novus Residence İstanbul'un Bakırköy İlçesi'nin Kartaltepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 13.04.2005 tarihinde Novus Residence projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 27.04.2005'te yapılmıştır. Proje 25.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 25.12.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Novus Residence 12.622 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 285 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, sosyal tesisler, çocuk oyun alanı, kapalı otopark, fitness merkezi ve mini alışveriş merkezi bulunmaktadır. Proje alanının yaklaşık %76'sı yeşil alan olarak ayrılmıştır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 283 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Emlak Konut'a tahsis edilen bağımsız bölümlerden 2 tanesi satılmamış bulunmaktadır. Ancak bu bağımsız bölümler Emlak Konut tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
16.408.600	Sözleşmede Belirlenen	105.000.000	57.750.000	55,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	191.741.456	105.457.801	55,00

14. MİSSTANBUL

Genel Bilgi. Misstanbul İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Başak Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Tek Çelik İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi A.Ş., HTM Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. ve Mehmet Çelik Ortak Girişimi ile 27.06.2005 tarihinde Misstanbul projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. HTM Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. daha sonra Ortak Girişim'den ayrılmıştır. Yer teslimi 15.07.2005'te yapılmıştır. Projenin 01.01.2008 tarihinde tamamlanması kararlaştırılmış olup; sonradan yükleniciye 16.12.2008 tarihine kadar ek süre verilmiştir. Proje 15.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 08.05.2010'da yapılmıştır. Kesin kabul tarihinde satılmayan bağımsız bölümler yüklenici ve Şirket arasında paylaştırılmıştır ve Şirket 166 bağımsız bölüm, yüklenici ise 103 bağımsız bölüm almıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Misstanbul 101.911 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 936 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu otopark alanı ve spor alanı bulunmaktadır. . 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır..

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
56.779.661	Sözleşmede Belirlenen	270.000.000	112.050.000	41,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	295.130.195	122.479.031	41,50

15. AĞAOĞLU MY WORLD

Genel Bilgi. My World İstanbul ili Anadolu yakasında Ataşehir bölgesinde Küçükbakkalköy alanında kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve My Shop projesi

adı altında kurulacak bir ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 06.09.2004 tarihinde My World projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.09.2004 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 14.04.2009'da tamamlanması planlanmaktaydı; fakat yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 20.06.2010'da projenin bitirilmesi öngörülmüştür. Proje 06.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır, kesin kabul tarihi ise 06.05.2011'dir. Bu projenin bulunduğu arsa Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Birimleri. My World 194.323 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Proje, 3.639 adet konut, 69 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 3.708 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. My World'de ayrıca yüzme havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 3708 adet bağımsız bölüm satılmıştır. *Proje Türü.* Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
127.236.476,00	Sözleşmede Belirlenen	810.000.000	311.850.000	38,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.381.502.657	531.878.523	38,50

16. AĞAOĞLU MY TOWN

Genel Bilgi. Ağaoğlu My Town, İstanbul ili Avrupa yakasında Avcılar Firuzköy bölgesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 11.06. 2009 tarihinde My Town Ispartakule projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. 22.06.2009 tarihinde, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'nin ortak girişimden ayrıldığına ve Emlak Planlama'nın tek yüklenici olduğuna dair bir sözleşme imzalanmıştır. 21.07.2009 tarihinde, Emlak Planlama'nın 11.06.2009 tarihli inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmesine ilişkin bir protokol imzalanmıştır. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 21.07. 2009 itibarıyla projenin geliştirilmesi için tek yüklenici olmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 11.06.2009 tarihinde gerçekleştirilmiş olup inşaat 16.05.2011'de tamamlanmıştır. Kesin Kabul tarihi ise, 24.05.2012'dir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ağaoğlu My Town 38.215 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 583 konut ile 15 ticari bölüm olmak üzere 598 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılacaktır.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
-*	Sözleşmede Belirlenen	73.890.730	2.865.113	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	110.132.984	4.270.406	3,88

(*)Söz konusu projenin de üzerinde kurulu olduğu parseller, "İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 1.Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ve "İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 2.Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"

olarak, “Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş. ~ Fideltus İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. ~ Öztaş İnş. ve Taah. İşleri Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi”ne iki ayrı proje olarak ihale edilerek, 26.05.2006 tarihinde bu projelere ilişkin sözleşmeler imzalanmıştır. Daha sonra, söz konusu iki projeye ait sözleşmeler “İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1. ve 2. Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” adı ile 13.07.2007 tarihli Protokol altında birleştirilmiştir. İşin yapımı sırasında Yüklenicinin zorluklar ile karşılaşması üzerine, Emlak Konut ile Yüklenici arasında akdedilen protokol çerçevesinde söz konusu iş 9 ayrı proje olarak bölümlere ayrılmış ve bu bölümlere ait sözleşmeler daha sonra diğer Yüklenicilere devredilmiştir ve dolayısıyla tekrar ihale edilmeyen bu proje için ihaleye temel alınan değer bulunmamaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar My Town 17. MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ

Genel bilgi. Proje, İstanbul’ un Başakşehir İlçesi’nin Kayabaşı Mahallesinde kurulmuş, ticari bölümleri içeren bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile 10.08.2010’ da, Merkez Kayaşehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 28.10.2010 tarihinde alınmış ve yer teslimi 18.08.2010’da yapılmıştır. Projenin geçici kabulü, 02.05.2012 tarihinde yapılmıştır ve Kesin Kabul tarihinin 02.05.2013 olması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ’ den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.532 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve inşaat ruhsatına esas alan 59.944 metrekaredir. Proje, 260 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış . 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır..

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29.440.000,00	Sözleşmede Belirlenen	100.000.000	32.000.000	32,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	125.258.645	40.145.913	32,00-32,25

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Merkez Kayaşehir)

18.DREAMCITY

Genel Bilgi. Proje, Tekirdağ’ın Çerkezköy İlçesi’nin Kapaklı Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının düşük orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. 02.02.2006’da AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gelir paylaşımı işi ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2006’da yapılmıştır. Projenin 17.05.2007’de tamamlanması hedeflenmiştir. Proje 14.04.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu nedenle yüklenici gecikme cezası ödemiştir. Kesin Kabul 14.04.2009’da gerçekleşmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa, 2000’de aynı sermaye vaz’ı suretiyle Emlak Bankası’ndan devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 28.993 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projenin

toplam inşaat alanı 48.556 metrekaredir. Proje, 204 konut, 70 ticari bölüm olmak üzere toplam 274 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bununla birlikte, projede yüzme havuzu, spor tesisi ve bir alışveriş merkezi de bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Proje, gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
3.990.647	Sözleşmede Belirlenen	33.000.000	10.065.000	30,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	37.336.200	11.387.541	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Dream City Konutları

19. KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP

Genel Bilgi. KörfezKent 2. Etap, Kocaeli ili Yarımca, Körfez bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının düşük-orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Koçoğlu İnşaat Sanayi Tarım ve Hayvancılık Ticaret A.Ş. ve Kur İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından kurulan ortak girişim ile 26.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 04.06.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 01.06.2012 tarihinde inşaat tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. KörfezKent 2. Etap 53.966 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Projede 791 adet konut bulunmaktadır. KörfezKent 2. Etap projesi kapsamında ayrıca bir ilkokul, köprü ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Arsa Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 55.551.190 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez (Körfezkent 2.Etap)

20. BURGAZKENT

Genel Bilgi. Burgazkent, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta düşük ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Özmaş Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş. ile 11.09.2007 tarihinde Burgaz Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Ancak yüklenici ekonomik sebeplerle projeyi zamanında tamamlayamamış olup proje Şirket tarafından yükleniciye ek bir süre tanınmaksızın 17.05.2010 tarihinde

gecikmeli olarak tamamlanmıştır.Yüklenici eksik ve kusurlu kısımları belirlenmiş olan kesin kabul tarihine kadar düzeltememiş ve bu kısımlar Şirket tarafından yapılmıştır. Bu nedenle yükleniciye ceza uygulanmıştır. İşin kesin kabulü, 17.05.2011'de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Burgazkent, 109.989 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 804 adet konuttan oluşmaktadır. Burgazkent projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu bulunmaktadır. Şirket'in iç değerlendirmelerine göre, inşaat aşamasındaki çeşitli problemler sebebiyle satışlar düşük olmuştur. Belirli alıcılar alımlarını iptal etmiş ve belirli tüketiciler bölümleri almaktan kaçınmıştır. Bu problemleri aşmak için Şirket tarafından pazarlama çalışmaları yapılmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Taşınmazlar Kamu İhale Kanunu Modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan Bu projenin sözleşme bedeli 39.561.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Burgazkent Evleri

21. ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Çekmeköy İlçesi'nin Nişantepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Depar İnşaat Ltd. Şti., Or-na İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. ve Uytaş Uluslararası Yapı ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.05.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 04.09.2009 tarihinde alınmıştır. Yükleniciye Noter marifetiyle gönderilen iki ihtarnameye rağmen iş bitim tarihi 08.11.2012 olan projede iş programına göre istenilen seviyeye gelinememesi ve Yüklenicinin işi cezalı da olsa bitiremeyeceği kanısına varılması üzerine, inşaat imalat seviyesi yaklaşık %75 iken projeye ait sözleşme, Şirket Yönetim Kurulu Kararı ile 15.10.2012 tarihinde sözleşme hükümleri çerçevesinde feshedilmiş ve Yüklenicinin bu işe ait kesin teminatı da irad kaydedilmiştir. İşin geriye kalan yaklaşık %25' lik kısmı ikmal işi olarak ihale edilmiş ve ihale, en uygun teklifi veren Öz-Kar İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. üzerine bırakılarak sözleşmesi 27.11.2012 tarihinde akdedilmiş ve yer teslimi de 28.11.2012 tarihinde yeni Yüklenici' ye yapılmıştır. Sözleşmeye göre işin 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür, ancak sözleşmenin feshedilmesi sebebiyle projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 75'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 86.047 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 207.806 metrekaredir. Projede 1.173 adet konut, 19 adet villa ve 8 adet ticari bölümden oluşan 20 farklı blokta yer alan toplam 1.200 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede ayrıca bir ilkokul, yüzme havuzları, yürüme parkurları, toplantı salonu ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1198 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projede, feshedilen sözleşme bedeli 93.610.067 TL, ikmal işi sözleşme bedeli de

30.950.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çekmeköy (Alemdağ Konutları)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 23.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi: <http://kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=305933>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İşleri'nde 526 Ada 1, 2, 3 Parsellerde Bulunan Konut İnşaatları ile 527 Ada 1 Parselde Bulunan İlköğretim Okulu İnşaat İşleri ve İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 3. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nde 543 Ada 1 Parsel'de Bulunan T2 Blok İnşaat İşleri'nin Kısmi Geçici Kabulleri yapılmış olup Kısmi Geçici Kabul Tutanakları 22.08.2013 tarihinde onaylanmıştır.”

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

Emlak Konut'un 30.09.2013 itibariyle portföyünde bulunan gayrimenkullere (arsalar, binalar ve projeler) ilişkin detaylı açıklamalar, bu bölümde sunulmaktadır.

3.4.5.1. Arsalar

Emlak Konut'un 30.09.2013 tarihi itibariyle portföyünde “arsalar” bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Portföydeki bazı arsalarda proje geliştirmek için ihaleler gerçekleştirilmiştir ve yükleniciler ile inşaat sözleşmeleri akdedilmiş olup, yapı ruhsatı henüz alınmamış olduğundan, arsalar bölümü altında verilen taşınmazlara ilişkin olarak varsa ilgili inşaat işi sözleşme detayları da verilmektedir. İhalenin ilgili taşınmazın ekspertiz tarihini müteakip gerçekleştirilmiş olması halinde de, bu husus açıkça belirtilerek inşaat işi sözleşme detayları yine verilmiştir.

S. No	Arsa	Açıklamalar	Emlak Konut payına düşen Alan (m ²)
1.	Ankara Yenimahalle'de 91 Adet Arsa	Ankara İli Yenimahalle İlçesi Ballıkuyumcu Mahallesi 91 Adet Arsa	1.919.107
2.	İstanbul Ataşehir' de 10 Adet Arsa	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy ve Barbaros Mahalleleri 10 Adet Arsa	21.484
3.	İstanbul Avcılar'da 1 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Kapadık Mevki 1 Adet Arsa	88.800
4.	İstanbul Avcılar'da 10 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 10 Adet Arsa	239.915
5.	İstanbul Başakşehir'de 21 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 21 Adet Arsa	360,089
6.	İstanbul Başakşehir'de 16 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 16 Adet Arsa	277.090

	Adet Arsa	Mahallesi 16 Adet Arsa	
7.	İstanbul Başakşehir'de 6 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 6 Adet Arsa	393.690
8.	İstanbul Esenyurt'da 8 Adet Arsa	İstanbul İli Esenyurt İlçesi Hoşdere Mahallesi 8 Adet Arsa	149.533
9.	İstanbul Fatih'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli Fatih İlçesi Yedikule Mahallesi (İmrahor) 1 Adet Arsa	41.162
10.	İstanbul Sultanbeyli'de 33 Adet Arsa	İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi Mimarsinan Mahallesi 33 Adet Arsa	5.850
11.	İzmir Karşıyaka'da 4 Adet Arsa	İzmir İli Karşıyaka İlçesi Şemikler Mahallesinde 4 Adet Arsa	35.237
12.	İzmir Konak'ta 1 Adet Arsa	İzmir İli Konak İlçesi Umurbey Mahallesi 1 Adet Arsa	6.810
13.	Kastamonu Cide'de 2 Adet Arsa	Kastamonu İli Cide İlçesi Doğankaya Köyü 2 Adet Arsa	10.263
14.	Kocaeli Gebze'de 32 Adet Arsa	Kocaeli İli Gebze İlçesi Güzeller Mahallesi 32 Adet Arsa	183.232
15.	Kocaeli Körfez'de 8 Adet Arsa	Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi 8 Adet Arsa	-112.687 (1) X
16.	Tekirdağ Çerkezköy'de 17 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Kapaklı Beldesi 17 Adet Arsa	371.236
17.	Tekirdağ Çorlu'da 13 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kazimiye Mahallesi 13 Adet Arsa	102.795
18.	Kırklareli Lüleburgaz'da 1 Adet Arsa	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş mahallesi 1 Adet Arsa	3.615
19.	İstanbul Tuzla'da 4 Adet Arsa	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyünde yer alan 4 Adet Arsa	1.288
20.	Ankara Öncebeci'de 3 adet Arsa	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesinde yer alan 3 Adet Arsa	525
21.	Şişli'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesinde yer alan 1 Adet Arsa	23
22.	Büyükçekmece'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde 1 Adet Arsa	78
23.	İstanbul Rumeli	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent	1.298

	Hisarı'nda 1 Adet Arsa	Mahallesi'nde yer alan yer alan 1 Adet Arsa	
24.	İstanbul Ataşehir'de 3 Adet Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde yer alan 3 Adet Arsa	677
25.	Kocaeli Gebze'de 17 adet Arsa	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 17 Adet Arsa	4,747
26.	İstanbul Başakşehir'de 40 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi 40 Adet Arsa	239.267
27.	İstanbul Kartal'da 9 Adet Arsa	İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 9 Adet Arsa	63.709
28.	İstanbul Sarıyer'de 12 Adet Arsa	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü 12 Adet Arsa	344.101
29.	İzmir Urla'da 1 Adet Arsa	İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler	368.343
30.	İstanbul Arnavutköy'de 14 Adet Arsa	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy	3.630.821
31.	İstanbul Kartal'da 13 Adet Arsa	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi	63.249
32.	İstanbul Kazlıçeşme'de 2 Adet Arsa	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi	127.920
		Toplam	9.168.641

(1) Satılan 1 parselin alanı çıkarıldığında 8 parsel 112.687 metrekare yüzölçümündedir. İstanbul Başakşehir'de 27 Adet Arsadan 6 Adet parsel "Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım", "Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım", ve "Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım" isimleri ile projelendirilmiştir. Detaylı bilgi bu projelere ilişkin açıklamalarda verilmektedir.

İstanbul Başakşehir 10 Adet Arsadan 4 Adet parsel "Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 1.Kısım", "Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 2.Kısım", "Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 3.Kısım" ve "Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 4.Kısım" isimleri ile projelendirilmiştir. Detaylı bilgi bu projelere ilişkin açıklamalarda verilmektedir.

İstanbul Başakşehir'de 44 adet arsadan 4 adeti projelendirilmiştir. İlgili özel durum açıklamaları gayrimenkul ile ilgili bölümde yer almaktadır.

x

31 Mart itibariyle hazırlanan ve izahnamede referans yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yapılan değişikliklere ilişkin özel durum açıklaması aşağıdaki gibidir.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292588>

“Şirketimiz tarafından ikincil halka arz sürecinde yaptırılan ve KAP'ta da yayınlanmış olan değerlendirme raporlarında ek'li listede belirtilmiş olanlarının ilgili sayfalarında revizeler yapılmıştır. Revize edilmiş olan tüm değerlendirme raporları, 30.05.2013 tarihinde Şirketimiz internet sitesinde yayınlanmıştır.”

1. ANKARA YENİMAHALLE' DE 91 ADET ARSA

Genel Bilgi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballıkuyumcu Köyü'nde bulunan muhtelif büyüklükteki toplam 91 adet arsanın toplam alanı 1.929.463 metrekare olup 1.919.107 metrekaresi Şirket'e aittir. 13.08.2010 tarihli imar planı uyarınca, bu parsellerden 77 tanesi konut, 4 tanesi ticaret, 8 tanesi teknik ve özel teknik altyapı alanı, 1 tanesi üniversite alanı ve 1 tanesi ticari rekreasyon alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ankara Ballıkuyumcu 91 Adet Parsel

2. İSTANBUL ATAŞEHİR'DE 10 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde bulunan 11 adet arsa ile Barbaros Mahallesi'nde bulunan 9 adet arsa tamamlanmış altyapıya sahiptir. Arsaların toplam alanı 89.105 metrekare olup 52.936 metrekaresi Şirket'e aittir. 20 adet parselden 7 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Satılan 7 adet parselin toplam yüzölçümü 1.517,7 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 369,69'dir. 2 adet parsel üzerinde ise Ataşehir Batı 1. Etap 6. Kısım projesi geliştirilmektedir. 1 adet üzerinde de Ataşehir Genel Merkez Projesi geliştirilmektedir. Arsalar, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır. Parsellerden 1864 ada 6 no'lu parsel ve 3331 ada 4 no'lu parsel mevcut imar durumları itibariyle ilgili resmi kurumlara bedelsiz terk edilecektir. 2684 ada 10 no'lu parsel, 3334 ada 4 ve 8 no'lu parseller, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 no'lu parseller KOP parseli niteliğindedir.”

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ataşehir 20 Parsel

3. İSTANBUL AVCILAR'DA 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesi'nde yer alan arsanın toplam alanı 88.800 metrekaredir. İmar planına göre Ticaret ve Konut lejantında kalmaktadır. Arsa TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Avcılar/İstanbul (386/1 no'lu parsel)

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 08.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=295275>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"nin yer teslimi, Yüklenici BE-MA İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne 08.07.2013 Pazartesi günü yapılmıştır”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 04.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=294235>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin sözleşmesi, Yüklenici " Be-Ma İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti." ile 03.07.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

4. İSTANBUL AVCILAR’DA 10 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesiinde bulunan 10 arsa Şirketin Avrupa Konutları-1, Stüdyo 24 ve Unikonut projeleri gibi diğer birtakım projelerine yakın mevkiide bulunmaktadır. Arsalar toplam 239.915 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsalardan 160.218 metrekarelik 5 tanesi konut, 61.483 metrekarelik 4 tanesi ticaret, 18.215 metrekarelik 1 tanesi ise konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ’den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ispartakule 10 Adet Parsel

5. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR’DE 21 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi’nde bulunan toplam 21 arsanın 360,089 metrekarelik alanı Şirket’e aittir. Arsalar TOKİ’den satın alınmıştır; ancak henüz tapu devirleri gerçekleştirilmemiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 27 adet parsel raporu.

Mevcut arsadaki 6 Adet parsel “Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım”, “Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım”, ve “Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım” isimleri ile projelendirilmiştir.

6. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR’DE 16 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2.Kısım Mahallesi’nde konumlu 16 adet arsa toplamda 319.161 metrekaredir ve 277.090 metrekaresi Şirket’e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerden bazıları askeri güvenlik bölgesi, bazıları ise askeri yasak bölge içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planına göre arsaların 13 tanesi konut, 1 tanesi kreş, 1 tanesi teknik altyapı alanı ve yol, 1 tanesi lise alanı lejantında kalmaktadır. Bu arsalar 3. şahıslardan alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 16 adet parsel raporu.

7. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR’DE 6 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesiinde bulunan 6 adet arsa, toplamda 220.015 metrekaredir. Söz konusu arsalar TOKİ’ den satın alınmıştır.

Mevcut arsadaki 4 Adet parsel “Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 1.Kısım”, “Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 2.Kısım”, “Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 3.Kısım” ve “Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 4.Kısım” isimleri ile projelendirilmiştir.

Bu arsadaki 1 parsel ile ilişkin yapılan özel durum açıklaması ise aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 09.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314114>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul Başakşehir Kayabaşı'nda Yer Alan 5 Adet Parsel için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişkide PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=311826>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" nin Yer Teslimi, Yüklenici "Makro İnşaat Tic. A.Ş. ~ Akyapı İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti İş Ortaklığı" na 27.09.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 23.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=311097>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ' nin sözleşmesi, Yüklenici Makro İnşaat Tic. A.Ş.~ Akyapı İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 20.09.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

8. İSTANBUL ESENYURT'DA 8 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 8 adet arsanın toplam alanı 175.162 metrekaredir ve 149.533 metrekarelik alan Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerin tamamı askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmakta iken, mevcut imar planına göre arsaların 7 tanesi ticaret, 1 tanesi konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Esenyurt Hoşdere 8 adet adet parsel raporu.

9. İSTANBUL FATİH'DE 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesinde (İmrahor), bulunan 1 adet arsa 41.162 metrekaredir. Mevcut imar planında kısmen “Turizm Kültür Alanı” ve “TCDD Aksları ve Alanları”, kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmaktadır. Söz konusu arsa üzerinde, korunması gerekli kültür varlığı ve eski

eser vasfındaki yapıların mevcut olması nedeniyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a göre uygulama yapılabilecek olup inşaat ve tesisat yapılması izne tabiidir. Arsa TOKİ' den satın alınmış olup tapu devri henüz yapılmamıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Yedikule arsa raporu.

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 13.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=303680>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi' nin Yer Teslimi, Yüklenici "Ege Yapı Ltd. Şti. ~ Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. ~ Sena Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. ~ Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" na 13.08.2013 Salı günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 02.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=301443>

“İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi, Yüklenici "Ege Yapı Ltd. Şti. ~ Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. ~ Sena Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. ~ Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 02.08.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 22.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=284589>

“Mülkiyeti Şirketimize ait "İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor mahallesi mevkiinde bulunan 1 adet parsel " için hazırlatılan gayrimenkul değerlendirme raporu GYO Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 43. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

10. İSTANBUL SULTANBEYLİ'DE 33 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi ve Mimarsinan Mahalleleri'nde 33 adet arsanın toplam yüzölçümü 34.565 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 5.850 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsaların 30 tanesi konut, 2 tanesi sosyal kültürel tesis alanı, 1 tanesi sağlık tesis alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli parseller.

(Söz konusu satılan gayrimenkul 8 parselden oluşup, içerisinde 31.03.2013 tarihi sonrasında devralınıp 30.09.2013 tarihi öncesinde satılan Bakırköy'de yer alan 1 parsel arsa dabulunmaktadır.)

11. İZMİR KARŞIYAKA'DA 4 ADET ARSA

Genel Bilgi İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesinde bulunan 4 adet arsa toplam 35.237 metrekaredir. Mevcut imar planına göre, arsaların 1 adedi özel spor tesis alanı, 1 adedi sağlık tesis alanı, 1 adedi özel sağlık tesis alanı ve 1 adedi de özel katlı otopark alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar, Şirketin 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir Karşıyaka 4 parsel.

12. İZMİR KONAK'TA 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey mahallesinde bulunan arsa toplam 6.810 metrekaredir, uygulanacak DOP kesintisinden sonra parselin yüzölçümü 4.086 metrekare olacaktır. Mevcut imar planına göre "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı", kısmen ise "Yol ve Yeşil Alan" lejantında kalmaktadır. Arsa, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir-Konak arsa.

13. KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET ARSA

Genel Bilgi Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğanakaya Köyü, Harman Altı ve Orta Göynük Mevkiinde yer alan 2 adet arsa toplamda 10.263 metrekaredir. Mevcut imar planına göre konut alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar icra yolu ile devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kastamonu Cide parseller.

14. KOCAELİ GEBZE'DE 32 ADET ARSA

Genel Bilgi Kocaeli İli, Gebze İlçesi Güzeller Mahallesinde yer alan 35 adet arsa toplamda 477.209 metrekare olup 193.071 metrekaresi Şirket'e aittir. Bu arsaların 31 adeti hisseli mülkiyette, 4 adedi de tam mülkiyettedir. Mevcut imar planlarına göre 22 adet arsa konut alanı, 9 adet arsa ticaret alanı, 1 adet arsa sağlık tesis alanı, 1 adet arsa Belediye Hizmet Alanı ve 1 bölgesel garaj, 1 spor tesis alanı olarak ayrılmıştır; 4 parseli kamusal hizmet alanı olup bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. 35 adet parselden 3 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Satılan 3 adet parselin toplam yüzölçümü 41.588,91 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 9.839,46'dır. 5798/2 parsel üzerinde Gebze 1. Sulh hukuk mahkemesinin 13.02.2012 tarih ve 2012/154 sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmış olup gerek pay sahibi diğer gerçek kişiler gerekse şirketin payı üzerinde, Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun 18.01.2013 tarih ve 2013/2 sayılı mahkeme kararı yazısı ile satışına ilişkin şerh bulunmaktadır. Taşınmazın icra marifetiyle satılması halinde satış bedelinin Şirketimiz hissesine tekabül eden kısmı İcra Müdürlüğü tarafından Şirketimiz hesaplarına aktarılacaktır. Söz konusu taşınmaz, finansal tabloların arsa ve konut stokları bölümü içerisinde kayıtlı değerleri üzerinden izlenmektedir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze 35 parsel son.

15. KOCAELİ KÖRFEZ'DE 8 ADET ARSA

Genel Bilgi Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesinde yer alan 9 adet arsa toplam 135.595 metrekaredir ve 132.687 metrekaresi Şirket'e aittir. Arsalardan 5 adedi tam mülkiyette, 4 tanesi ise hisseli mülkiyettedir. Mevcut imar planına göre 2 adet parsel ticaret alanı, 3 adet parsel konut alanı, 1 adet parsel rekreasyon alanı, 1 adet parsel spor alanı, 1 adet sağlık tesis alanı, 1 adet kentsel hizmet alanı lejantında kalmaktadır. 9 adet parselden 1 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Tamamı Emlak Konut mülkiyetinde olan söz konusu parselin toplam yüzölçümü 20.000,00 metrekaredir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 9 adet parsel

16. TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA

Genel Bilgi Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Kapaklı Köyünde yer alan 17 adet arsa toplam 371.236 metrekaredir. Mevcut imar planına göre 1 adet arsa ticaret alanı, 15 adet arsa konut alanı, 1 adet arsa da arıtma tesisi lejantında kalmaktadır. Arsalar, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çerkezköy Kapaklı 17 adet parsel

17. TEKİRDAĞ ÇORLU'DA 13 ADET ARSA

Genel Bilgi Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye mahallesinde 13 adet arsanın toplam yüzölçümü 110.150 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 102.795 metrekaredir. Mevcut imar planına göre 9 adet arsa konut alanında, 1 adet arsa sağlık tesis alanında, 1 adet arsa açık ve kapalı spor alanı, 1 adet arsa kültür parkı alanı, 1 adet arsa da yol ve yeşil alan lejantında kalmaktadır. Parsellerin 4 adedi kamusal hizmet alanı olup kamulaştırma yoluyla devrolacağı tespit edilmiştir. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çorlu 13 adet parsel

18. KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET ARSA

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş mahallesinde yer alan arsa toplam 3.615 metrekaredir. İmar planında resmi kurum alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Lüleburgaz Arsa Raporu

19. İSTANBUL TUZLA'DA 4 ADET ARSA

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyünde yer alan 4 adet arsa toplam 1.287,83 metrekaredir. 101 ada 1/2/3 parseller ve 103 ada 3 parselden oluşmaktadır. Bu parsellerden 1 adeti sağlık tesis alanı lejantında, 2 adet parsel resmi kurum alanı lejantında, 1 adeti de mezarlık alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla 4 adet arsa raporu

20. ANKARA ÖNCEBECİ'DE 3 ADET ARSA

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesinde yer alan 3 adet arsa toplam 525 metrekaredir. Bu parsellerden 2 adeti Yeşil Alan, 1 adeti Ticaret lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çankaya Parseller

21. İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesinde yer alan arsa 23 metrekaredir. İmar Planına göre, adalar arası yüzen parsel lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli Arsa Raporu

22. İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, Bababurnu Mevkiinde yer alan arsa toplam 156 metrekaredir ve 78 metrekaresi Şirket'e aittir. Söz konusu gayrimenkul, Emlakbank zamanından aynı olarak Şirket'e devredilmiştir. İlk olarak trafo alanı olarak planlanmış olup, BEDAŞ lehine 98 yıllığına bilabedel kira şerhi konmuştur. Trafo Alanı lejantındadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Büyükçekmece Mimarsinan Parsel

23. İSTANBUL RUMELİ HİSARINDA 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde yer alan yer alan 1 adet arsa toplam 1298

metrekaredir. Söz konusu parsel Kentsel SİT alanı içinde kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Beşiktaş 1 adet arsa

24. İSTANBUL ATAŞEHİR BARBAROS MAHALLESİ'NDE 3 ADET ARSA

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde yer alan 3 adet arsa toplam 677 metrekare olup söz konusu arsaların Şirket'e ait olan kısmı ise toplam 144 metrekaredir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir 3 adet arsa

25. KOCAELİ GEBZE'DE 17 ADET ARSA

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde yer alan 17 adet arsa toplam 4.747 metrekaredir. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze 17 adet arsa

26. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR'DE 40 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 40 adet arsada toplam Şirket hissesine düşen alan 252.577 metrekaredir. 47 adet parselden 4 adet parsel ihale edilmiş olup Başakşehir Ayazma 3. Etap projesinde açıklanmaktadır. 3 adet parsel satılmış ancak henüz satılan 2 parselin tapu devri yapılmamıştır. Satılan 3 adet parselin toplam yüzölçümü 16.725,73 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 11.463,42'dir. Arsalar TOKİ'den satın alınmıştır. 1340 ada 17 parsel, 1340 ada 19 parsel, 1340 ada 20 parseller satılmış olup, ilgilileri adına tapu devri yapılmamıştır.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 09.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=272956>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin Yer Teslimi, Yüklenici Özülke İnşaat Tic. A.Ş. ~ Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. İş Ortaklığı'na 08.04.2013 Pazartesi günü yapılmıştır.”

27. İSTANBUL KARTAL'DA 9 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 9 adet arsa toplam 64.164,57 metrekare olup, TOKİ payına düşen toplam arsa alanı 63.709 metrekaredir. Taşınmazlar Sahil Yolu'na 75 m, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler. Arsalar 24.04.2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ'den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Bu arsalarından 5 adedi, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini” olarak ihale edilmiş ve 04.02.2013 tarihinde Yüklenicisi “Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. ~ Dap Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı” ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 13.02.2013 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 2016'nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin bazı finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye (TL)	Temel	Alınan	Değer	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
214.045.000,00				1.335.000.000,00	534.000.000,00	40,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kartal 9 adet parsel

28. İSTANBUL SARIYER'DE 12 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyünde yer alan 12 adet arsanın toplam alanı 345.612 metrekaredir; TOKİ hissesine düşen alan ise 344.101 metrekaredir. Bu parsellerden 5 adeti Konut Alanı, 3 adeti Ticaret + Konut Alanı, 1 adeti özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, 1 adeti sağlık tesis alanı, 1 adet dini tesis alanı, 1 adeti de teknik altyapı alanı lejantında kalmaktadır. Söz konusu arsa, 3. Derecede doğal sit alanında bulunmakta olup üzerinde yapılacak her türlü inşaat ve tesisat izne tabiidir. Arsalar TOKİ'den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır. Bu projenin yer aldığı arsanın bulunduğu bölgenin imar planının iptali için TMMOB tarafından bir dava açılmıştır.

Arsalar, "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" olarak ihale edilmiş ve 18.07.2012 tarihinde Yüklenicisi "Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti." ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 06.08.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 2016'nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin bazı finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
252.910.000,00	1.475.000.000,00	475.687.500,00	32,25

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Zekeriyaköy 12 adet parsel

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 26.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291957>

"TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının öncelikle iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla açılan davada; mahkemenin 13.05.2013 tarihli kararı ile "Davanın durumu ve olayın özelliğine göre yürütmenin durdurulması isteminin, keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor alındıktan sonra bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar kabulüne" karar verilmiştir."

29. İZMİR URLA'DA 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler'de yer alan 1 adet arsa toplam 368.343 metrekaredir. Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 31.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=300507>

“İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü'nde kain 1282 parsel numaralı 368.342,54 m2 yüzölçümlü gayrimenkul, Şirketimiz tarafından 19.153.812,08-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden 29.07.2013 tarihinde satın alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 26.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=299960>

“İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü, Göztepe mevkiinde konumlu, 1282 parsel sayılı 1 adet Gayrimenkul için hazırlatılan gayrimenkul değerlendirme raporu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak yer almaktadır.”

30. İSTANBUL ARNAVUTKÖY'DE 14 ADET ARSA,

Genel Bilgi İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de yer alan 14 adet arsanın toplam alanı 4.797.310 metrekaredir, Şirket'in hissesi 3.630.821 metrekaredir. Arsa Yıldız Holding A.Ş.'den (Birleşme Öncesi Malik Unvanı: Giz Ajans Org. Rek. Tanıtım Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti.) alınmıştır. Söz konusu arsaya ilişkin olarak önceki malik tarafından elatmanın önlenmesi davası açılmıştır. Dava yerel mahkeme tarafından reddedilmiş ve karar Yargıtay'a gönderilmiştir. Söz konusu dava Emlak Konut'a geçtiği dönemde konusuz kalmış olup, Emlak Konut tarafından davanın geri çekilmesine ilişkin dilekçe sunmuştur.

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 03.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=287956>

“İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesinde konumlu 14 adet Gayrimenkul için hazırlatılan 2013 yıl içi "gayrimenkul değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 30.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=287146>

“Yıldız Holding A.Ş. (Birleşme Öncesi Malik Unvanı: Giz Ajans Org. Rek. Tanıtım Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti.) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de kain toplam 3,630,821.35 m2 yüzölçümlü 14 adet taşınmazın 326,773,921.82-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınması hususunda Protokol imzalanmış olup, işlemler devam etmektedir.”

31. İSTANBUL KARTAL'DA 13 ADET ARSA

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 25.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=275694>

“T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi’ndeki toplam 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25-TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi’ndeki toplam 127.920,00 m2 yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000-TL (KDV hariç) bedelden satın alınmış olup, konuya ilişkin Protokol taraflarca imzalanmıştır.”

32. İSTANBUL ZEYTINBURNU’NDA 2 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi’nde yer alan 2 adet arsanın toplam alanı 138.295 metrekaredir, Şirket’in hissesi 127.920 metrekaredir. Arsa TOKİ’den alınmıştır.

Bu arsaya ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 25.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=275694>

“T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi’ndeki toplam 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25-TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi’ndeki toplam 127.920,00 m2 yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000-TL (KDV hariç) bedelden satın alınmış olup, konuya ilişkin Protokol taraflarca imzalanmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 22.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=275379>

“İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 2 adet parsel için hazırlatılan gayrimenkul değerlendirme raporu GYO Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 43. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

3.4.5.2. Binalar

Şirket, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli projelerinde inşaat bittikten sonra, ilgili yapı için yapı kullanım ruhsatı alınmış olmak kaydıyla ve sözleşme koşullarına bağlı olarak genellikle bir yıllık bakım süresinin geçmesi ve Şirket ile yüklenici arasında bağımsız bölüm paylaşımının yapılması ile gerçekleşen Kesin Kabul tarihi itibarıyla, projeleri tamamlanmış kabul etmektedir. Kamu İhale Kanunu Modeli ise inşaatın tamamlanması ile proje tamamlanmış sayılmaktadır. Tamamlanmış projelerden yapı kullanım ruhsatı alınmış ancak ön satışı yapılsa dahi henüz tapu devirleri yapılmamış ya da henüz ön satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümleri içermektedir.

İzahname metninde yer alan proje ve binaların sınıflandırması izahname ile mali tablolar arasında farklılık gösterebilmektedir. Bunun nedeni izahnamenin düzenlenme ilkeleri ile mali tabloların düzenlenme ilkeleri arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır ve bu ilke farklılıkları mali tabloların belirli eşikleri dikkate alarak sınıflandırma yapması, geçici kabul sonrası fatura edilen bedeller sebebiyle bu projelerin sınıflandırma değişikliğine tabi olması gibi nedenlerden kaynaklanabilecek olup bunlarla sınırlı değildir.

No	Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
1.	Spradon Quartz	33 ⁽¹⁾
2.	Mavişehir Pelikan Evleri (Emlak Konut Pelikan)	0 ⁽²⁾
3.	Körfezkent 1. Etap	2
4.	Emlak Konut Mavişehir Evleri	16
5.	Gebze Emlak Konutları 1. Etap	0 ⁽³⁾
6.	Silivri Selimpaşa Emlak Konutları	34 ⁽⁴⁾
7.	Tuzla Emlak Konutları 2	0 ⁽⁵⁾
8.	Lüleburgaz Çarşısı	0 ⁽⁶⁾
9.	Gebze Emlak Konutları 2.Etap	0 ⁽⁷⁾

(1) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iadeler nedeniyle 45 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(2) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iadeler nedeniyle 2 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(3) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iadeler nedeniyle 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(4) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iadeler nedeniyle 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(5) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iadeler nedeniyle 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(6) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iade nedeniyle 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(7) 30 Eylül 2013 itibarıyla, iade nedeniyle 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

*Stoktaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı: 118

30.09.2013 tarihi itibarıyla Şirket projelerine ilişkin bağımsız bölüm satış bilgilerine ilişkin özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314217>

“Şirketimiz tarafından, Kamu İhale Kanunu ve Gelir Paylaşımı Modeliyle geliştirilen projelerde, 01 Ocak

- 30 Eylül 2013 tarihleri itibariyle, toplamda 4.281.855.041,29 TL (KDV Hariç) tutarında bağımsız bölümün satışı (ön satışlar dahil) gerçekleştirilmiştir.

Eylül ayı içerisinde satışı (ön satışlar dahil) gerçekleşen bağımsız bölüm sayısı ise 1.125 adettir. Bu bağımsız bölümlerin KDV hariç peşin satış değeri ise toplam 265.411.183,67 TL dir.

Aylık ve yıllık dönemler göz önünde bulundurularak hazırlanan satışı tamamlanmış (ön satışlar dahil) bağımsız bölümler raporu ekte PDF dosya olarak sunulmaktadır.

Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamlarının belirlenme süreci, peşinat tutarının yatırılması, varsa konut kredilerinin hesaba geçilmesi, alıcının noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ve sözleşmelerin Şirketimiz tarafından onaylanması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman alabilmektedir. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamlarının artması söz konusu olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalar da söz konusu olabilir. Opsiyonlar satış adetlerinde dikkate alınmamaktadır.”

31 Mart itibariyle hazırlanan ve izahnamede referans yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yapılan değişikliklere ilişkin özel durum açıklaması aşağıdaki gibidir.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292588>

“Şirketimiz tarafından ikincil halka arz sürecinde yaptırılan ve KAP'ta da yayınlanmış olan değerlendirme raporlarında ek'li listede belirtilmiş olanlarının ilgili sayfalarında revizeler yapılmıştır. Revize edilmiş olan tüm değerlendirme raporları, 30.05.2013 tarihinde Şirketimiz internet sitesinde yayınlanmıştır.”

Taşınmıştır.

1. SPRADON QUARTZ

Genel Bilgi. Spradon Quartz, İstanbul ili Avrupa yakasında Başakşehir Hoşdere bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, İHE İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kare İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan bir ortak girişim ile 21.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Şirketin izni ile ortak girişimden ayrılmıştır ve kalan taraflar inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini 23.08.2007 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kuzu Toplu Konut İnşaat Limited Şirketi'ne devretmiştir. 07.04.2006 tarihinde projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. İki kez verilen süre uzatım sonucu 07.12.2010'da tamamlanması beklenen projenin inşaatı 23.08.2010'da tamamlanmış olup Kesin Kabul 23.08.2011'de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Spradon Quartz 52.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 1.045 konut bulunmaktadır. Spradon Quartz projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzları, sosyal tesisler ve otopark bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 33 adet bağımsız bölüm satılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
75.291.059	Sözleşmede Belirlenen	215.902.440	88.520.000	41,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	237.060.866	108.858.350	45,92

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Spradon Quartz Projesi

2. MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ

Genel Bilgi. Mavişehir Pelikan Evleri, İzmir'in Karşıyaka-Mavişehir İlçesi, Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. ile 19.12.2005 tarihinde Mavişehir Pelikan Evleri projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 06.01.2006 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 24.06.2008'de tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen 90 günlük süre uzatımlarıyla birlikte 22.09.2008 tarihinde projenin bitirilmesi öngörülmüş olup proje 19.09.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Projenin kesin Kabul tarihi 19.09.2009'dur. Bu projenin bulunduğu arsa 2000 yılında Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.Mavişehir Pelikan Projesine ilişkin açılmış davalar “ Davalar” bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Pelikan Evleri 59.569 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 536 adet konuttan oluşmaktadır. Emlak Konut Pelikan Evleri projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 535 adet bağımsız bölüm satılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Taşınmazlar gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen proje kapsamında yer almaktadır.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
20.849.150	175.000.000	67.515.000	38,58

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir Mavişehir Pelikan Evleri

Taşınmıştır.

3. KÖRFEZKENT 1. ETAP

Genel Bilgi. Körfezkent 1. Etap Kocaeli'nin Körfez İlçesi'nin Tütünçiftliği Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının düşük orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile 09.07.2007 tarihinde Körfezkent 1. Etap projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.07.2007'de yapılmıştır. Esasen projenin toplam 6 parsel üzerinde geliştirilecek konut ve ticari bölümleri içeren bir karma geliştirme projesi olması ve proje kapsamında iki özel kreş, iki okul ve bir adet dini tesis bulunması kararlaştırılmıştır. Ancak 31.12.2008 tarihli bir protokol ile proje kapsamı 1 parsel üzerine inşa edilecek konut ve ticari bölümler ile sınırlandırılmıştır. Proje 20.11.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 20.11.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Körfezkent 1. Etap 59.784 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 840 adet konut ve 30 adet ticari bağımsız bölümden oluşmak üzere toplam 870 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Körfezkent 1.Etap projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanı ve otopark gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Satış Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 872 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
11.380.501	95.336.895	15.253.903	16,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfezkent Evleri

4. EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ

Genel Bilgi. Emlak Konut Mavişehir Evleri, İzmir ili Şemikler, Karşıyaka bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. 21.12.2009 tarihinde sözleşmesi feshedilen Bozoğlu İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından projenin önceden %76'sının tamamlanmış olması sebebiyle Şirket, 12.03.2010 tarihinde İlgın İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile projenin kalan %24'ünün geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. İlgın İnşaat'a yer teslimi 16.03.2010 tarihinde yapılmış olup proje 15.10.2010'da tamamlanmıştır. 15.10.2011'de işin kesin kabulü gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'e Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Mavişehir Evleri 66.690 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje toplam 750 adet konuttan oluşmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor alanları, tenis kortları ve oyun parkları ile otopark bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 734 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Arsa ilk olarak gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiş olup inşaatın %76'sı bu model kapsamında

Bozoğlu İnşaat tarafından 2009 ortasında tamamlanmıştır. İnşaatın kalan kısmı Bozoğlu İnşaat ile şirket arasında olan anlaşmazlıklar sebebiyle 16.03.2010 tarihine kadar durmuştur. Ancak, Bozoğlu İnşaat ile yapılan sözleşmenin feshedilmesi üzerine işın kalan %24'ü kamu ihale yöntemi ile İlgin İnşaat'a ihale edilmiş ve 12.03.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bu projeye ilişkin hukuki takibat hakkında bilgi almak için İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünün "Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi" başlıklı açıklamalara bakınız.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	şPTG (TL)	şPGO (%)
26.684.650	260.000.000	85.488.000	32,88
Güncel sözleşme uyarınca Yüklencinin teklifi (TL)			
33.450.000			

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka (Mavişehir)

5. GEBZE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli'nin Gebze İlçesi'nde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. şti. ile 23.07.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 27.07.2010 tarihinde yapılmış, yapı ruhsatı 12.05.2010'da alınmıştır. Proje 12.07.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin arsası TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 63.243 metrekairelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 524 adet konut ve 11 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 535 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje, Kamu İhale Kanunu kapsamında geliştirilmiştir.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 537 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 34.800.000 TL' dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 1. Etap)

Taşınmıştır.

6. SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

Genel Bilgi. Selimpaşa Emlak Konutları, İstanbul'un Silivri-Selimpaşa İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. şirket, AA Grup İnşaat Sanayi ve

Ticaret A.Ş. ile 19.07.2007 tarihinde Selimpaşa Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.08.2007 tarihinde yapılmıştır. Proje 28.12.2009'da tamamlanmıştır. İşin Kesin Kabul tarihi, 06.01.2012'dir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Selimpaşa Emlak Konutları 124.718 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 820 konut, 22 ticari bölüm olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Selimpaşa Emlak Konutları projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu, sosyal tesisler ve çocuk oyun alanları ile spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 808 adet bağımsız bölüm satılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Taşınmazlar Kamu İhale Kanunu Modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 69.691.630 TL'dir. Kesin kabul tarihindeki sözleşme değeri ise 72.074.348 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Selimpaşa Konutları

Taşınmıştır.

7. TUZLA EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınlı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Özülke İnş. Mühendislik Mimarlık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve Maksem Yapı İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 30.11.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 27.08.2010'da alınmıştır ve projeye ilişkin yer teslimi 03.12.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Projenin inşaatının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması beklenirken projenin Geçici Kabulü Mayıs 2013'te yapılmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 85.856 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 212.749 metrekaredir. Proje 1.679 adet konut ve 4 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 1.683 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yürüyüş parkurları, spor alanları, çocuk oyun alanları ve otopark bulunmaktadır.

Satış 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1682 adet bağımsız bölüm satılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 83.944.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Tuzla 2.Kısım)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 17.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=283659>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Konut İnşaatları ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri (Tuzla Emlak Konutları - 2) nin Geçici Kabulü yapılmış olup Geçici Kabul Tutanağı 17.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.”

8. LÜLEBURGAZ ÇARŞI

Genel Bilgi. Proje, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nin 8 Kasım Mahallesinde kurulmuş, ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mehmet Cihangir Yücel - İnşaat Yüksek Mühendisi ile 12.01.2011 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 20.01.2011 tarihinde yapılmıştır. Proje 16.09.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 16.09.2012 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin arsası TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 3.685 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 21 ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 21 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje, Kamu İhale Kanunu kapsamında geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 1.449.610,00 TL'dir. Kesin Kabul tarihindeki değeri ise 1.396.407 TL'dir.

9. GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Gebze İlçesi'nin, Güzeller Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile 26.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 04.06.2010 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 02.09.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaatla başlanılmıştır. Projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Projenin geçici kabulü yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 93.181 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 119.381 metrekaredir. Proje 818 adet konut ve 9 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 827 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu

uyarınca, 830 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır (Söz konusu projedeki iadeler için lütfen yukarıdaki tablonun dipnotlarına bakınız.).

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 52.198.751 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 2.Etap)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 08.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=279942>

“Şirketimiz projelerinden "Kocaeli Gebze 2. Etap Emlak Konutları İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri (Gebze Emlak Konutları - 2)" nin Geçici Kabulü yapılmış olup "Geçici Kabul Tutanağı" 08.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.”

3.4.5.3. Gayrimenkul Projeleri

Emlak Konut'un 30.09.2013 tarihi itibarıyla Şirketin Projelerine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Bir taşınmazın portföyde “Projeler” bölümünde yer alması ilgili taşınmaz için yapı ruhsatının alınmış olmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan projelerin tamamlanmasını müteakip, bağımsız bölümlerin kat irtifaklarının oluşturulması ve bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgelerinin alınması ile bu bağımsız bölümler portföydeki “Binalar” bölümünde izlenecektir.

İzahname metninde yer alan proje ve binaların sınıflandırması izahname ile mali tablolar arasında farklılık gösterebilmektedir. Bunun nedeni izahnamenin düzenlenme ilkeleri ile mali tabloların düzenlenme ilkeleri arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır ve bu ilke farklılıkları mali tabloların belirli eşikleri dikkate alarak sınıflandırma yapması, geçici kabul sonrası fatura edilen bedeller sebebiyle bu projelerin sınıflandırma değişikliğine tabi olması gibi nedenlerden kaynaklanabilecek olup bunlarla sınırlı değildir.

No.	Proje Adı	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Yapı Ruhsatına Esas İnşaat Alanı
				(m ²)
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli				
1	Ağaoğlu My Towerland Projesi	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy	38.233	78.638

2	Şehrizar Konakları Projesi	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi	49.599	102.108
3	Varyap Meridian Konutları Projesi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy	92.745	396.202
4	Kuasar İstanbul Projesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş	22.060	183.219
5	Park Yaşam Mavişehir Projesi ⁽¹⁾	İzmir, Karşıyaka, Şemikler	45.249	152.596
6	Ağaoğlu My World Europe Projesi ^{(1)††}	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi	198.476	647.375
7	Metropol İstanbul Projesi	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi	99.108	698.547
8	Soyak Park Aparts / Soyak Evostar Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	91.695	170.084
9	Avrupa Konutları Atakent 3 Projesi(1)[2]	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	193.694	468.069
10	Sarphan Finans Park Projesi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi	20.714	187.809
11	İstanbul Projesi	İstanbul ili, Avcılar İlçesi, İspartakule Mevkii	116.483	331.457
12	Battşehir Projesi	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi	165.327	780.812
13	Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul Projesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi	223.236	1.684.977
14	Spradon Vadi Projesi ⁽¹⁾	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi	41.910	163.017
15	Evora İstanbul 1.Bölge Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi	129.645	431.793

16	Evora İstanbul 2.Bölge Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi	125.067	412.734
17	Dumankaya Miks Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	30.295	121.972
18	Bahçetepe İstanbul Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	209.362	284.256
19	Unikonut 1 İstanbul Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	24.506	76.084
20	Stüdyo 24 Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	15.103	40.320
21	Bizim Evler – 4 Projesi ^{(1)†}	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	60.085	185.536
22	Avrupa Konutları Ispartakule 3 Projesi ^{(1)†‡}	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	40.476	155.799
23	Elite City Projesi ⁽¹⁾	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	36.626	130.878
24	Bulvar İstanbul (Ayazma 3. Etap)	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi	98,065	386,946
25	Ataşehir Batı 1. Etap 6. Kısım	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	19.554	-
26	Avrupa Konutları Tem 2	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi	17,163	106,497
Kamu İhale Kanunu Modeli				
26	Tuzla Emlak Konutları 1 Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	48.764	92.384
27	Sultanbeyli Emlak Konutları Projesi	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi	37.914	63.596
28	Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi	61.613	147.067
29	Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 1. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	81,537	203.540
30	Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 2. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	31,724	87.061
31	Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 3. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	33,756	85.467
28	Emlak Konut Başakşehir Evleri 1. Etap 4. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	38, 624	102.090
29	Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi	37,404	109.697
30	Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi	76,703	127.913
31	Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi	55,987	57.079

(1) Projedeki inşaatı 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır; ancak henüz kesin kabulü gerçekleştirilmemiştir.

30.09.2013 tarihi itibarıyla Şirket projelerine ilişkin bağımsız bölüm satış bilgilerine ilişkin özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314217>

“Şirketimiz tarafından, Kamu İhale Kanunu ve Gelir Paylaşımı Modeliyle geliştirilen projelerde, 01 Ocak - 30 Eylül 2013 tarihleri itibarıyla, toplamda 4.281.855.041,29 TL (KDV Hariç) tutarında bağımsız bölümün satışı (ön satışlar dahil) gerçekleştirilmiştir.

Eylül ayı içerisinde satışı (ön satışlar dahil) gerçekleşen bağımsız bölüm sayısı ise 1.125 adettir. Bu bağımsız bölümlerin KDV hariç peşin satış değeri ise toplam 265.411.183,67 TL dir.

Aylık ve yıllık dönemler göz önünde bulundurularak hazırlanan satışı tamamlanmış (ön satışlar dahil) bağımsız bölümler raporu ekte PDF dosya olarak sunulmaktadır.

Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamlarının belirlenme süreci, peşinat tutarının yatırılması, varsa konut kredilerinin hesaba geçilmesi, alıcının noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ve sözleşmelerin Şirketimiz tarafından onaylanması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman alabilmektedir. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamlarının artması söz konusu olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalar da söz konusu olabilir. Opsiyonlar satış adetlerinde dikkate alınmamaktadır.”

31 Mart itibarıyla hazırlanan ve izahnamede referans yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yapılan değişikliklere ilişkin özel durum açıklaması aşağıdaki gibidir.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292588>

“Şirketimiz tarafından ikincil halka arz sürecinde yaptırılan ve KAP'ta da yayınlanmış olan değerlendirme raporlarında ek'li listede belirtilmiş olanlarının ilgili sayfalarında revizeler yapılmıştır. Revize edilmiş olan tüm değerlendirme raporları, 30.05.2013 tarihinde Şirketimiz internet sitesinde yayınlanmıştır.”

1. AĞAOĞLU MY TOWERLAND PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 10.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 28.03.2006 tarihinde yapılmıştır. Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 30.07.2008 tarihli bir protokol ile inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve

yükümlülüklerini Şirket'in de onayı ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir. Proje için yapı ruhsatı 20.07.2009 tarihinde alınmıştır. İnşaata ilk olarak Ocak 2010 tarihinde başlanmıştır. Projenin ilk olarak 2009 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmıştır. İnşaat ruhsatının alınmasında yaşanan gecikmeler dolayısıyla yükleniciye süre uzatımı verilmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 70'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının ikinci yarısında projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 38.233 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 78.638 metrekaredir. Proje 819 adet konut ve 17 adet ticari bölümden oluşmaktadır ve projede toplam 836 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 398 adet konut ve 16 adet ticari üniteden oluşan Towerland A Blok bölümünün inşaatları devam etmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm proje için inşaat ruhsatı alınmıştır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 524 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 516 adet bağımsız bölüm satılmıştır. *Proje Türü.* Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
42.000.000	Sözleşmede Belirlenen	227.700.000	107.019.000	47,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	499.481.599	234.756.352	47,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (My Towerland)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 09.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314113>

“Mülkiyeti Şirketimize ait Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. taahhüdü altında bulunan İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak My Towerland projesi için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=296800>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Ataşehir Doğu 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"

kapsamında, 2445 Ada 2 Parselde yer alan A ve B Bloklarda bulunan 398 adet konut ve 1 adet ticari üniteden oluşan toplam 399 adet bağımsız bölüme ait yapı ruhsatları 22.01.2010 tarihinde alınmış, ancak projede revizyona gidilmiş, zemin katta yer alan 8 adet konutun fonksiyonu değiştirilerek 8 adet ticari ünite olacak ve toplam 399 adet bağımsız bölüm sayısı değişmeyecek şekilde, 390 adet konut ve 9 adet ticari ünite için 11.07.2013 tarihinde tadilat yapı ruhsatı alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 30.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=277102>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul İli Ataşehir İlçesi My Towerland Projesi 12 Adet Bağımsız Bölüm için hazırlatılan yıl içi gayrimenkul değerlendirme raporu GYO Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 43. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 22.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=275250>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ataşehir Doğu 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (My Towerland Projesi) kapsamında, 2446 Ada 2 Parselde yer alan 15 adet ticari ünite için Yapı Ruhsatı 01.10.2010 tarihinde alınmış, ancak projede revizyona gidilmiş, ticari ünite sayısı 12 olacak şekilde Tadilat Yapı Ruhsatı 18.04.2013 tarihinde alınmıştır.”

2. ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Üsküdar İlçesi’nin Burhaniye Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 22.08.2007 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 07.09.2007 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin geliştirilmesi için Anıtlar Yüksek Kurulu, Boğaziçi İmar Başkanlığı, İstanbul Üsküdar Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi’nin onayının alınması gerekmiştir. 23.07.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projeye ilişkin sözleşme uyarınca projenin imar planının hazırlanmasından itibaren iki yıl içerisinde 2009 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması tamamlanması öngörülmüştür; fakat bahsedilen izinlerin alınması sürecinde yükleniciye ek süre verildiğinden projenin bu süre uzatımlarıyla birlikte 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 65’i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır. İnşaat ruhsatı 23.07.2010 tarihinde alınmıştır ve Mimarlar Odası İstanbul Şubesi yapı ruhsatının yürütmesinin durdurulması ve iptali için 23.07.2010 tarihinde dava açmıştır. Dava devam etmektedir. Bu davaya ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki “Şehrizar Konakları Projesi” başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 49.599 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde bulunmaktadır. Toplam ruhsat

inşaat alanı, 102.108 metrekaredir. Proje 208 adet konuttan oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 141 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 138 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
105.535.000	Sözleşmede Belirlenen	275.400.000	137.700.000	50,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	435.629.000	217.814.500	50,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Üsküdar (Şehrizar Konakları)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291521>

“Gap İnşaat Yatırım ve Dış Tic. A.Ş. tarafından yapımına devam edilen "İstanbul Üsküdar Burhaniye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nde Satış Toplam Geliri ekteki tabloda belirtildiği şekilde artmış ve bu durum ile ilgili Yüklenici ile sözleşmeye ek 6 No.lu Protokol düzenlenerek, 20.06.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

3. VARYAP MERIDIAN KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Ataşehir İlçesi’nin Küçükbakkalköy Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ilk büyük ekolojik konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş. ile 02.06.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.06.2008 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatı 27.03.2009 tarihinde alınmıştır ve inşaat 2009 yılının Aralık ayında başlamıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Sözleşmeye göre projenin 2011 yılının Haziran ayında tamamlanması öngörülmüştür ancak projenin tamamlanması için süre uzatımı verilmiş olup bu tarih 2012 yılının son çeyreğine uzatılmıştır. Proje uzatılan süre içerisinde de tamamlanamamıştır ve bu uzatılan tarihten itibaren yüklenici işin kalan kısmında cezalı olarak çalışmaktadır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 89’u tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket’in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 92.745 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam ruhsat inşaat alanı, 396.202 metrekaredir. Proje 1.284 adet konut, 369 adet ticari bölüm ve sosyal tesislerden

oluşmakta olup projede toplam 1.653 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor ve sosyal tesisler ve otopark alanı bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1533 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 1521 adet bağımsız bölüm satılmıştır..

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
214.793.710	Sözleşmede Belirlenen	766.000.000	338.189.000	44,15
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.000.000.000	441.500.000	44,15

Projenin mimari tasarımı EMJM (New York) tarafından yapılmaktadır ve mühendislik danışmanlık hizmetleri Buro Hoppold tarafından sağlanmaktadır. 2009 yılında, Varyap Meridian Projesi “En iyi Gayrimenkul Projesi” olarak Uluslararası Gayrimenkul Ödülünü ve Avrupa’da “En iyi Yüksek Bina” ödülünü almıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Meridian)

4. KUASAR İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Şişli İlçesi’nin Dikilitaş Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş., Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım Sanayi Ticaret A.Ş., Meydanbey İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti., Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Ticaret A.Ş. ve Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 16.09.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı ortak girişimden daha sonra, Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti., Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş. ve Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti. ayrılmıştır.

Projeye ilişkin yer teslimi 07.10.2008 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2012 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür; ancak projenin yer aldığı arsanın imar planının yürütmesinin durdurulması sebebiyle gecikme yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye imar planının yürütmesinin durdurulduğu süre uzunluğunda süre uzatımı tanınmıştır. Projenin 2014 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 5’i tamamlanmıştır. Projenin yapı ruhsatı 04.05.2012 tarihinde alınmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 22.060 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 183.219 metrekaredir. Söz konusu alan üzerinde faaliyette bulunmayan ve geçmişte TEKEL tarafından kullanılan bir likör fabrikası bulunmaktadır. Proje 257 adet konut ve 87 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 344 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu alan Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak nitelendirilmektedir ve her bir uygulamadan önce sözü geçen Kurulun onayının alınması gerekmektedir. İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 07/03/2012 tarih ve 271 sayılı kararı ile

ve İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 25/12/2012 tarih ve 04-260 sayılı kararına dayanılarak yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Projenin inşası sırasında alanda bulunan fabrikanın korunması gerekmektedir.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
237.485.823	Sözleşmede Belirlenen	831.500.000	415.750.000	50,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	750.675.084	419.027.073	50,00

Projeye ilişkin olarak T.C. İstanbul 10.İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı göz önünde bulundurularak hazırlanan yeni imar planının onayı ile bir bodrum kat iskan edilebilir alandan çıkarılmıştır. Bu duruma bağlı olarak sözleşmede belirlenmiş olan STG azalmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli (Kuasar-Likör)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 22.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=284774>

“Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapımı devam eden Kuasar projesi'ne ait 22.02.2011 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talebi ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2011/920 E. sayılı dosyasıyla açılan davada; mahkeme 17.04.2013 tarihli kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. Kuasar projesi, 11.03.2011 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre alınan yapım ruhsatlarına dayalı olarak inşa edilmekte olup söz konusu imar planı yürürlüktedir. Dolayısıyla, projenin uygulanmasına dair hukuki ve idari yönden herhangi bir engel bulunmamaktadır.”

5. PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının

üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Türkerler İnşaat Turizm Madencilik Enerji Üretim Ticaret ve Sanayi A.Ş., Durmaz İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. ve İzka İnşaat Taahhüt Mühendislik Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 26.11.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 16.12.2008 tarihinde yapılmıştır ve yapı ruhsatı 15.10.2010 tarihinde alınmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2011 yılının ikinci yarısında tamamlanması öngörülmüştür.. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 45.249 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 152.596 metrekaredir.Proje 537 adet konut, 194 adet ticari bölüm ve 1 adet sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplam 731 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 8 Ekim 2013 tarihli değerlendirme raporu uyarınca 109 adet bağımsız bölümün henüz satışı gerçekleştirilmemiştir. .

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.186.000	Sözleşmede Belirlenen	240.000.000	60.000.000	25,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	284.659.253	76.168.663	25,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka (Park Yaşam)

6. AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin İkitelli Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 19.02.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.03.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 26.08.2010 tarihinde alınmıştır. Projenin inşaatının 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenirken, projenin Geçici Kabulü 12.04.2013 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 198.476 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 647.375 metrekaredir. Proje 3.100 adet konut, 49 adet ticari bölüm ve 2 adet sosyal tesisten oluşmakta olup, projede toplam 3.149 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ağaoğlu My World Europe projesinde ayrıca basketbol, futbol, voleybol sahaları, tenis kortu ve bir de kayak parkı bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 2742 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 2741 adet bağımsız bölüm satılmıştır. *Proje Türü.* Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
---------------------------------	--	----------	-----------	----------

179.089.192	Sözleşmede Belirlenen	747.600.000	228.018.000	30,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.001.473.155	305.449.312	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (My Europe)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 14.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=281574>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul İli Başakşehir ilçesi İkitelli Ayazma Mahallesi Ağaoğlu My Europe Projesi D8 Blok için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu GYO Seri: VI, No:11 sayılı tebliğin 43. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 14.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=279288>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (My World Europe) nin Geçici Kabulü yapılmış olup Geçici Kabul Tutanağı 06.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.”

7. METROPOL İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Ataşehir İlçesi’nin Küçükbakkalköy Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Proje, İstanbul Finans Merkezi projesi içerisinde yer almaktadır. Şirket, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş., Gap İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 15.04.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 22.04.2010 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2014 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür. İmar planı ve yapı ruhsatının alınmasına ilişkin işlemler dolayısıyla gecikmeler yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye süre uzatımı tanınmıştır. Projenin 2015 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 06.01.2012 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 13’ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket’in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle devralınmıştır. Bu davaya ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki “*Metropol İstanbul Projesi*” başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

Gayrimenkul ve Bölgümleri. Proje, 99.108 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 698.547 metrekaredir. Proje 1.381 adet konut ve 470 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 1.851

adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 752 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 728 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
290.998.144	1.161.000.000	500.971.500	43,15

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Metropol İstanbul)

8. SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 05.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 13.05.2010 tarihinde yapılmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 52'si tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 91.695 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 170.084 metrekaredir. Proje 2.121 adet konut, 5 adet ticari bölüm ve 2 adet sosyal tesisten oluşmakta olup toplam 2.126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1674 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
72.904.525	Sözleşmede Belirlenen	392.000.000,00	102.312.000,00	26,10

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (Soyak Evostar)

9. AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ

Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının alt-orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22.07.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 30.07.2010 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye ilişkin ilk yapı

ruhsatları 16.12.2010 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin en son geçici kabul 31 Ağustos 2012 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık %75'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 193.694 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 468.069 metrekaredir. Proje 2.292 adet konut, 7 adet ticari bölüm ve 1 adet hastaneden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır. *Proje Türü.* Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
240.000.000	Sözleşmede Belirlenen	880.000.000	264.000.000	30,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	931.748.548	279.524.564	30,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (AVRUPA Konutları Atakent 3)

10.SARPHAN FİNANS PARK PROJESİ

Proje, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Site Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ve Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti Ortak Girişimi ile 10.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 19.08.2010 tarihinde yapılmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 35'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 20.714 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 187.809 metrekaredir. Proje 341 adet konut ve 177 adet ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 459 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 451 adet bağımsız bölüm satılmıştır. .

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.786.200	Sözleşmede Belirlenen	164.000.000	61.500.000	37,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	436.400.000	163.677.240	37,50-37,51

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ümraniye (Sarphan)
Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 08.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=295276>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark) projesinde, Yüklenici ile yapılan son Sözleşmeye Ek 8 No.lu Protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 7 No.lu Protokole göre artarak, 156.850.420,00 TL'den 163.677.240,00 TL'ye çıkmıştır. Detaylı tablo ekte sunulmuştur.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 13.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=281010>

“Mülkiyeti Şirketimize ait, Emlak Pazarlama İnş. Pro. Yön. Tic. A.Ş. - Yeni Sarp İnş. Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayii Lim. Şirketi Ortak Girişimi taahhüdü altında bulunan, İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak "Sarphan Finanspark" projesi için hazırlatılan gayrimenkul değerlendirme raporu GYO Seri: VI, No:29 sayılı tebliğin 43. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=280595>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark) projesinde, Yüklenici ile yapılan son Sözleşmeye Ek 7 No.lu Protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 6 No.lu Protokole göre artarak, 151.148.900,00 TL'den 156.850.420,00 TL'ye çıkmıştır. Detaylı tablo ekte sunulmuştur.”

11. İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin İspartakule Mevkii Firuzköy Mahallesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Ortak Girişim ile 01.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Daha sonra ortak girişime Tuna Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

katılmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 22.08.2007’de alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 34’ü tamamlanmıştır. Projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 116.483 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 331.458 metrekaredir. Proje 2.026 adet konut, 105 adet ticari bölüm olmak üzere 2.131 adet bağımsız bölüm ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 688 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 664 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli altında geliştirilecektir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
		350.000.000	105.000.000	30,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	350.000.000	164.136.734	30,00

Daha önce bu projeye ilişkin olarak 03.08.2006 tarihinde Tulip Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım San. ve Tic. A.Ş., FMS Mim. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti., Mertkan İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve İlci İnş. San. ve Tic. A.Ş.’den oluşan ortak girişim ile sözleşme imzalanmış olup, projenin %10,17’lik kısmı bu ortak girişim tarafından tamamlanmıştır. Ancak ortak girişim tarafından tamamlanmış olan inşaatın 18.05.2010 tarihinde sözleşme kapsamında planlanan seviyenin çok altında olması ve bu sebeple de inşaatı zamanında bitiremeyeceğinin öngörülmesi sebebiyle sözleşme Şirket tarafından feshedilmiştir. Bu husus hukuki uyumsuzluğa konu olmuştur. Bu davaya ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki “*Tulip Turkuaz Projesi*” başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (İstanbul Projesi)

12. BATIŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Sultangazi İlçesi’nin Habipler Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Ege Yapı Ltd. Şti., Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Planlama Ortak Girişimi ile 29.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 27.06.2011 yılında alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2010 yılı içerisinde ortak girişimdeki %57 hissesinin tamamını Ege Yapı Ltd. Şti.’ye devretmiştir. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 19’u tamamlanmıştır ve 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 165.327 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 780.812 metrekaredir. Proje 3.266 adet konut ve 252 adet ticari bölümden oluşmak üzere 3.518 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu

uyarınca, 1701 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 1687 adet bağımsız bölüm satılmıştır. *Proje Türü.* Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
351.665.405		1.325.000.000	424.000.000	32,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.325.000.000	424.199.557	32,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Bağcılar (Batışehir) Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 03.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=312606>

“Mülkiyeti Şirketimize ait Egeyapı Ltd. Şti. - Emlak Pazarlama İnş. Pro. Yön ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı taahhüdü altında bulunan "İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" "BATIŞEHİR" projesi için hazırlatılan 2013 Yılı İçin "Gayrimenkul Değerleme Raporu" Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte yer almaktadır.”

13. AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Ayazağa Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta ve üst gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Projenin ihalesini öncelikle Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. and Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi kazanmıştır. Ancak gelir paylaşım sözleşmesi zamanında imzalanmadığı için ihale ikinci en yüksek teklifi yapan Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye verilmiştir ve Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 13.12.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin bulunduğu arsanın imar planına karşı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından 16.09.2011 tarihinde dava açılmıştır. Bu projeye ilgili davalara ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki “Ağaoğlu Maslak 1453” ve başlıklı açıklamayı inceleyiniz. Projeye ilişkin yer teslimi 22.12.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 02.03.2012 tarihinde alınmıştır. Bu konuda “2.1.2.7. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınmaması durumu, Şirket'in mevcut veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir.” başlıklı risk faktörünü inceleyiniz. Sözleşmeye göre projenin 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması öngörülmüştür; ancak yüklenici kusurundan kaynaklanmayan gecikmeden ötürü iş bitim tarihine 145 günlük bir uzatma süresi eklenmiştir ve 2015'in ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. 26 Ağustos 2013 tarihli Ekspertiz raporu uyarınca projenin yaklaşık yüzde 13 tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'

den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 201.623 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 1.684.977 metrekaredir. Proje 4.789 adet konut ve 533 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 5.322 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

*Satış..*10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 2578 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 2542 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
604.940.000	Sözleşmede Belirlenen	3.250.000.000	1.153.750.000	35,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	3.862.178.000	1.371.134.408	35,000-35,51

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 06.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=309139>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Şişli Ayazağa 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (Maslak 1453 Projesi)' nde Yüklenici ile yapılan Sözleşmeye Ek 6 No.lu Protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.153.750.000,00 TL'den 217.384.407,80 TL artarak toplamda 1.371.134.407,80 TL'ye ulaşmıştır. Detay bilgi ekte sunulmuştur.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 02.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=308060>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul Şişli Ayazağa 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için hazırlatılan 2013 yılı Gayrimenkul Değerleme Raporu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir,”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 04.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=271438>

“Yusuf Özden tarafından İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. Sayılı dosyasıyla, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 145 parsel sayılı taşınmaza ilişkin (Maslak 1453 Projesi), 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli olarak açılan davada, Şirketimizin davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmasına, davacının yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. “

14. SPRADON VADİ PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. ile 14.01.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.01.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 21.09.2011 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 62'si tamamlanmıştır ve 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 41.910 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 163.017 metrekaredir. Projede toplam 1.038 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır: 1.037 adet konut, 1 adet ticari bölüm ve 1 adet sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1038 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
50.291.820	Sözleşmede Belirlenen	193.500.000	50.310.000	26,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	193.500.000	61.770.244	26,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Spradon Vadi)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=311842>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ (Spradon Vadi)" nin Geçici Kabulü yapılmış olup "Geçici Kabul Tutanağı" 27.09.2013 tarihinde onaylanmıştır.”

15. EVORA İSTANBUL 1. BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Tuzla İlçesi’nin Aydıntepe Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 02.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 25.10.2011 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 20’si tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 129.645 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 431.793 metrekaredir. Proje 2.611 adet konut, 38 adet ticari bölüm ve 5 adet sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1598 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 1591 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
49.868.323	Sözleşmede Belirlenen	480.000.000	153.600.000	32,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 1)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 04.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=288388>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında 104 Ada 1 Parselde; 1322 adet konut ve 2 adet ticari ünite için 10.02.2012 tarihinde yapı ruhsatları alınmış ancak proje genelinde revizyona gidilmiş, konut sayısı değişmeyecek, ticari ünite sayısı 35 olacak şekilde toplam 1357 adet bağımsız bölüme ait Tadilat Yapı Ruhsatları 30.05.2013 tarihinde alınmıştır.”

16. EVORA İSTANBUL 2. BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Tuzla İlçesi’nin Aydıntepe Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 04.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 10.10.2011 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24’ü tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 125.067 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 412.734 metrekaredir. Proje 2.368 adet konut, 56 adet ticari bölüm ve sosyal tesislerden oluşmakta olup projede toplam 2.424 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1657 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 1653 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
47.815.045	Sözleşmede Belirlenen	502.000.000	163.903.000	32,65

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 2)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 25.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=311521>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İstanbul Adalar) kapsamında 102 Ada 1 Parselde, 859 adet konut ve 51 adet ticari ünite için 09.01.2012 tarihinde yapı ruhsatları alınmış, ancak sonrasında revizyona gidilmiş ve konut sayısı değişmeyerek 859 adet olarak kalmış, ticari ünite sayısı ise 22 olacak şekilde toplam 881 adet bağımsız bölüme ait Tadilat

Yapı Ruhsatları 12.09.2013 tarihinde alınmıştır.”

17. DUMANKAYA MIKS PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Küçükçekmece İlçesi’nin Halkalı Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 11.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 09.03.2012 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 5’i tamamlanmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 30.295 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 121.972 metrekaredir. Proje 657 adet konut ve 79 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 736 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 259 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 257 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
37.590.590	Sözleşmede Belirlenen	270.500.000	82.502.500	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Küçükçekmece Dumankaya Miks (Evora 2)

18. BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Başakşehir İlçesi’nin Kayabaşı Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ve Ak Yapı Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 04.05.2012 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.05.2012 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 23.08.2012 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 10’u tamamlanmıştır. 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 209.362 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 284.256 metrekaredir. Projede 1.476 adet konut ve 214 adet ticari bölüm yer almaktadır ve projede toplam 1.690 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 1139 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 1136 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
110.649.748	635.000.000	165.100.000	26,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Bahçetepe İstanbul).

19. UNIKONUT 1 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve bu tarihte yer teslimi yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, önce 06.07.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Emlak Planlama'ya ve daha sonra da 22.10.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Yeni Doğu İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye devredilmiştir. Projeye ilişkin son yer teslimi 22.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 12.04.2011 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 30'u tamamlanmıştır ve 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.506 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 76.084 metrekaredir. Proje 361 adet konut ve 13 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 374 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 230 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 228 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	63.178.631	2.449.751	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	90.202.596	30.659.347	35,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (UniKonut)

20. STÜDYO 24 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Daha sonra Yüklenici Cathay Gayrimenkul Geliştirme ve İleri Projeler A.Ş. ile ortak girişim oluşturmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 14.06.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 29.04.2011 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24'ü tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı

karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 15.103 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 40.320 metrekaredir. Proje 489 adet konut ve 12 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 501 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 357 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 349 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO ^(*) (%)
Sözleşmede Belirlenen	38.937.873	13.628.255	35,00
Güncellenmiş Duruma Göre	60.519.181	21.946.670	35,00

(*) Söz konusu projede ŞPGO sözleşmede %5,5 olarak belirlenmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödenmiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Stüdyo 24)

21. BİZİM EVLER – 4 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve bu tarihte yer teslimi yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, 24.12.2009 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimine devredilmiştir. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 13.07.2010 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 87'si tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Projeye ilişkin en son geçici kabul 13.11.2012 tarihinde yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 60.085 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 185.536 metrekaredir. Proje 762 adet konut ve 100 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 862 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 757 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 748 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	154.904.434	6.006.419	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	284.515.951	94.630.537	33,38

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Bizim Evler 4)

22. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 3 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve yer teslimi bu tarihte yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, 23.03.2011 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Emlak Planlama, Gün-Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ve Redi Gayrimenkul İnşaat Sanayive Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir ve bu ortak girişim tarafından inşaat bu tarihte başlamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 05.12.2011 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. 2013 yılının son çeyreğinde projenin inşaatının tamamlanması beklenirken projenin Geçici Kabulü 13.02.2013 tarihinde yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 40.476 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 155.799 metrekaredir. Proje 644 adet konut ve 1 adet özel okuldan oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibariyle 645 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO ^(*) (%)
Sözleşmede Belirlenen	104.350.701	36.522.745	35,00
Güncellenmiş Duruma Göre	150.000.000	52.500.000	35,00

() Söz konusu projede ŞPGO sözleşmede %5,5 olarak belirlenmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödenmiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.*

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avrupa Konutları Ispartakule-3

Taşınmaz portföyden çıkmıştır.

Söz konusu gayrimenkul aşağıdaki özel durum açıklamaları sebebiyle bu bölümden çıkartılarak "Diğer Gayrimenkuller Hakkında Açıklama" bölümüne eklenmiştir. Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 19.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304827>

"İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (Bulvar 216 Projesi) nde, onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümlerin Özak GYO-İnt- Er Yapı Ortaklığı tarafından satın alınması isteği kabul edilmiş ve Şirketimiz payı olan 56.880.000 TL+KDV'nin , Özak GYO-İnt-Er Yapı tarafından Şirketimize ödenmesi suretiyle sözleşme konusu arsa vasıflı taşınmaz satış yoluyla devredilmesi ve sözleşmenin karşılıklı olarak tasfiye için protokol imzalanmıştır.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 14.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=290359>

"İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesinde konumlu 14 adet Gayrimenkul için hazırlanan 2013 yıl içi "gayrimenkul değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak verilmektedir."

23. ELITE CITY PROJESİ

Genel bilgi. Proje, İstanbul' un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 04.05.2010'da, Elite City projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi, 12.05.2010'da yapılmış olup projeye ilişkin yapı ruhsatları 03.11.2010 tarihinde alınmıştır. Projenin geçici kabulü, 23.11.2012 tarihinde yapılmıştır ve kesin Kabul tarihinin 23.11.2013 olması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 36.626 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 130.879 metrekaredir. Henüz inşaatı devam etmekte olan projenin tamamı için yaklaşık bitmişlik oranı ekspertiz tarihi itibarıyla % 98 olarak kabul edilmiştir. Proje, 555 adet konut ve 44 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 599 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 599 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 594 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)

54.896.071,00	Sözleşmede Belirlenen	160.000.000,00	56.000.000,00	35,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	203.640.765	71.317.909	35,00-35.10

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (Elite City)

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklaması aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 18.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=290681>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Küçükçekmece Halkalı 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (ELITE City) projesinde, Yüklenici ile yapılan Sözleşme ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 2 No.lu Protokole göre artarak, 56.000.000,00 TL'den 71.040.350,00 TL'ye çıkmıştır. Detaylı tablo ekte sunulmuştur.”

Taşınmıştır.

24. BULVAR İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP)

Genel bilgi. Proje, İstanbul un Başakşehir İlçesi'nin İkitelli Mahallesi'nde kurulmuş, konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 98.065 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 386.946 metrekaredir. Proje, toplam 1.570 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projeye ilişkin satışlar henüz başlamamıştır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
128.386.000	723.000.000	202.440.000	28,00

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 23.10.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=314923>

“Mülkiyeti Şirketimize ait, Özülke İnş.Tic. A.Ş. - Öz-Kar İnş.Tic ve San. A.Ş. İş Ortaklığı taahhüdü altında bulunan "İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (Bulvar İstanbul) projesi için hazırlatılan, 2013 Yıl sonu Gayrimenkul Değerleme Raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte yer almaktadır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 06.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=309068>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım işi kapsamında 1358 Ada 1 Parsel ve 1359 Ada 1 Parselde;1303 adet konut ve 4 adet ticari üniteden oluşan toplam 1307 adet bağımsız bölümün 31.05.2013 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmış ancak proje genelinde revizyona gidilmiş, konut sayısı 1555 ve ticari ünite sayısı 16 adet olmak üzere 1571 adet bağımsız bölümün 28.08.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 07.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=289147>

“İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım işi kapsamında 1358 Ada 1 Parsel ve 1359 Ada 1 Parselde;1303 adet konut ve 4 adet ticari üniteden oluşan toplam 1307 adet bağımsız bölüm ile proje kapsamında yer alan cami ve ilköğretim okuluna ait Yapı Ruhsatları 31.05.2013 tarihinde alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 09.04.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=272956>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin Yer Teslimi, Yüklenici Özülke İnşaat Tic. A.Ş. ~ Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. İş Ortaklığı'na 08.04.2013 Pazartesi günü yapılmıştır.”

25. ATAŞEHİR BATI 1. BÖLÜM 6 KISIM PROJESİ

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
63.551.681	525.500.000	190.231.000	36.20

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 29.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=307791>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında 3331 Ada 6 Parsel ve 3334 Ada 5 Parselde; 322 adet ofis ve 25 adet ticari üniteden oluşan toplam 347 adet bağımsız bölümün Yapı Ruhsatları 23.08.2013 tarihinde alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.06.2013**Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:**

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=289603>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nin Yer Teslimi, Yüklenici Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ş. ~ Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı' na 07.06.2013 Cuma günü ve

İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi nin Yer Teslimi, Yüklenici Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ne 07.06.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.06.2013**Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:**

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=289481>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi, Yüklenici "Tahincioğlu Gayr. İnş. ve Tur. A.Ş. ~ Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı" ile 07.06.2013 tarihinde imzalanmıştır”

26. AVRUPA KONUTLARI TEM-2

Genel bilgi. Proje, İstanbul'un Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Küçükköy Mahallesi'nde kurulmuş, konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 17.163 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 106.497 metrekaredir. Proje, 414 adet konut ve 34 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 448 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca henüz bağımsız bölüm satışı yapılmamıştır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
------------------------------------	-------------	--------------	-------------

61.800.000	352.000.000	105.600.000	30,00
------------	-------------	-------------	-------

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=311838>

“Mülkiyeti Şirketimize ait "İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak "Avrupa Konutları-Tem 2" projesi için hazırlatılan 2013 Yıl İçi "Gayrimenkul Değerleme Raporu" Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak yer almaktadır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 18.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=310538>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Avrupa Konutları- Tem 2) nde, 3525 Ada 5 Parselde; 414 adet daire ve 34 adet dükkandan oluşan toplam 448 adet bağımsız bölümün Yapı Ruhsatları 16.09.2013 tarihinde alınmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=289603>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nin Yer Teslimi, Yüklenici Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ş. ~ Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı' na 07.06.2013 Cuma günü ve İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi nin Yer Teslimi, Yüklenici Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ne 07.06.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 10.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=289482>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş." ile 07.06.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

Taşınmıştır.

Taşınmıştır.

27. TUZLA EMLAK KONUTLARI 1 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınli Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Baltaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve Balpa İnşaat Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. İş Ortaklığı ile 15.06.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.06.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 27.08.2010 tarihinde alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 82'si tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 48.764 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 92.384 metrekaredir. Proje 666 adet konut, 8 adet ticari bölüm 1 adet ilköğretim ve 1 adet sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplamda 674 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 672 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 49.900.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Tuzla 1.Kısım)

İzahname tarihi ile 30.09.2013 arasında söz konusu gayrimenkule ilişkin İzahnamede yer alan bilgileri değiştirecek mahiyette herhangi bir özel durum açıklaması yapılmamıştır.

Taşınmıştır.

28. SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Sultanbeyli İlçesi'nin, Mimarsinan Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Iğın İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile 01.03.2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 29.11.2012 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.03.2013 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa

TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 37.914 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 63.596 metrekaredir. Projede 436 adet konut bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 412 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 42.900.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli imzalı.

29. KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3.ETAP PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Körfez İlçesi'nin, Yarımca Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mustafa Ekşi İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Ltd. Şti. ve Aydur İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi Turizm Taşımacılık Hizmetleri Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 20.03.2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 18.10.2012 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.03.2013 tarihinde yapılmıştır. 2015 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 61.613 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 147.067 metrekaredir. Projede 776 adet konut ve 99 adet ticari bölüm olmak üzere toplamda 875 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış . 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 469 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Ancak, iadeler dikkate alındığında 30 Eylül itibarıyla 465 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 96.172.689 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 3.Etap

30. EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1. ETAP 1. KISIM

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 81.537 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 1.084 adet konut ve 15 adet ticari bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 31 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 147.500.000 TL'dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304556>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş'i'nin Yer Teslimi, Yüklenici Türkerler İnş. Turz. Mad. Enerji Üretim Tic. ve San. A.Ş.'ne 16.08.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304555>

“Yine aynı bölgede bulunan ve mülkiyeti Şirketimize ait "Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Konut, Okul İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş'i" ve "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 4.Kısım Konut ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş'i" için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte verilmektedir”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 13.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=303666>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş'i' nin sözleşmesi, Yüklenici Türkerler İnş. Turz. Mad. Enerji. Üretim Tic. ve San. A.Ş. ile 12.08.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

31. EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1. ETAP 2. KISIM

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 31.724 metrekaarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 425 adet konut ve 31 adet ticari bölüm olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 35 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 73.950.000 TL'dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304555>

“Yine aynı bölgede bulunan ve mülkiyeti Şirketimize ait "Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Konut, Okul İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" ve "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 4.Kısım Konut ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte verilmektedir”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 31.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=300478>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi'nin Yer Teslimi, Yüklenici "Öz-Kar İnşaat Tic. ve San. A.Ş." ne 29.07.2013 Pazartesi günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 30.07.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=300163>

“Şirketimizin KİK'na göre geliştirdiği projelerinden, 425 Adet Konut, 31 Adet Ticari Ünite ve 2 Adet Kapalı Otoparkı kapsayan "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş." ile 29.07.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

32. EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1. ETAP 3. KISIM

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 33.756 metrekarelik arsa alanı üzerindedir. Projede 504 adet konut ve 6 adet ticari bölüm olmak üzere toplamda 510 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, bağımsız bölümlerin satışı henüz başlamamıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 83.495.500 TL'dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 04.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=308654>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Konut, Okul ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşinin yer teslimi yüklenici Altındağ İnşaat Taah. Tic. İth. İhr. Ltd. Şti.ne ve İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşlerinin yer teslimi yüklenici Maksem Yapı Tic. A.Ş. ~ Cent Yapı İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığına 04.09.2013 Çarşamba günü yapılmıştır”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 02.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=308059>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Konut, Okul İle Adaiçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş sözleşmesi, yüklenici "Altındağ İnş. Taah. Tic. İth. İhr. Ltd. Şti." ile İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım Konut İle Adaiçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş sözleşmesi, yüklenici "Maksem Yapı Tic. A.Ş. - Cent Yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 02.09.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304555>

“Mülkiyeti Şirketimize ait "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" ve "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi" için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporları,

Yine aynı bölgede bulunan ve mülkiyeti Şirketimize ait "Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Konut, Okul İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" ve "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 4.Kısım Konut ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte verilmektedir”

33. EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1. ETAP 4. KISIM

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Başakşehir İlçesi’nin Kayabaşı Mahallesi’nde kurulmuş bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 38.624 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 586 adet konut ve 22 adet ticari bölüm olmak üzere toplamda 608 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, bağımsız bölümlerin satışı henüz başlamamıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 80.690.000 TL’dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 04.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=308654>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Konut, Okul ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşinin yer teslimi yüklenici Altındağ İnşaat Taah. Tic. İth. İhr. Ltd. Şti.ne ve İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşlerinin yer teslimi yüklenici Maksem Yapı Tic. A.Ş. ~ Cent Yapı İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığına 04.09.2013 Çarşamba günü yapılmıştır”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 02.09.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=308059>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Konut, Okul İle Adaiçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi sözleşmesi, yüklenici "Altındağ İnş. Taah. Tic. İth. İhr. Ltd.

Şti." ile İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım Konut İle Adaiçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi sözleşmesi, yüklenici "Maksem Yapı Tic. A.Ş. - Cent Yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 02.09.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 16.08.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=304555>

“Yine aynı bölgede bulunan ve mülkiyeti Şirketimize ait "Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Konut, Okul İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" ve "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 4.Kısım Konut ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" için hazırlatılan 2013 yıl içi Gayrimenkul Değerleme Raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca ilişikte PDF dosyası olarak ekte verilmektedir”

34. BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Başakşehir İlçesi’nin Hoşdere Mahallesi’nde kurulmuş bir konut geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 37.404 metrekaarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 682 adet konut bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 596 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 79.500.000 TL’dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292589>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 1. Etap projesi; İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 2. Etap projesi ve İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 3. Etap projesi için hazırlatılan 2013 yıl içi gayrimenkul değerlendirme raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca PDF dosyası olarak ekte yer almaktadır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291506>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Egemen İnşaat ve Ticaret A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Zek-San İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti." ne 21.06.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 18.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=290682>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi'nin sözleşmesi, Yüklenici Egemen İnşaat ve Tic. A.Ş. ile 18.06.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

35. BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Hoşdere Mahallesi'nde kurulmuş bir konut geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 76.703 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 824 adet konut bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca, 749 adet bağımsız bölüm satılmıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 95.450.000 TL'dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292589>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı

ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 1. Etap projesi; İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 2. Etap projesi ve İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 3. Etap projesi için hazırlatılan 2013 yıl içi gayrimenkul değerleme raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca PDF dosyası olarak ekte yer almaktadır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291506>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Egemen İnşaat ve Ticaret A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Zek-San İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti." ne 21.06.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 20.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291040>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi' nin sözleşmesi, Yüklenici İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş. ile 19.06.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

36. BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Hoşdere Mahallesi'nde kurulmuş bir ticari bölüm geliştirme projesidir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 55.987 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 282 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Satış. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosu uyarınca henüz bağımsız bölüm satışı yapılmamıştır.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 70.450.000 TL'dir.

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292589>

“Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 1. Etap projesi; İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 2. Etap projesi ve İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ile ilgili olarak Hoşdere Emlak Konut Evleri 3. Etap projesi için hazırlatılan 2013 yıl içi gayrimenkul değerlendirme raporları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 40. Maddesi uyarınca PDF dosyası olarak ekte yer almaktadır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291506>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Egemen İnşaat ve Ticaret A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ne,

"İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin yer teslimi, yüklenici "Zek-San İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti." ne 21.06.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=291505>

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi' nin sözleşmesi, Yüklenici Zek-San İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti. ile 21.06.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

3.4.5.4. Diğer Gayrimenkuller Hakkında Açıklama

Şirket'in 30/09/2013 tarihli finansal tablolarına göre Şirket aktifinde bulunan diğer gayrimenkuller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

No	Arsa	Güncel Durum
1	Varyap Meridian’de 2 adet bağımsız bölüm	Şirket kullanımındadır.
2.	Novus Residence’ta 2 adet bağımsız bölüm	Şirket kullanımındadır.
3.	Ataşehir Genel Merkez Binası	Şirket kullanımındadır.
4.	Ümraniye’de 7 Adet Arsa	Şirket, “Proje Yönetim Ücreti” alacaktır.
5.	Ataşehir Genel Merkez Projesi	Şirket güncel durumda bu gayrimenkulü satışa konu etmeyi planlamamaktadır.

1. VARYAP MERIDIAN’DE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet bağımsız bölüm Varyap Meridian’de yer almaktadır ve bu bağımsız bölümler Şirket’in mülkiyetinde bulunmaktadır. Varyap Meridian’e ilişkin detaylı açıklamalar, devam eden projeler bölümünde yer almaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Meridian)

2. NOVUS RESİDENCE’TA 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet bağımsız bölüm Novus Residence’ta yer almaktadır ve bu bağımsız bölümler Şirket tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Novus Residence’a ilişkin detaylı açıklamalar Tüm bağımsız bölümleri satılmış yatırımlar bölümünde yer almaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Novus Rezidans 2 adet daire raporu

3. ATAŞEHİR MERKEZ BİNASI

Ataşehir merkez binası İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi’nde yer alan, ve Şirket tarafından genel müdürlük olarak kullanılan binadır. Söz konusu parsel imar planında konut ve ticaret alanı lejantında kalmaktadır. Genel Müdürlük, 3.381 metrekarelik bir parsel üzerinde inşa edilmiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Merkez Bina Raporu

4. İSTANBUL ÜMRANIYE 7 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi’nde yer alan 7 adet arsa toplam 136.906 metrekaredir. Söz konusu parsellerden ticaret alanında bulunan 1 adet parsel ise 04.03.2013 tarihinde T.C. Merkez Bankası A.Ş.’ye satılmıştır.

Arsalardan Özel Proje Alanı ile Rekreasyon Alanı “İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve

Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” olarak ihale edilmiş ve 21.12.2012 tarihinde Yüklenicisi “Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.” ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 28.12.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 2016’nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir. Şirket, mevcut durum itibarıyla, proje kapsamındaki arsalarda herhangi bir mülkiyete sahip bulunmamakta olup, ihale edilmiş proje için asgari 29,2 milyon TL tutarında bir “Proje Yönetim Ücreti” alacaktır.

5. ATAŞEHİR GENEL MERKEZ PROJESİ

Bu projeye ilişkin yapılan özel durum açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

Özel Durum Açıklaması tarihi: 21.06.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=280594>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Ataşehir Resmî Kurum Binası ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin Yer Teslimi, Yüklenici "Turyapı İnş. Taah. Tic. San. A.Ş." ne 10.05.2013 Cuma günü yapılmıştır.”

Özel Durum Açıklaması tarihi: 07.05.2013

Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:

<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=279670>

“Şirketimiz projelerinden "İstanbul Ataşehir Resmî Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "Turyapı İnş. Taah. Tic. San. A.Ş." ile 06.05.2013 tarihinde imzalanmıştır.”

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

Tüm gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi Emlak Konut da Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanmakta ve dönem karından herhangi bir Kurumlar Vergisi ödememektedir. KVK’nın 5. maddesinin 1 numaralı fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. KVK’nın 15’inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

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

İzahname’nin 3.4.5. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri ile birlikte işbu izahnamenin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen

sözleşmeler dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir sözleşme bulunmamaktadır.

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

YOKTUR.

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

İzahname'nin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir anlaşma bulunmamaktadır.

Emlak Konut tarafından ihale edilen ve yükleniciler tarafından geliştirilen gayrimenkul projelerine ilişkin olarak markalar yükleniciler adına tescil edildiği Türk Patent Enstitüsü'nün internet sitesinde kamuya açık bilgilerde yapılan incelemeler sonunda tespit edilmiştir.

3.4.11. Son finansal tablo tarihi 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:

31.12.2011 ve 31.12.2012 ve ayrıca 30.09.2013 itibariyle finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler; yoktur.

31.12.2012 tarihi itibariyle sahip olunan maddi varlıklara ilişkin bilgiler; işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde almaktadır. 31.03.2013 tarihi itibariyle Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertizlere göre sahip olunan maddi varlıklar; stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır ve toplam tutarı 5.084.019 bin TL'dir.

30.09.2013 tarihi itibariyle Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertizlere göre sahip olunan maddi varlıklar; stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır ve toplam tutarı 5.581.587 bin TL'dir.

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

İzahname tarihi itibariyle Emlak Konut'un varlıklarının ekspertiz çalışmaları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

STOKLAR VE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Bin TL)	30/09/2013
Kısa Vadeli Arsa ve Konut Stokları	472.877
Uzun Vadeli Arsa ve Konut Stokları	5.102.419
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuler	1.178
Toplam arsa ve konut stokları	5.576.474

EKSPERTİZ RAPOR ADI / PROJE ADI	Mevcut Durumda Emlak GYO Hissesine Düşen Tutar	Spk Finansal Kayıtları
	8.052.219,72	5.576.474,00
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORTAK GİRİŞİMİ)	64.007,70	63.962,20
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (ILGIN İNŞAAT)	18.375,00	28.172,09
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4.810,10	4.374,08
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	131,68	131,68
GEBZE 2 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	527,54	450,23
TUZLA 2 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	676,77	469,93
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1.144,27	1.144,27
MAVIŞEHİR PELIKAN EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	271,00	253,00
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1.705,00	1.657,00
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVIŞEHİR EVLERİ PROJESİ	8.791,55	55.572,53
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	9.666,90	9.360,95
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	252,00	206,21
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	842,14	805,41
TULİP TURKUAZ KONUTLARI (BİRİSTANBUL)	13.584,77	9.987,26
ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ - İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE (GAP İNŞAAT)	173.186,77	80.534,00
TOWERLAND A BLOK + TİCARET BLOĞU PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	98.457,41	1.824,98
MERIDIAN PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE (VARYAP VARLIBAŞLAR)	235.718,13	13.742,29
SOYAK PARK APARTS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT)	86.495,31	34.793,26

BİRİSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE 3. BÖLGE (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER ORTAK GİRİŞİMİ)	120.753,81	50.608,11
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	93.983,97	48.622,20
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	90.523,84	48.403,84
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	403.235,00	0,00
STÜDYO24 PORJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (CATHAY - EPP ADI ORTAKLIĞI)	16.613,73	17.801,47
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	13.185,00	0,00
Kısa Vadeli Arsa ve Konut Stokları	1.456.939,38	472.877,00
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	23.910,00	23.545,05
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	30.925,00	32.076,07
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	46.580,00	41.343,54
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	19.195,00	11.835,36
KAYABASI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	75.383,00	77.593,91
KAYABASI 1. ETAP 2. KISIM (ÖZ-KAR İNŞAAT)	29.552,00	33.272,01
KAYABASI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAG İNŞAAT)	41.170,00	37.133,50
KAYABASI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İS ORTAKLIĞI)	46.963,00	45.968,55
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	97.772,35	14.029,88
DUMANKAYA MİSK PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	53.015,39	27.862,31
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	426.164,74	246.165,57
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (VİATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	397.071,18	230.118,12
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZİ HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	454.648,07	351.679,66
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	952.822,46	549.415,00
BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	116.957,81	88.025,29

ZEKERİYAKÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	300.288,00	224.208,73
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	214.395,00	186.694,28
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	128.386,00	107.553,27
GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	45.480,00	62.430,24
BATI ATAŞEHİR 1. KISIM 6. BÖLGE PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	63.551,68	7.131,24
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	80.810,00	79.294,35
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	67.915,00	65.990,34
KAYABAŞI 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.170,00	23.295,55
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (YENİ DOĞUŞ İNŞAAT)	26.956,60	29.050,39
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	308.335,88	272.704,73
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	36.113,00	15.468,29
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	8.685,00	734,81
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	91.297,00	8.119,81
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 9 ADET PARSEL	33.392,89	15.198,92
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	252.300,01	250.662,29
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	1.218,39	1.125,34
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	53.746,03	38.342,27
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	12.880,06	2,74
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	72.782,35	60.366,14
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	62,00	59,66
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	21.065,00	19.698,29
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	131.725,00	118.925,33
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 47 ADET PARSEL	225.703,00	195.173,90
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	223.411,00	197.229,34
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 7 ADET ARSA	10.545,00	1.840,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	206.680,00	199.735,00
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	125,78	0,00
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	89,29	0,00

İZMİR, KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	835,00	0,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	341,65	344,09
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1.200,00	296,67
İSTANBUL, ATAŞEHİR 'DE 3 APET PARSEL	217,00	0,00
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 1 ADET PARSEL	60,40	0,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	511,07	0,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	12,00	0,00
KOCAELİ, GEBZE'DE 17 ADET PARSEL	479,26	0,00
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU KAZLI ÇEŞMEDE 2 ADET ARSA	637.200,00	635.000,00
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	367.235,00	333.309,15
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET ARSA	112.410,00	112.267,38
İZMİR URLA BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	20.260,00	19.536,89
YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	0,00	10.565,74
Uzun Vadeli Arsa ve Konut Stokları	6.594.000,35	5.102.419,00
TOKİ-Avcılar İspartakule 524 Ada 2 Pars	779,99	780,04
Başakşehir Hoşdere 651/1 (49.106,57 m2)	320,00	306,90
Selimpaşa 675/1 Parsel E/11	180,00	91,07
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1279,987913	1178,00295

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

Şirket portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtildiği üzere Şirketin bazı taşınmazlarının üzerinde kamusal takyidatlar bulunmaktadır.

Bu takyidatlar Bedaş, Ayedaş, Tedaş, Tek, Devlet Demiryolları, TEİAŞ vb. kamu kuruluşları lehine irtifak hakları veya kira şerhleri gibi genelde elektrik direği, hat geçmesi, gibi hizmetlere yönelik olarak konulup değerlendirme raporlarında da bahsedildiği üzere bu takyidatların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu madde 31/b uyarınca şerh düşülmedikçe taşınmazın mülkiyetinin devrini sınırlayıcı etkileri bulunmamaktadır.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu gereğince TOKİ'nin kamulaştırdığı ve daha sonra Emlak Konut'a devredilen parseller üzerinde "kamu hizmetine ayrılan alanların Hazine'ye bedelsiz olarak iade edileceğine" ilişkin şerhler veya bazı parseller üzerinde TOKİ lehine şerh edilmiş bazı şufa hakları; 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun maddeleri uyarınca TOKİ tarafından söz konusu arsanın kamulaştırılması sürecine ilişkin şerhler yer almaktadır. Bu parsellerin kamulaştırmalarının tamamlanıp, TOKİ'den, Şirket'e devredilmesi sonucu, her ne kadar bu şerhler sınırlayıcı olmaktan çıkmış olsa da; kaldırılmaları için çalışmalar devam etmektedir.

Ayrıca yine değerlendirme raporlarından da görülebileceği gibi Şirketin ileride üzerinde proje geliştirmesi muhtemel arsalarının üzerinde hukuken işgalci olan gecekondular bulunmaktadır. Bu yapılaşmalar, Şirketin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'ndan kaynaklanan mülkiyet hakkına tecavüz niteliğinde olmaları sebebi ile Şirket tarafından işgalcilere dava açılmak ve ilgili idarelerden yıkımını talep etmek sureti ile tahliye edilebilecektir.

Gayrimenkullerle ilgili kısıtlamalar, aynı haklar ve diğer takyidatlara ilişkin bilgilere 3.4. no.lu bölümde ve ilgili gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer verilmektedir.

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

Emlak Konut'un, maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır. Çevreye doğrudan zarar verilmemesi için özen ve hassasiyet göstermekte olan Emlak Konut, faaliyeti itibariyle, üretim faaliyetinde bulunmaması sayesinde çevreye doğrudan zarar veren bir konumda da değildir.

Yukarıdaki 3.4.1. sayılı bölümde detayları incelenen gelir paylaşımı modeli ile kamu ihale modeli çerçevesinde projelere ilişkin olarak değişik taraflar ÇED raporu almakla sorumludur. Buna göre gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu yükleniciler tarafından alınmakta olup, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu Emlak Konut tarafından alınmaktadır.

Emlak Konut'un projelerinden, "Kuasar İstanbul"da, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş yapılar için, ilgili Kurul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Bu iş kapsamında bulunan ağaçlar için de aynı uygulama yapılacaktır.

3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

KEY Kanunu uyarınca Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine karşı, 23.07.2008 tarihi itibariyle tamamen ödenmiş olan, toplam 1.814.989.887 TL borcu bulunmakta idi. 23.07.2008 tarihinde Emlak Konut Yönetim Kurulu yukarıda anılan toplam borcun 500.989.887 TL'lik kısmını iç kaynaklardan karşılama kararı almış ve hak sahiplerine bu doğrultuda ödeme yapılmıştır. Kalan borcu finanse etmek için 23 Temmuz 2008 tarihli 5787 sayılı "Kamu Finansmanı ve Borç yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair Kanun" ("Kamu Finansmanı Kanunu") tahtında Hazine tarafından ikrazen devlet iç borçlanma senetleri ihraç edilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede Emlak Konut 1.314.000.000 TL tutarında KEY hak sahiplerine karşı kalan yükümlülüğünü yerine getirmek üzere Hazine ile 24 Temmuz 2008 tarihli protokolü imzalamıştır. Söz konusu protokol tahtında Hazine, protokolün imza gününü müteakip 5 yıl içerisinde 1.314.000.000 TL değerinde devlet iç borçlanma senedini Emlak Konut adına ikrazen ihraç etmeyi taahhüt etmektedir. Emlak Konut ise aşağıdaki ödeme planında yer alan anapara ve vadelere uygun olarak borcunu taksitler halinde ifa etmekle yükümlüdür. Emlak Konut'un herhangi bir taksiti ve/veya faizi ödemede temerrüde düşmesi halinde bakiye borç hiçbir ihbara gerek kalmaksızın muaccel hale gelecektir.

Söz konusu kredi değişken faizli kredidir. Şöyle ki; Emlak Konut söz konusu taksitlere ek olarak her bir taksitin vadesinin gelmesinden önceki bir ay içerisinde Hazine tarafından ihraç edilmiş hazine borçlanma senetlerinin bileşik faizlerinin ortalamasına denk bir faiz oranı ile bakiye borcun üzerinden hesaplanacak faizi ödeyecektir.

ÖDEME TARİHİ	ANAPARA ÖDEMESİ	KALAN ANAPARA
25.07.2008		1.314.000.000
10.10.2009*	10.000.000	1.304.000.000
10.01.2010*	10.000.000	1.294.000.000
10.04.2010*	10.000.000	1.284.000.000
10.07.2010*	25.000.000	1.259.000.000
10.10.2010*	25.000.000	1.234.000.000
10.01.2011*	40.000.000	1.194.000.000
10.04.2011*	40.000.000	1.154.000.000
10.07.2011*	40.000.000	1.114.000.000

10.10.2011*	40.000.000	1.074.000.000
10.01.2012*	40.000.000	1.034.000.000
10.04.2012*	40.000.000	994.000.000
10.07.2012*	40.000.000	954.000.000
10.10.2012*	40.000.000	914.000.000
10.01.2013*	40.000.000	874.000.000
10.04.2013*	40.000.000	834.000.000
10.07.2013	40.000.000	794.000.000
10.10.2013	40.000.000	754.000.000
10.01.2014	40.000.000	714.000.000
10.04.2014	40.000.000	674.000.000
10.07.2014	40.000.000	634.000.000
10.10.2014	40.000.000	594.000.000
10.01.2015	40.000.000	554.000.000
10.04.2015	40.000.000	514.000.000
10.07.2015	40.000.000	474.000.000
10.10.2015	40.000.000	434.000.000
10.01.2016	55.000.000	379.000.000
10.04.2016	55.000.000	324.000.000
10.07.2016	55.000.000	269.000.000
10.10.2016	55.000.000	214.000.000
10.01.2017	55.000.000	159.000.000
10.04.2017	55.000.000	104.000.000
10.07.2017	55.000.000	49.000.000
10.10.2017	49.000.000	0
TOPLAM	1.314.000.000	

(*) ile işaretli ödemeler ilgili tarihlerde Emlak Konut tarafından gerçekleştirilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla söz konusu borç 754.000.000.-TL'dir.

Bu protokol uyarınca, Emlak Konut taksitlerin vade günlerinde veya 15 gün önceden Hazine'ye yazılı bildirim yapmak şartıyla bakiye borcunun tamamını veya bir kısmını ön ödeme yaparak kapayabilmektedir. Emlak Konut'un kısmi ön ödeme yapması halinde ödeme planı en son vade günü öne çekilmeyecek şekilde revize edilecektir. Şöyle ki; vadesinden önce yapılmış olan bedel müteakip taksitlerden düşürülüp sonraki taksitin vade süresi uzatılmış olacaktır.

KEY Hak Sahiplerine Alacaklarının Geri Ödenmesi

Emlak Konut, almış olduğu kredi ile KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımı ile ilgili kendisinin yükümlü olduğu geri ödeme borcunu tamamen ifa etmiştir. KEY hak sahiplerine olan borcun Emlak Konut'a ait kısmı tamamen ödendiği için 23.07.2008 tarihi itibarıyla geriye kalan 970.444.758,46 TL değerinde borç Hazine'ye aittir.

Kamu Finansmanı Kanunu uyarınca, KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımıyla ilgili geri ödeme borcunun Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine tarafından Emlak Konut adına özel tertip devlet iç borçlanma senedi ihraç edilmektedir.

KEY ödemeleri ile ilgili detaylı bilgi, işbu İzahname'nin 3.2. sayılı bölümünde açıklanmaktadır.

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Ek Protokol

Ek protokol uyarınca, Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı olan toplam borcunun, Hazine'nin bu borç için Emlak Konut adına ihraç etmiş olduğu özel tertip devlet iç borçlanma senedinin toplam değerinin altında kalması halinde, Emlak Konut söz konusu farka eşit tutarda ihraç edilmiş devlet iç borçlanma senedi ile hesaplarında kalmış olan nakdi, Hazine'nin borcunun bitmesinden 5. Yılı takip eden 10 işgünü içerisinde iade edecektir.

Ziraat Bankası ile Emlak Konut Arasındaki 23 Temmuz 2008 tarihli Protokol

KEY Kanunu uyarınca, Emlak Konut KEY hak sahiplerine karşı yapılacak geri ödemeleri düzenlemek üzere Ziraat Bankası ile bir protokol akdetmekle yükümlüdür. Bu sebeple Ziraat Bankası ile Emlak Konut arasında 23.07.2008 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre, Ziraat Bankası Emlak Konut hesabından hak sahiplerine yapılacak her ödemede 1 komisyon ve banka ve sigorta muameleleri vergisi alacaktır. Ayrıca Emlak Konut'un hesabında günlük ödemeyi karşılayacak yeterli nakit bulunmaması halinde Ziraat Bankası kendisi sağlayacağı eksik tutar üzerine bankaların ticari kredi faizi oranında faiz uygulayacaktır.

Yeni Şehir Projesine ilişkin 8 Ağustos 2012 Tarihli Protokol ve ilgili Protokoller

Emlak Konut ile TOKİ, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Şehircilik Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü ve Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü arasında 08.08.2012 tarihinde Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında İstanbul ili sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek "Rezerv Yapı Alanı" ve "Riskli Alanlar" ile Bakanlık veya Bakanlar Kurulu Kararları ile "Özel Proje Alanı" ilan edilen alanlarda; fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama alanları oluşturmak üzere yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi konusunda tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir protokol imzalanmıştır.

Söz konusu protokole ek olarak 19.12.2012 tarihinde Emlak Konut ile Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında tarafların özel olarak 13.08.2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen bölge üzerinde gerçekleştirilecek yeni şehir projesi dahilindeki hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir ek protokol imzalanmıştır.

08.08.2012 tarihli Protokol ve 19.12.2012 tarihli Ek Protokol uyarınca Emlak Konut Şehircilik Bakanlığı'ndan Rezerv Yapı Alanı bölgesi dahilinde kalan arsaları ekspertiz değeri üzerinden satın alabilecektir. Bununla birlikte protokole konu proje alanı için, etüd çalışmalarının yapılması, her ölçekte mer'î planlar, harita, tapu ve kadastro verilerinin teminine ilişkin iş ve işlemlerin yapılması veya yaptırılması, proje alanındaki master plan ile birlikte her tür ve ölçekteki planların ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ve hazırlatılması Emlak Konut yükümlülüğündedir. Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında bu tür planlar Şehircilik Bakanlığı onayına tabi olacaktır.

2013 yılının Şubat ayında, bir ihale süreci sonucunda Emlak Konut ile HOK International Ltd., Dome Mimarlık ve Buro Happold tarafından oluşturulan konsorsiyum arasında rezerv yapı alanı için master plan ve kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması için bir sözleşme imzalandı. Projenin 2013 yılı Eylül ayında tamamlanması öngörülmüş olmakla beraber

rezerv yapı alanı planlarının nihai olarak hazırlanmasının daha uzun vadeli olması beklenmektedir.

24.01.2013 Tarihli Şerifali Çiftliği Bölgesine İlişkin Kentsel Dönüşüm Protokolü

İstanbul'un Ataşehir ilçesi Yenişehir Mahallesi Şerifali Çiftliği bölgesinde yaklaşık 280.000 metrekarelik bir alanda bulunan 1.290 adet bağımsız bölüme ilişkin gerçekleştirilecek bir kentsel dönüşüm projesi için Emlak Konut, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Ataşehir Belediyesi arasında 24.01.2013 tarihinde bir protokol imzalanmıştır.

Rezerv yapı alanında gerçekleştirilecek yeni şehir projesinden farklı olarak kentsel dönüşüm projelerinde halihazırda var olan yapıların yıkılıp yerlerine Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında yeni yapıların inşa edilmekte ve söz edilen yıkım öncesinde bu yapılarda oturan hak sahibi kişilerden ayrı ayrı muvafakat alınması gerekmektedir. 24.01.2013 tarihli protokol kapsamında, Ataşehir Belediyesi yıkılacak yapılarda oturmakta olan hak sahibi kişilerden muvafakatname almakla yükümlüdür. 24.01.2013 tarihli protokol kapsamında proje alanı içerisindeki yapı ve muhdesatların yıkımı ve temizlenmesi giderleri, uygulama projelerinin hazırlanması, ruhsatların alınması, projenin yapımı ihalesi, inşaatların yapılması, denetimi, kat irtifakları ve kat mülkiyetlerinin kurulması, iskan ruhsatlarının alınması, konutların hak sahiplerinin teslimine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesinden Emlak Konut yükümlüdür. Protokol uyarınca Emlak Konut ayrıca, proje başlangıç tarihinden itibaren hak sahiplerinin binayı boş olarak teslim ettiği tarihten başlamak üzere dairesinin hak sahibine teslim edileceği tarihe kadar geçen süre için kira giderlerini karşılayacaktır.

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:

EMLAK KONUT Yıllık Personel Hareketleri

Personel Türü	31.12.2010 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2011 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2012 Tarihindeki Personel Sayısı	31.03.2013 Tarihindeki Personel Sayısı	1 Kasım 2013 Tarihindeki Personel Sayısı (Son Durum İtibariyle)
Hizmet Sözleşmeli Personel	167	172	203	208	211
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel*	13	13	12	12	12
İş yeri Hekimi	1	1	1	1	1
TOPLAM	181	186	216	221	224

(*)Şirket'te daha önce 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'na tabii olarak çalışan personellerin kesenekleri, ilgili Kanun çerçevesinde imzalanan sözleşmeler gereği, SGK'ya değil Emekli Sandığı'na yatırılmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. Personeli' nin Mesleki Olarak Dağılımı

Unvanı	31.12.2012 İtibariyle sayısı	01.11.2013 İtibariyle sayısı
--------	---------------------------------	---------------------------------

İnşaat Yüksek Mühendisi ve İnşaat Mühendisi	35	36
Makine Mühendisi	11	11
Elektrik Mühendisi	9	9
Harita Mühendisi	6	6
Jeoloji Mühendisi	1	1
Ziraat Mühendisi	2	2
Fizik Mühendisi	1	1
Gıda Mühendisi	1	1
Mimar	15	17
İç Mimar	0	0
Peyzaj Mimarı	2	2
Şehir Plancısı	6	7
Çevre Mühendisi	0	1
İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	3	3
Harita Teknikeri ve Topograf	3	3
Bilgisayar Programcısı	2	2
Avukat	9	10
Hekim	1	1
Matematikçi	0	1
İşletmeci	19	20
İktisatçı	14	14
İstatistikçi	1	1
Coğrafya Öğretmeni	1	1
Maliyeci	2	3
Kamu Yönetimi	4	4
Halkla İlişkiler	2	2
Uluslararası İlişkiler	2	2
Grafiker	1	1
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şoför, Hizmetli vb.	56	55
Toplam	216	224

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 bilgiler:

YOKTUR.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

a) Ortaklarla Yoktur.
b) Personelle Yoktur.
c) Vergi İdaresiyle Yoktur.
d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar Esas Numarası: 2010/788 Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip) Davalı: Emlak Konut Davacı Yanında Müdahil: 1 - Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş. 2 - Yasemin Metin 3 - ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. İşbu İzahname tarihi itibariyle Tulip Turkuaz projesi kapsamında yüklenici ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur. Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibariyle projenin %10.17'sinin tamamlandığı tespit edilmiştir. İnşaatın sözleşmede belirtilen süreye uygun olarak yapılmadığı hususunda yüklenici defalarca uyarılmış, bu husus 14.05.2009 tarihinde Büyükçekmece Noterliği marifetiyle şantiyede düzenleme şeklinde tespit tutanağı tutulmak suretiyle tespit edilmiştir. İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali gerekçeleriyle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi, irat kaydedilen teminat mektup bedeli olan 16.632.000 TL' nin yeni bir teminat mektubu karşılığı iadesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Tulip Gayrimenkul dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesh edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hâsılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır. Tulip Gayrimenkul'ün bunlar dışındaki, özellikle inşaata kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılamayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak ret kararının bir gerekçeye dayandırılmaması ve bunun neticesinde telafisi imkânsız zararlara uğramış olduğunu iddia ederek hâkimlere karşı maddi tazminat davası açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar Tulip Gayrimenkul tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup Yargıtay 2010-15362 E. ve 2010-16427 K. sayılı kararı ile 21.12.2010 tarihinde reddi hakim kararına itirazı reddederek kararı onamıştır. Söz konusu onama kararı üzerine Tulip Gayrimenkul tarafından yapılan karar düzeltme talebi ise Yargıtay tarafından 04.04.2011 tarihinde reddedilmiştir.

Bunun üzerine davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam etmiştir. Emlak Konut, 12.04.2011 tarihli dilekçesiyle mahkemedan dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhinin kaldırılmasını ve davanın reddedilmesini talep etmiştir.

16.06.2011 tarihli duruşmada mahkeme, (i) dava konusu gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin Emlak Konut ile Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı arasında akdedilmiş olduğu ve adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından adi ortaklığı oluşturan şirketler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve davanın tüm ortaklarca birlikte açılması gerektiği gerekçesiyle davacı ve Emlak Konut arasında aktif husumet yoksunluğundan davanın reddine; (ii) ilgili arsa üzerinde yer alan davalıdır şerhinin kaldırılmasına ve (iii) Tulip Gayrimenkul'e güvenerek alımı gerçekleştiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş olan konut alıcılarının ve söz konusu işte alt yüklenici olarak çalışan Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş., ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yasemin Metin'in, Tulip Gayrimenkul yanında ferî müdahil olarak davaya kabullerine karar vermiştir. Halihazırda, ilgili şerh kaldırılmış olup ilgili davaya ilişkin dava konusu arsının tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır. 19.09.2011 tarihinde Tulip Gayrimenkul ve ferî müdahil Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş. ayrı ayrı 16.06. 2011 tarihli kararının bozulması ve davalıdır şerhinin geri konulması talepleriyle temyize başvurmuştur. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2012-2502 E. ve 2012-5130 K. sayılı kararıyla 04.07.2012 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi kararını onamıştır. Onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi 27.03.2013 tarihinde reddedilerek mahkeme kararı

kesinleşmiştir.

ICSID Davası

Türkiye’de konut ve ticari bina yatırımları yapmış bir inşaat firması olan Tulip Real Estate Inv. and Dev. Netherlands B.V. (“Tulip B.V.”), ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul’da yer almakta olan Ispartakule III projesi ile Emlak Konut’un dışında İstanbul Esenyurt’ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara’da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projeden ötürü Türkiye Cumhuriyeti aleyhine tahkim talebinde bulunmuştur. ICSID Dava No: Tahkim/11/28 ile görülmekte olan tahkime ilişkin talep 28 Ekim 2011’de ICSID Genel Sekreterliğince kayıt altına alınmış olup Tahkim Kurulu 28 Mart 2012’de oluşturulmuştur.

Emlak Konut bu tahkim davasının tarafı değildir. ICSID sadece yabancı yatırımcıların yatırımları ile ilgili devletlere karşı taleplerini görmeye yetkili olup özel kişilere karşı ICSD nezdinde tahkim süreci başlatılamamaktadır. Emlak Konut ile Tulip B.V’nin ortağı olduğu ortak girişim arasındaki arsa paylaşım sözleşmesi, davaya konu yatırımlardan sadece bir tanesi olup Tulip B.V’nin talebi bu sözleşme dışında farklı yatırımları da kapsamaktadır. Halihazırda, 23.09.2013-02.10.2013 tarihleri arasında duruşmalar yapılmış olup hakem heyetinin kararı beklenmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut söz konusu tahkimin tarafı olmadığından ve ICSID tahkim sürecinde sadece Devletler aleyhinde hüküm verilebileceğinden, tahkim heyeti incelemesi neticesinde tazminatı sadece Türkiye Cumhuriyeti aleyhine hükmedebilir. Böyle bir tazminat kararı çıkması üzerine Türkiye Cumhuriyeti’nin bu tazminat bedelini (Emlak Konut’un sorumluluğundan kaynaklanan kadarına ilişkin kısmı), Emlak Konut’a rücu etmesi halinde, yeni bir hukuki sürecin başlayacaktır. İlgili rücu talebinin kabul edilmesi halinde ise Emlak Konut’un bir sorumluluğu doğabilecektir.İzahname tarihi itibariyle, söz konusu dava ile ilgili olarak; davanın sonucu ya da olası rücu durumu halinde Şirket’ten talep edilecek miktar öngörülememektedir.

Uyuşmazlık ağırlıklı olarak, ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul’da yer almakta olan Ispartakule III projesi olmakla birlikte Emlak Konut’un dışında İstanbul Esenyurt’ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara’da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projedir. Davacı iddialarında hükümeti yani devleti temsil eden kişilerden de bahsetmektedir. Dolayısıyla, ICSID’in bir tazminata hükmetmesi halinde, Türkiye Cumhuriyeti hukukun genel prensiplerine göre (haksız fiil hükümleri) kurumlar ve kişiler aleyhine yasal takip yapılmak suretiyle tazminat miktarını rücu edebileceği düşünülmekle birlikte Emlak Konutun tazminatı doğuran sebeplerden hiçbirine sebebiyet vermemiş olma ihtimali de bulunmaktadır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır.

Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

Esas Numarası: 2013/50 (Eski No: 2009/775)

Mahkeme: İstanbul Anadolu 8.Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. (Albayrak Turizm)

Davalı: Emlak Konut

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projesinin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye'de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanmadığını ve azalan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüştür, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşımı sözleşmesinin bir adi ortaklık olduğu, ortaklardan sadece bir ortağın ortaklığa sermaye koyduğu adi ortaklıklarda, ortakların karın yanında zararı da paylaşımları gerektiği, bu nedenle sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu gelmeden önce İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2010/254 E. sayılı dosyanın davaya birleşmesi üzerine tarafların talebi nedeniyle mahkeme birleşen dosya için yeniden bilirkişi raporu alınmasına 28.06.2011 tarihinde karar vermiştir.

Taraflar arası sözleşmenin uyarlanması konusunda uyarlanmanın mümkün olabileceği ve ekonomik kriz sebebiyle sözleşmenin davacı için katlanamaz hal aldığı belirtilen 12.01.2012 tarihli hukuki mütalaa davacı tarafından mahkemeye sunulmuştur, Bunu takiben mahkemeye gelen 19.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda (i) Emlak Konut'a ait arsa üzerinde inşaatın gerçekleştirileceği ve bu arsa üzerinde inşa edilecek gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirin paylaşımına yönelik ortak amacın gerçekleştirilmesi ve elde edilecek kazancın paylaşılmasının öngörüldüğü gerekçeleriyle taraflar arasındaki sözleşmenin adi ortaklık sözleşmesi olduğu; (ii) davanın açıldığı 07.07.2009 tarihi itibarıyla davacının gabin iddiaları bakımından bir senelik hak düşürücü sürenin geçtiği; (iii) taraflar arasında bileşik faiz uygulaması olmadığı; (iv) hükümsüzlüğü talep edilen hükümlerin hükümsüz sayılmalarını gerektirecek ahlaka ve kişilik haklarına aykırılık olmadığı, (v) TOKİ'nin adi ortaklığa taraf olmadığı ve (vi) sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm bulunduğu ancak davalı Emlak Konut'un buna yanaşmadığı, uzmanların dahi tahmin edemediği bir dünya krizi, krizin inşaat sektöründen özellikle ABD mortgage kredilerinden kaynaklandığı ve bu hususun Türkiye inşaat sektörüne de tesir ettiği ancak bunun sözleşmenin uyarlanmasına sebep olup olmayacağına dair mahkemeye ait olduğu belirtilmiştir ve bu hususta hukuki görüşü veren öğretim üyelerinin sorgulanması önerilmiştir.

22.05.2012 tarihinde Emlak Konut bilirkişi raporunda yer alan adi ortaklık niteliğine ve mortgage krizine itiraz etmiş ve taraflar arası sözleşmenin karma nitelikli bir sözleşme olduğunu savunmuştur. Ayrıca kriz iddiasının herkes için geçerli olmadığı Soyak Mavişehir'de aynı süreçte metrekaresi 2.650 TL den satışlar yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca Emlak Konut itirazında, ekonomik krize ilişkin olarak alınan mütalaa sebebiyle, bilirkişilerin hukuki mütalaa alınmasını öneremeyeceklerini belirtmiştir. Mahkeme, bilirkişi raporunda birleşen İstanbul 5. Asliye Ticaret nezdinde 2010/254 E. Sayılı dosyası için hiçbir inceleme yapılmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiştir. Ek raporda benzer içerikte gelmiş, Emlak Konut'un davada değer gösterilmediği itirazı üzerine mahkeme son celsede kalan bağımsız bölümlerin tespit edilen reel Pazar değerinin davalıya ait %61.42 kısmı üzerinden harç ikmal için 60 gün süre verilmesine, Emlak Konut'un ikinci rapor alınması talebi hususunda gelecek celse karar verilmesine karar verilmiştir. Duruşma 30.12.2013 gününe bırakılmıştır.

Davacı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep etmiş, ancak herhangi bir miktarın tahsili yönünde talebi olmamıştır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır. Ancak mahkeme dosyasına sunulan 20.05.2013 tarihli bilirkişi raporunda bilirkişi heyeti, olayda uyarlama şartlarının gerçekleştiği, mahkemenin uyarlama şartlarının gerçekleştiği yönünde kanaate varması halinde, uyarlamanın sözleşmenin başında kararlaştırılan şartlara göre uyarlanmasının düşünülebileceği, buna göre davacı yüklenicinin toplam gelir içerisinde tahsil etmediği 44.879.272 TL bulunduğu yönünde görüş bildirmişlerdir. Mahkemenin davacıyı haklı bulması halinde öncelikle satılmayan bağımsız bölümlerin davacıya devredileceği, aksi halde nakdi ödeme yapılması yönünde karar ihdas edeceği düşünülmektedir.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu, zararın paylaşılacağı ve sözleşmenin uyarlanması ve diğer iddialarının kabul edilmesi halinde Emlak Konut'un proje kapsamındaki beklenen gelir payı ciddi derecede düşebilecektir.

Esas Numarası: 2009/299

Mahkeme: Fatih 1. Asliye Hukuk

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini geçici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı aldırılmıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/254

Mahkeme: İstanbul 5. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2010/8 E. Sayılı dosya ile esas hakkında açtığı davada, projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığı tespitini ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde 10.03.2010 tarihinde dosyanın İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi de 15.12.2010 tarihinde dosyanın esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2013/50 E. sayılı dosyayla birleşmesine ve yargılamanın o dosya üzerinden

yürütülmesine karar vermiştir.

Misstanbul Projesi

Esas Numarası: 2009/1221

Mahkeme: Kadıköy 1. Asliye Ticaret

Davacı: Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi (Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi)

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi Misstanbul projesinin yapımını tamamlamıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımda yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödenmiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin bu sebeple konusuz kalması sebebiyle davacı bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep edilmemesi koşuluyla davadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un karşı beyanda bulunmadığı bu talep mahkemece kabul edilmiştir.

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2005 yılından bu yana ülkemizde çok ciddi enflasyon ya da devalüasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olacakları öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanması kabulü için gerekli öngörülemelik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Halihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

Misstanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşım uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşımına gidilmiş olup, Şirket Payı Gelirinin 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'nin TÜFE'li satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil edileceği kararlaştırılmış ve kalan 67.463.360.-TL bakiye için ekspertiz değeri üzerinden 166 adet daire Emlak Konut'a bırakılmıştır. Davacının talebinin aynen kabulü halinde, sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinden TEFE-ÜFE güncellemeleri yapılmaksızın, belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacağından, yapılan paylaşım iptal edilerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olabilecektir.

Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi

Esas Numarası: 2009/850

Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret

Davacı: Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozoğlu İnşaat projeyi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yaptırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasıyla Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek taraflı feshetmiştir. Ayrıca feshe ilişkin ihbarnameli müteakip dava konusu sözleşmenin fesih maddesi uyarınca kurulan fesih tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %71.94 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız fesih edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız fesih nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile Ilgın İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İşİ" sözleşmesi çerçevesinde yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirkişi heyetinden rapor alınmaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalamış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutmaması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmaması olmasından hem de iskân alınmayarak inşaatın 10 ay mühürlenmesinden sorumlu olduğunu ileri sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

27.04.2011 tarihinde İstanbul 15 Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/232 E. sayısı ile bilirkişi raporundaki gerekçeler doğrultusunda fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 20.000 TL alacakların tazmini talebiyle Emlak Konut'a karşı ayrı bir dava açmıştır. Söz konusu dosyanın 07.06.2011 tarihinde İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde görülen 2009/850 E. sayılı dosya ile birleşmesine karar verilmiştir.

07.07.2011 tarihinde ise aynı dosyada Emlak Konut, işin yapımı, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı, ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek giderler dahil, işin başından sonuna kadar tüm masraf ve giderlerin yüklenici tarafından karşılanması esasına dayalı olarak imzalanan sözleşmedeki edimlerinin Bozoğlu İnşaat tarafından hiç ya da gereği gibi ifa edilmediği gerekçesi ile fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 100.000 TL tutarında karşı dava açmıştır ve yukarıdaki birleşen davanın derdestlik nedeniyle açılmamış sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkeme 16.11.2011 tarihli duruşmada Emlak Konut'un derdestlik itirazını reddetmiş ve bilirkişiden tarafların karşılıklı olarak birbirlerinden alacaklarının bulunup bulunmadığının tespiti için ek rapor talep etmiştir. Dosyaya ilişkin son duruşma 05.05.2013 tarihinde yapılmış olup ek raporun beklenilmesine karar verilmiştir. 19.07.2013 tarihinde ek rapor tebliğ alınmıştır. 23.10.2013 tarihli duruşmada tekrar ek bilirkişi raporu talep edilmiştir. Bir sonraki duruşma tarihi 05.02.2014 olarak belirlenmiştir.

12.12.2012 tarihinde Vakıfbank A.Ş. dava sonunda hüküm altına alınacak tutarın bankanın temlik nedeniyle kredisinin teminatında yer aldığı iddiası ile davacı Bozoğlu yanında yer almak üzere feri müdahale talebinde bulunmuştur. Müdahil olma talebi kabul edilmiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek ve sözleşmenin tek taraflı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile kar kaybının tazminini talep edebilir. Mahkemenin feshi haklı sayması fakat taraflar arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirmesi halinde ise mütemerit yüklenici Bozoğlu İnşaat, kısmi ifasının bedelini Emlak Konut'dan ve Emlak Konut ise Bozoğlu'nun kusuruna bağlı tüm zararlarını Bozoğlu'ndan talep edebilecektir ve bu suretle tarafların alacakları arasında karşılıklı mahsuplaşma gündeme gelebilecektir. Davacının talep ettiği miktarlar için karşılık ayrılmış başkaca bir karşılık ayrılmamıştır. Emlak Konutun fesih işleminin haklı olduğunun tespiti halinde yüklenici yalnızca yaptığı imalatın karşılığını alabileceğinden davacıya ayrıca bir ödeme

yapılmayacaktır. Mahkemenin feshin haksız olduğu yönünde bir tespitin olması halinde de davacının zararlarının tazmini için derdest olan davada dava değerini ıslah etmesi veya ek dava açması gerekmektedir. Ancak bu hallerde karşılık ayrılması gerektiği düşünülmektedir.

Ataşehir Anatepe Projesi

Esas Numarası: 2006/416

Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret

Davacı: Yapı Kredi Bankası A.Ş.

Davalı: Emlak Konut, TOKİ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Davalı Yanında Müdahil: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Ataşehir Anatepe projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş.¹, OKENT Ortaklar Kenti A.Ş, Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müflis Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır. Müflis Eksan İnşaat söz konusu sözleşmeden kaynaklanan ödemelerin kendisine yapılması gerektiği iddiasıyla davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır.

Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Ataşehir’de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42’sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut’a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut’un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından ötürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası’nın bağlı ortaklığı olması sebebiyle, Emlak Konut’un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir. Davacı Yapı Kredi’nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları, Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleşen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatlar ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görülmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zamanaşımına uğradığını iddia ederek davanın reddini

¹ İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleşen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kaim olmuştur.

istemmiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumunda yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağa ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Rapordaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda davacının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başladığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167.08 TL gecikme zammı dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.² Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılât payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrah üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişir oranlarda gecikme faizi istenebileceği de belirtilmiştir. 10.01.2011 tarihinde Müflis Eksan İnşaat, 31.12.1985 tarihli hisse devri sözleşmesi ve tarafların beyanlarının tamamının değerlendirilmediğini ileri sürerek bilirkişi raporuna itiraz etmiştir ve yeni bilirkişi atanmasını talep etmiştir.

Anayasa Mahkemesi nezdindeki 2010/41 E. sayılı dosyanın³ karara bağlanması ile mahkeme 03.04.2013 tarihli duruşmada davanın dosyadaki belgeler doğrultusunda konusu kalmadığı gerekçesiyle TOKİ ve Emlak Konut açısından bir karar oluşturulmasına yer olmadığına, davalı Ziraat Bankası adına ise açılan davanın husumet nedeniyle reddine" karar vermiştir. Davacı yerel mahkeme kararını temyiz etmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2006/873

Mahkeme: İstanbul 6. Asliye Ticaret

Davacı: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Davalılar: Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı davaya davalılar yanında müdahil olarak katılan Müflis Eksan İnşaat Emlak Konut, TOKİ ve T.Halinde Emlak Bankası aleyhine İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. İşbu dava ile ise davacı, projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsılâtından %6,42 oranındaki payın, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödenmesini talep etmektedir. Dava için karşılık ayrılmıştır. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili

² Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda sorumlu olacağı miktardır. Öncelikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirinin aksi yönde oluşması ihtimaline ilişkindir.

³ Söz konusu dosya ile ilgili detaylı bilgi için İstanbul 6. Asliye Ticaret nezdinde 2006/873 E. sayılı dosyaya ilişkin özete bakınız.

devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.” hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından ise devamına karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından temyiz talebi 18.03.2013 tarihinde reddedilmiş olup mahkeme kararı onanmıştır. Davacı yan karar düzeltme talebinde bulunmadığından hüküm 28.05.2013 tarihinde kesinleşmiştir.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla açılan davada, 09.02.2012 tarihinde dava konusu kanun değişikliklerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

İmar Planlarına İlişkin Davalar

Kuasar İstanbul

Esas Numarası: 2008/1058

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevki sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m² yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parsele ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsayı TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viatrans-Ofyon-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İşbu projeye ilişkin aşağıdaki davalar açılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafın yanında müdahil olarak katılmıştır. İstanbul 10. İdare Mahkemesi 2008/1058 E. sayılı dosyasında 26.05.2011 tarihinde dava devam ederken dava konusu parseli de kapsayan alanda 22.02.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesinin E:2011/920 sayılı dosyasında dava açıldığının anlaşıldığı, bu nedenle davanın konusu kalmadığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1736 E. sayısıyla açılan davada ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 24.07.2009 tarih ve E.2008/1058 sayılı dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gerekçe gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetiyle mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar vermiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiştir. Bu sırada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 11.03.2011 tarih 70 sayılı karar ile Şişli Belediye meclisinden geçmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 20.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazırda inşaat çalışmaları yeni planlar üzerinden yürütülmektedir. Bu nedenlerle, dava konusu kalmadığından mahkeme tarafından reddedilmiştir. Davacının temyiz talebi nedeniyle dosya Danıştay 6. Daire tarafından incelenmekte olup, yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde E. 2011/920 sayılı dosya ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına karşı iptal ve yürütmenin durdurulması talepli dava açılmıştır. Ortak Girişim davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dosya kapsamında 13 Ağustos 2012 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda, dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup Ortak Girişim tarafından rapora itiraz edilmiştir.

Yargılama devam etmektedir ancak mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Yine İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde aynı konuda görülmekte olan E. 2011/1947 sayılı davada da mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar

Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Ataşehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

a) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı imar planları;

- **Esas Numarası:** 2007/1536
Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmemiştir.)

- **Esas Numarası:** 2007/1969
Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

Durum: Yukarıda anılan her iki davada mahkeme, dava konusu planın aşağıda yer alan (b) numaralı planlar ile ortadan kaldırıldığı ve (b) numaralı planlara aşağıda detaylı olarak açıklandığı üzere çeşitli

idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesi'nin 28.12.2009 tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Ancak mahkeme tarafından direnme kararı verildiğinden Danıştay incelemesi devam etmektedir.

b) 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

- **Esas Numarası:** 2008/1161

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Planın kapsadığı bölümün 3 ayrı ilçeye ayrılmasından dolayı oluşan yeni durumun dava konusu planlara etkisinin plan hiyerarşisi açısından yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli plana uyumu, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ve hukuka uygunluğunu denetlemek üzere yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak ek rapor alınması gerekçesiyle TOKİ aleyhine olan mahkeme kararı bozulmuş, İstanbul Emlak Dairesinin görüşü çerçevesinde karar düzeltme talebinde bulunulmamış, Davacı tarafça 08.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir.

- **Esas Numarası:** 2008/1217

Mahkeme: İstanbul 3. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

Durum: 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Danıştay dayanak alınan 1.İdare 2008/1161E. sayılı dosyasının bozulduğu, bu nedenle yeniden karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuş, TOKİ tarafından 04.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine İdarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esastan incelenmesi neticesinde iptal edilmelerinin, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını, başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

c) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

- **Esas Numarası:** 2009/1726
Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6.Dairesince her ne kadar üst ölçekli planlara uygunluk bakımından davanın reddine karar verilmiş ise de, plan notları bakımından da konunun değerlendirilmesi ve bu doğrultuda karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. TOKİ adına 06.03.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur. Olumsuz sonuçlanması sonucunda yeni imar planı hazırlanması sebebiyle proje sürecini etkileyebilir.

“Metropol İstanbul” projesinin yürütüldüğü bu bölgede, halen geçerli olarak 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Söz konusu plana ilişkin olarak Emlak Konuta intikal etmiş herhangi bir dava bilgisi bulunmamaktadır.

d) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2009/1887
Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Konusu kalmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiş, davacı tarafça temyiz edilmiş, TOKİ 26.04.2012 tarihinde temyize cevap vermiştir. İnceleme sürmektedir.

e) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar

planları

- **Esas Numarası:** 2010/761

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Ataşehir Belediye Başkanlığı

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Davanın reddi kararı davacı belediye tarafından temyiz edilmiş ise de, süresinde temyiz edilmediği gerekçesiyle temyiz başvurusu reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda (d) ve (e)'de sayılan planlar, zaman zaman yapılan tadilatlar ile birlikte halen yürürlüktedir. Bu bölgede "Uphill Court, Varyap Meridian, Kentplus Ataşehir, My World Ataşehir ve Bulvar 216" gibi projeler geliştirilmiştir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planları iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinden iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesi inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetlerinin hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir. Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi'nde 14.08.2009 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir fakat zamanla muhtelif parseller üzerinde tadilatlar yapılarak imar planları tadil edilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi'nde 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir. Bu bölgede "Metropol İstanbul" projesi bulunmaktadır.

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilerek tamamlanan inşaat korunabilmektedir..⁴

⁴ Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemeye iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar ilgilinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece inşaatın mühürlenmesi, yapının bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/8668 E., 2009/200 K. sayılı, 2010/9076 E., 2011/469 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/6885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.

Metropol İstanbul Projesi

Esas Numarası: 2010/901

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi

Davalı: Emlak Konut

İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parsel ile ilişkili olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır. Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Söz konusu red kararı, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 13. Dairesi E. 2010/4798 ve K. 2012/372 sayılı kararı ile 12.02.2012 tarihinde ihalenin iptali istemine ilişkin görev yönünden verilen red kararını bozmuş fakat sözleşmenin iptaline ilişkin görev yönünden verilen red kararını ise onamıştır. Danıştay, kararında Emlak Konut'un 233 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içinde KEY hak sahipleri saptanmaya kadar anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması, Emlak Konut'un TOKİ kontrolünde olması, uyuşmazlığı konu ihalenin tek taraflı irade beyanıyla gerçekleşmiş olması gibi sebeplerle ihalenin görev yönünden reddine ilişkin kısımda hukuki isabet bulunmadığına hükmedilmiştir. Bozma kararına karşılık Emlak Konut 24.05.2012 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuş olup halihazırda karar düzeltme incelemesi sürmektedir. Karar düzeltme aşaması tamamlanmadığından henüz davaların ayrılması söz konusu değildir. Karar düzeltme talebinin reddi halinde İstanbul 1. İdare Mahkemesi tekrar bir karar verecektir. İhalenin iptali talebinin istekli ile sözleşme imzalanmış olması nedeniyle konusuz kaldığı düşünülmektedir.

Şehirler Konakları Projesi

Esas Numarası: 2009/47

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33,

35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiştir. 24.03.2011 tarihinde mahkeme tarafından dava konusu plan değişikliğinin 14.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ile yürürlükten kalktığı gerekçesiyle davanın konusuz kaldığına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu karar aleyhine yapılan temyiz itirazı Danıştay 6. Dairesi tarafından reddedilerek karar onanmış, Danıştay 6. Dairesinin onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi de reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Esas Numarası: 2009/346

Mahkeme: İstanbul 4. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47 no.lu dosyasındaki dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebi 11.11.2010 tarihinde kabul edilmiştir. 11.11.2010 tarihli oturumda mahkemece yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup, Emlak Konut tarafından Bölge İdare Mahkemesi'nde söz konusu yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunulmuştur. Ayrıca Emlak Konut tarafından bilirkişi raporuna, eksik ve hatalı incelemeye dayalı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 20.01.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına yapılan itirazı reddetmiştir. 30.03.2011 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir plan yapılması sonucu davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş, söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 16.03.2012 tarihinde temyiz istemini kabul etmiş ve kararın bozulmasına hükmetmiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu bozma kararına karşılık davalılar ve müdahil Emlak Konut tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuş ve söz konusu karar düzeltme istemi 04.12.2012 tarihinde Danıştay 6. Daire tarafından reddedilmiş, ancak İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2013/314 E. sayılı dosyada yaptığı yargılama neticesinde "direnme" kararı vermiştir. Söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2010/1786

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Nizamettin Özcan, Cevdet Keleş ve Cihan Tufan isimli Üsküdar Belediye Meclisi üyeleri

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı hasım gösterilerek açılan davada Üsküdar Belediye Meclisi tarafından yürürlüğe konulan 02.08.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali ve yürütülmesinin durdurulması talep edilmiştir.

Bu davada Mahkemece davacıların yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir. Ayrıca davacıların bu karara yapmış oldukları itiraz da yine Bölge İdare Mahkemesince reddedilmiştir. Nihayet mahkemece davacılar tarafından süresi içinde bilirkişi masrafinin yatırılmamış olması dolayısıyla keşif yapılmamış ve 1/1000 ölçekli planın 14.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu gerekçesiyle K.2011/1685 sayılı kararlar davanın da reddine karar verilmiştir. Bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiş olup; Danıştay 6.Dairesi önünde E.2012/2970 sayılı dosyada derdesttir. Bu dosyada Mahkeme kararının bozulması kuvvetle muhtemeldir zira bu planın dayanağı olan 14.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği İstanbul 4.İdare Mahkemesinin E.2011/146 sayılı dosyasında görülen dava sonunda iptal edilmiştir ve o dosya da yine Danıştay 6.Daire önünde temyiz aşamasındadır. Bu iki dosya esastan aynı aşamada karara bağlanabileceğinden, bu risk önemlidir. Bilindiği üzere, inşaat ruhsatlarının hukuki dayanağı 02.08.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğidir. O nedenle bu davadaki temyiz incelemesi sonrasında verilecek karar (muhtemel bir bozma kararı) Emlak Konut menfaatleri üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.

Esas Numarası: 2011/146

Mahkeme: İstanbul 4. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı hasım gösterilerek açılan ve 14.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile inşaat ruhsatlarının iptalleri ve yürütülmesinin durdurulması taleplerini içeren dava İstanbul 1.İdare Mahkemesinin E.2010/1572 sayılı dosyasında görülmekte iken Emlak Konut adına 01.10.2010 tarihinde davalı İdareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. TMMOB Mimarlar Odası tarafından 14.06.2010 onay tarihli bu plana BŞB nezdinde hiç itiraz edilmeksizin bu dava açılmıştır. İstanbul 1.İdare Mahkemesi, bu davayı İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ndeki davayla bağlantılı görerek, karar için dosyayı Bölge İdare Mahkemesine göndermiştir.

Bölge İdare Mahkemesi de bağlantı kararı vermiştir. Bunun üzerine, İstanbul 1.İdare Mahkemesi dosyayı İstanbul 4.İdare Mahkemesine göndermiştir. Dava bu mahkemede E.2011/146 esas sayısını almıştır. Mahkeme müdahale talebimizin kabulüne ve dosyada keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiş ve yürütmenin durdurulması talebinin de bilirkişi tarafından hazırlanacak olan rapora göre değerlendirileceğini karara bağlamıştır. Dosyada bilirkişi raporu olumsuz gelmiş, bilirkişi raporuna yapılan itiraz da reddedilmiş ve dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Mahkemenin bu kararı Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş ve temyiz aşamasında yürütmenin durdurulması talep edilmiştir. Davaya ilişkin temyiz incelemesi halen Danıştay 6.Dairesinin E.2012/ 4728 sayılı dosyasında görülmekte olup; Yürütmeyi Durdurma talebi hakkında henüz bir karar verilmemiştir. Bu dosyada verilecek kararın da Emlak Konut menfaatleri üzerinde çok önemli etkileri olmayacağı düşünülmektedir, zira dava konusu iptal edilmiş bulunan imar planı yerine 16.12.2011 tarihli 1/5000 ölçekli plan yürürlüğe girmiştir.

Esas Numarası: 2010/2481

Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ve 318 pafta 1326 ada ve 23 sayılı parsel ile ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2010 tarih ve 1000 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya 05.07.2011 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda dava konusu plan tadilatının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararına uygun olmadığı tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 12.10.2011 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Yürütmesi durdurulmasına karar verilen planın yerine 16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli imar planı yürürlükte olup, Şehrizar Konakları Projesi inşaatı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış olan tasdikli mimari projelere dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatlarına göre yürütülmektedir. Halihazırda tasdikli projeler ve inşaat ruhsatlarının iptali talebiyle açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: 2010/2191

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Davanın açılması tarihi itibarıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi

Davalı: TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Davalı Yanında Müdahiller: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parsele getirilen fonksiyonun yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görüşündedir. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararıyla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı, Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Halihazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu planlara ilişkin açılan iptal davaları hakkında detaylı bilgiyi aşağıda bulabilirsiniz.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2012/1913

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Yusuf Özden

Davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalılar yanında Müdahil: Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07.03.2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Halihazırda yargılama idare mahkemesi nezdinde devam etmektedir. Davacının Yürütmenin durdurulması talebinin reddine ilişkin karar aleyhine Bölge İdare Mahkemesine itiraz ettiğine ilişkin herhangi bir tebligat Emlak Konuta yapılmamıştır.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: Danıştay 6. Daire

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: TOKİ

Davalılar yanında Müdahil: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkiine alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Halihazırda yargılama devam etmektedir.

Yukarıda iptali istenen 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca çıkarılan inşaat ruhsatları ile Ağaoğlu Maslak 1453 Proje inşaatı sürmektedir, gelir paylaşımı sözleşmesindeki tamamlanma tarihi 2014 yılının son çeyreğidir. İmar planlarına ilişkin davalarda verilen yürütmeyi durdurma veya iptal kararları ile yeni planın yürürlüğe girmesi arasında boşta geçen süreler, gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında tamamlanma tarihine eklenerek sürenin uzatılmasına yol açabilmektedir. Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/130 E. Sayılı Dosya

Davacılar Fatih KAZDAL , Emine KAMBUR, Hüseyin KAZDAL ve Havva KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada davacı; ortak mirasbırakanları tarafından kendilerine intikal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44 sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şuyulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdaresi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilini talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine “dava açıldığına dair” şerh konulmasına karar verilmiştir.Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir. Yargılama devam etmektedir.

Aynı Davacılar tarafından Maliye Hazinesi aleyhine açılan Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdindeki 2011/342 E. sayılı dava mahkemenin kapatılması üzerine İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam etmiş, İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 24.01.2012 günlü duruşmada irtibatlı olması sebebiyle her iki dosyanın birleştirilmesine, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. sayılı dosyası üzerinden devamına karar vermiştir. Duruşma 20.06.2013 tarihine talik

edilmiştir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel’de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

23.03.2012 tarihinde davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2011/1531 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel’de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % 35,50 oran ve 3.250.000.000 TL’lik bedelle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Mahkeme 26.04.2012 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup, davacının temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi 2013/456 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parselde kayıtlı taşınmazın Toplu Konut İdaresine devrine ilişkin Maliye Bakanlığı’nın 01.06.2010 tarihli işleminin iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Söz konusu dava, İstanbul 2. İdare Mahkemesi’nin 2011/1559 E. sayılı dosyasıyla açılmış, mahkemenin dilekçenin reddine dair 16.01.2013 tarihli, 2011/1559 E., 2013/40 K. sayılı kararı üzerine davacı reddedilen kısımlara yönelik açıklama da yapmak suretiyle yeniden dava dilekçesi sunmuş ve yargılama mahkemenin 2013/456 E. sayılı dosyasıyla yeniden başlamıştır. Mahkeme 09.04.2013 tarihli kararı ile davalı idareden; dava konusu taşınmazın mülkiyet durumunu gösterir bilgi ve belgeler ile anılan taşınmazın işaretli olduğu 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı paftalarının, dava konusu işlemin sebebinin sorularak dayanağı her türlü bilgi ve belgenin gönderilmesinin istenilmesine karar vermiştir.

Ağaoğlu My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/923

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ

Müdahil: İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Emlak Konut

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar mevzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsasının inşaat bakımından daha az değerli ve ulaşılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazının reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkartılması için yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir.

03.12.2010 tarihinde mahkeme bilirkişi raporunu hükme esas alarak davacıya kendi parseline en yakın parselden yer verme imkanı varken uzak bir yerden verilmiş olması nedeniyle dava konusu parselasyon işleminin şehircilik ilke ve prensipleri ile kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle yürütmesinin durdurulmasının kabulüne, dava konusu 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlemin ise mevzuata uygun olması sebebiyle plan değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Emlak Konut 08.04.2011 tarihinde davaya müdail olma talebinde bulunarak müdahil olmuş ve ayrıca davanın reddini talep etmiştir. Söz konusu parselasyon işlemine tabi olmuş iki parsel 2009 ve 2010 yıllarında Emlak Konut'a ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yukarıda bahsedilen yürütmeyi durdurma kararı ilgili parseller üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz başlamışken verilmiştir. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığından, davacı olabilecek durumda kimse kalmamıştır.

Mahkeme 26.09.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararındaki benzer gerekçelerle: (i) 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlem açısından davanın reddine, (ii) parselasyon işlemi açısından ise iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay 6. Daire 27.06.2012 tarihli kararı ile mahkemenin kararını onamıştır.

Halihazırda onama kararına karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme talebinin incelenmesi devam etmektedir.

Dava konusu imar uygulamasının yerine geçmek üzere TOKİ tarafından yeni parselasyon işlemi yapılmış olup söz konusu işlem 08.09.2011 tarihinde tescil olmuştur. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığı için, yeni parselasyon işlemine ilişkin açılan herhangi bir dava yoktur. Yeni parselasyon işlemi My World Europe Projesi'nin inşaatının sürmekte olduğu parsellere uygun olarak yapılmış olup projeyi etkileyecek herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Ağaoğlu My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/273

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap (*Ağaoğlu My World Europe Projesi*) ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatına başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (*daha sonradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yargılamasına devam edilen dava*) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (*İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya*) ile birleştirilmesi talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davacı 22.09.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararın kaldırılması için dilekçe sunmuştur. Mahkeme 02.02.2011 tarihinde Emlak Konut'tan ihale ilanını ve eki şartnameyi talep ederek yürütmenin durdurulması isteminin bu ara karar yerine getirildikten ya da cevap verildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Emlak Konut'un 02.03.2011 tarihinde istenilen evrakları sunmasını müteakip mahkeme 18.04.2011 tarihinde dava konusu ihalenin idari bir işlem olmadığı ve şirket yönetim kurulunca kabul edilip yayınlanan yönetmelik çerçevesinde yapılması ve özel hükümlere tabi olması sebebiyle görevsizlik kararı vermiştir.

17.06.2011 tarihinde davacı Danıştay'dan kararın temyizini ve ihalenin yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Danıştay 13. Daire 27.09.2011 tarihli E. 2011-2737 sayılı kararında, Emlak Konut'un 233 sayılı

Kanun Hükümünde Kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içerisinde KEY hak sahipleri saptanıncaya kadar, anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının davacı şirketteki temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması ve Emlak Konut'un "%99 hissesi TOKİ'de olması gerekçesiyle mahkemenin kararını bozmuştur.

Emlak Konut 25.11.2011 tarihli karar düzeltme talebinde şirketin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu, TOKİ'nin %74 hisseye sahip olmasının Emlak Konut'u kamu kurumu haline getirmediği, ihalenin tamamen özel hukuk hükümlerine tabi olarak gerçekleştirildiği gerekçeleri ile adli yargının görevli olduğunu iddia etmiştir. Karar düzeltme talebi reddedilmiştir. Mahkeme 26.06.2013 tarihinde ihalenin iptaline karar vermiş olup, karar 24.10.2013 tarihinde Emlak Konut tarafından temyiz edilmiştir.

Davaya konu My World Europe Projesi'nin inşaatı halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde devam etmekte olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Yukarıda 4 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: D.İş. 2010/992

Mahkeme: İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazağa'da 1 Adet Arsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ("**Ortak Girişim**") ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu Ortak Girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazağa'da 1 adet arsaya ilişkin ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde açılan E. 2010/2191 sayılı dosyanın projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabilecek olması sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Emlak Konut tarafından ilave ek süre talebi kabul edilmemiş olup 29.09.2010 tarihli ihalede en yüksek ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 14.12.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde Ortak Girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir (aşağıda açıklandığı üzere davacı ihtiyati tedbir kararını takiben esasa ilişkin dava açmıştır). Halihazırda ihtiyati tedbir kararı sürmektedir.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: İstanbul Anadolu 18. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda açıklanan İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyada teminat mektuplarına ilişkin verilen ihtiyati tedbir kararını takiben Ortak Girişim Emlak Konut aleyhine aşağıdaki davaları açmıştır:

- (i) 12.11.2010 tarihinde teminat mektuplarının iadesi talebiyle Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2010/851 E. sayılı dava (*İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 dosyasından verilen ihtiyati tedbir kararı üzerine 10 günlük yasal süre içinde bu dava açılmıştır*);
- (ii) 01.03.2012 tarihinde ihalenin alınmaması nedeniyle Ortak Girişim'in uğradığı ileri sürülen kar mahumiyeti dahil 990.000 TL maddi 10.000 TL manevi tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2012/266 E. sayılı dava; ve
- (iii) 01.11.2011 tarihinde Emlak Konut'un kusurlu ve hileli davranışları nedeniyle ifa edilmesinin imkansız hale gelmesinden dolayı Ortak Girişim'in işten mahrum kaldığı ileri sürülen kar ve uğramış olduğu zarar nedeniyle 1.000.000 TL tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2011/805 E. sayılı dava

Yukarıda Ortak Girişim tarafından açılan tüm dosyalar (i) numaralı dosya altında birleştirilmiştir. 17.04.2013 tarihli son duruşmada mahkemece bilirkişi raporu alınmasına ve duruşmanın 24.09.2013 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. 24.09.2013 tarihli duruşmada Mahkeme taraflara bilirkişi raporuna beyanda bulunmaları için 2 haftalık cevap süresi vermiş olup, bir sonraki duruşmanın 24.12.2013 tarihine bırakılmasına karar vermiştir.

Ortak Girişim'in taleplerine karşı Emlak Konut, taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmadığı ve şartnamede belirtilen sözleşme yapma çağrısına süresi içerisinde Ortak Girişim'in cevap vermemesinin kendi kusuru olduğu, imar davaları açılmış olmasının işin yapılmasını engellemeyeceğinden sözleşmeyi imzadan kaçınma sebebi olamayacağı gerekçeleriyle davanın reddini istemektedir.

Esas Numarası: 2011-688 (Eski No: 2007-315)

Mahkeme: Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: 1- Or-Han İnş. Tic. Ev San. Ltd. Şti.

2- Grand İnş. Dış. Tic. Ve Tur. San. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut

Davacılar tarafından 06.04.2007 tarihinde Emlak Konut aleyhine açılan davada, gelir paylaşımı esasına göre düzenlenen 06.11.2003 tarihli sözleşmeye ilişkin olarak davalı Emlak Konut'tan sözleşme gereğince Emlak Konut'un banka hesabına toplanan ortak hesaba, banka tarafından uygulanan faiz gelirinden davacının payına isabet eden faiz alacağının fazlaya dair haklar saklı tutularak 10.000 TL olarak tahsili talep edilmiştir. Dava için karşılık ayrılmıştır.

Davacının açıklamalarına göre, Ataşehir Residence projesi kapsamında 2 blokta 180 daire ve 7 işyeri yapma işi, süresi içerisinde bitirilerek 30.11.2005 tarihinde söz konusu işin geçici kabulü ve 26.12.2006 tarihinde ise kesin kabulü yapılmıştır. Satışa konu tüm daire ve işyerleri satılarak her iki tarafa ait tüm gelir Emlak Konut hesabında toplanmıştır.

Davacı ilgili sözleşme uyarınca bankada toplanacak gelirin, Emlak Konut ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanılacağı ortak toplam gelir olarak addedilmesi ve yüklenicinin payına düşen gelir tutarının ödeme dönemlerinde ait olduğu döneme kadar birikmiş gelirler ile Emlak Konut tarafından serbest bırakılması ve yükleniciye ödenmesi öngörüldüğünden ödenecek gelir tutarının faizleri ile beraber yükleniciye ödenmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Emlak Konut ise, satış gelirinin sözleşmeye uygun olarak paylaşıldığını, sözleşme tahtında satış toplam gelirinin sözleşmede kabul edilenden fazla gerçekleşmesi halinde fazla olan kısmın taraflar arasında hangi tarihte ve ne şekilde paylaşılacağına hüküm altına alındığını belirtmiştir. Ayrıca yüklenicinin satış toplam gelirinin aşan kısmının erken paylaşılmasını talep etmesi sebebiyle Emlak Konut'un yüklenici payının banka faiz gelirinden yoksun kalacağı tutarın dikkate alınarak 16.08.2005 tarihli mutabakat metninin imzalandığını, söz konusu mutabakat metni uyarınca Emlak Konut'un gelir payının %36,37'ye çıkarıldığını ve gelir payı dışında yükleniciye ödenecek herhangi bir nemadan bahsedilmediğini ileri sürmüş ve davanın reddini talep etmiştir.

- (i) Mahkemece ilgili bankalardan talep edilen hesap dökümlerini takiben hazırlanan 28.08.2008 tarihli bilirkişi raporunda, (i) taraflar arasında akdedilen 16.08.2005 tarihli mutabakat metni tarihine kadar toplam faiz geliri olan 11.371.165,73 TL tutarın sözleşmeye göre %67,47'si üzerinden toplam 7.672.125,51 TL, 16.08.2005 tarihinden 26.12.2006 kesin kabul tarihine kadar da 2.428.211,02 TL'nin %63,63'ü üzerinden 1.545.070,67 TL olmak üzere toplam 9.217.196,18 TL alacak tutarı belirlenmiş (ii) ancak davacının faiz talebi değerlendirildiğinde, her iki tarafın da tacir olması ve işin niteliğinin de ticari olması sebebiyle T.C. Merkez Bankası avans faiz oranının dava tarihinden itibaren istenebileceği fakat sözleşme hükümlerine göre davacının faiz talep edemeyeceği ve sözleşme ve mutabakat çerçevesinde davacının dava konusu yaptığı gibi bir alacaklılığından söz edilemeyeceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Davacı bilirkişi raporunda belirtilen rakamları kabul etmekle birlikte faiz isteme hakkının olmadığı şeklindeki görüşe itiraz etmiştir. İtiraz üzerine alınan 16.02.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; “sözleşmenin bütünü incelendiğinde taraflar arasındaki ilişkinin adi ortalık değil ağırlıklı edimleri yönüyle iş görme ilişkisinin olduğu ve davacının alacağına klasik ücret olduğu, sözleşmede ücret alacağına gelir olarak ifade edilmesinin önem taşımadığı, davacının talep ettiği faiz alacağı için ayrıca düzenleme yapılması gerektiği” yönünde kanaat bildirilmiştir. Bilirkişi raporlarını hükme esas alan mahkeme, 21.07.2009 tarihinde davayı reddederek davacının faiz alacağı talebinde bulunamayacağı sonucuna varmıştır.

Ancak bu süreçte yaşanan aksaklıklar nedeniyle, Emlak Konut’a yapılması gereken tebligatlar (*mahkeme kararı, davacının temyiz dilekçesi ve Yargıtay duruşma gününü bildirir davetiye, Yargıtay bozma ilanı, yenileme üzerine duruşma gününü bildirir tebligatlar*) isim benzerliği olan başka avukatlara tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla Emlak Konut ilgili tebligatları alamamıştır. Bu süreçte, davacının temyiz itirazı (*davalı Emlak Konut’un haberdar olmadığı ve cevaplarını sunmadığı*) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 13.07.2011 tarihinde karara bağlanarak mahkemenin kararı bozulmuştur.

Kendisine tebliğ yapılmadığı gerekçesi ile Emlak Konut 19.10.2011 tarihinde eski hale getirme ve karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Emlak Konut’un talebi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 07.03.2012 tarihinde kabul edilerek bozma kararı kaldırılmıştır. Akabinde yenilenen Yargıtay yargılamasında ise 02.11.2012 tarihinde 15. Hukuk Dairesi sözleşme ve mutabakat metninde yükleniciye faiz ödenmeyeceğine ilişkin bir hüküm yer almaksızın toplam gelir üzerinden paylaşım yapılacağı kararlaştırıldığı gerekçesiyle mahkeme kararını tekrar bozmuştur. Bu kararın düzeltilmesi talebiyle Emlak Konut tarafından 24.01.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Bu esnada, Yargıtay’ın mahkeme kararını bozması üzerine, davacı Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/986 E. sayılı dosya ile ek bir dava açarak eksik kalan 9.207.196,18 TL’lik alacak talebinde bulunmuştur. Ancak mahkeme 27.09.2011 tarihinde dosyanın yukarıda izah edilen ilk dosya olan Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2007-315 E. sayılı dosya ile birleştirilmesine karar vermiştir. Halihazırda Emlak Konut’un karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

Novus Residence Projesi

Esas Numarası: 2011/741 (*Eski No: 2010/617*)

Mahkeme: Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi (*Önceki mahkeme: Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi*)

Davacı: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut arasında akdedilen 14619 yevmiye no'lu İstanbul Bakırköy Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İşi sözleşmesine (“Sözleşme”) dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır.

31.12.2010 tarihli dava dilekçesi uyarınca davacı Taşıyapı;

- (i) Sözleşme'nin imzalanması anında ve imzalanmasından önce davalı tarafından temin edilen taşınmazlarda hukuki ayıbın mevcut olduğunu ve bu durumun davalı tarafından gizlendiğini; bu hukuki ayıba rağmen davalının, hukuki ayıbın giderildiği tarihe kadar olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri değerinin hesaplanmasında TÜFE artışı yapmasının hukuka aykırı olduğunu,
- (ii) Yapılan plan tadilatı sonucunda ortaya çıkan emsal artışı nedeniyle projenin tamamlanması için davacı tarafından Sözleşme'de öngörülenden daha fazla zaman ve masraf harcanmasına rağmen, davalının, öngörülemeyen bu nedenlerden kaynaklanan ek süreler için de TÜFE artışı talep etmesinin hukuka aykırı olduğunu, ve
- (iii) Emsale esas toplam inşaat alanında %38.89 oranında artış ortaya çıkması sonucunda, davalının, asgari satış toplam gelirini de aynı oranda artırmasının ve bu suretle Sözleşme'de kararlaştırılmış olan davacıya ait %45'lik hisseyi aşağıya çekmesinin sözleşmeye ve hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğunu,

iddia etmiş ve davalının 26.12.2009 tarihi itibariye Sözleşme hükümlerine aykırı olarak tek taraflı yapmış olduğu hesaplama ve paylaşım sonucunda davacının 11.299.051,60 TL tutarındaki alacağının faiziyle birlikte davalıdan tahsil edilmesini talep etmiştir.

Davalı Emlak Konut ise,

- (i) İmar planı uygulamalarının tamamen kamu idarelerinin kamu düzenine ilişkin tasarruflarına bağlı olduğunu ve davalının iradesine bağlı olmayan bu nedenler dolayısıyla davalıya ait taşınmazın ayıplı mal olarak nitelendirilemeyeceğini, imar durumundaki muhtemel olumsuzlukların davacıyı olduğu kadar davalıyı da etkileyeceğini ayrıca imar durumunun ihale evrakı ve sözleşmede gizlenebilecek bir olgu olmadığını,
- (ii) Satış toplam gelirinin öngörülen rakamın üzerine çıkması sonucunda bu durumdan sadece davalının değil davacının da yararlandığını, davacının payının toplam gelirinin de artmasını sağladığını, ayrıca Sözleşme hükümlerinden emsale esas inşaat alanı artışının da Toplam Satış Geliri'ne doğrudan yansıtılması gerektiğinin anlaşıldığını, davalının yaygın olarak uyguladığı ihale ve yapım modelindeki tüm projelerinde uygulamanın bu yönde olduğunu, ve
- (iii) Davacının söz konusu ihaleye tamamen serbest iradesi ile iştirak ettiğini ve ihale sonrasında da söz konusu sözleşmeyi tüm şartları ile birlikte yine serbest iradesi ile kabul ederek akdettiğini, dolayısıyla sözleşmeye aykırılık iddiasının gerçek dışı ve ahde vefa ilkesine aykırı olduğunu iddia ederek

davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından satış toplam geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölüşülmesi gerektiği ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden

yeni bir inceleme yapılması ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiş olup, 10.05.2013 tarihinde yapılan oturumda mahkeme Emlak Konut'un defterleri üzerinde 05.06.2013 günü bilirkişi incelemesi yapılmasına duruşmanın 19.07.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

KEY Geri Ödenmelerine İlişkin Açılmış Davalar

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödenmesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut aleyhine 01.11.2013 itibariyle açılmış toplam derdest dava sayısı 557'dir. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmamış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine'nin sorumlu bulunduğunu ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayınlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat Bankası'na göndermekle sorumlu olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Ayrıca 662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, hak sahibi davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı yönünde savunması da yapılmış, mahkemeler çoğunlukla "662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar vermişlerdir. Bazı mahkemeler karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararlarla birlikte davanın açılmasına sebebiyet verildiği gerekçesiyle davalı idareler aleyhine yargılama giderlerine hükmetmişlerdir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

11.10.2013 itibariyle Konut Edindirme Yardımı davalarından kaynaklı olarak yargılama giderleri dahil olmak üzere 73.430,10TL ödeme yapılmıştır. Söz konusu ödemeler, ödeme yapılan hak sahibi adına alacak tahakkuk etmesi halinde Hazine Müsteşarlığı tarafından Emlak Konuta gönderilen tutardan mahsup edilmek ve/veya ilgili kurum ve kuruluşlar aleyhine dava açılmak üzere ayrı bir hesapta tutulmaktadır.

Sarıyer Koruevleri Projesi

Esas Numarası: 2011/110355

Mahkeme: İstanbul Asliye 16. Ticaret

Davacı: Üçer İnşaat A.Ş. (*yeni unvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.*)

Davalı: Emlak Konut

Taraflar arasındaki uyuşmazlık 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihle haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat mektuplarından, kar kaybından ve diğer sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayıplı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir. Ancak akdin haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Dava, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiye gönderilen dosyadaki 04.05.2011 tarihli bilirkişi raporu uyarınca esas davada takibin 195.940,52 TL üzerinden devam etmesi gerektiği belirtilerek, 28.03.1997'den 17.05.2010'a kadar reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz miktarı 303.180,49 TL olarak tespit edilmiştir. Birleştirilen E. 2003-557 sayılı dosyada, davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un, davacı ve davalı Üçer İnş. San ve Tic. A.Ş.den 03.02.2002 itibariyle 648.458 TL alacaklı olduğu, birleştirilen E. 2003-558 sayılı dosyada ise davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un davacı ve karşı davalı

Müflis Elit Yapı'dan 11.04.2002 itibariyle 10.065,60 TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir.

Davacının da itirazda bulunduğu söz konusu bilirkişi raporuna, Emlak Konut kar kaybı hesabının Yargıtay bozma kararına uygun yapılmadığından ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile çeliştiği iddialarıyla itirazda bulunmuştur. Mahkeme 06.07.2011'de ek rapor alınmasına karar vermiştir. Raporun beklenmesi nedeniyle ertelenen duruşmaları takiben, mahkeme 02.03.2012'deki duruşmada yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar vermiştir. 11.09.2013 tarihli duruşmada ek bilirkişi raporu talep edilmiştir. Bir sonraki duruşma 13.11.2013 tarihinde görülecektir.

Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

Esas Numarası: 2009/495

Mahkeme: Silivri 2. Asliye Hukuk

Davacı: Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davacı tarafından Silivri Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Silivri 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Silivri ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemece reddedilmiştir. Bilirkişi raporu doğrultusunda mahkeme, dava konusu taşınmaz ve üzerindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut'un mülkiyetinde olduğu, Emlak Konut'un AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye hiçbir borcunun bulunmadığı ve yaptırdığı üretimlerin bedelini davalı AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ödemiş olduğu, bu sebeple dava konusu taşınmaz üzerine davacı lehine MK 1011 ve MK 893 ve devamı maddeleri gereğince ipotek tesis edilemeyeceği gerekçesiyle 20.10.2011 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar davacı tarafından 05.01.2012 tarihinde temyiz edilmiş olup Yargıtay 15. Hukuk Dairesi davanın reddi kararını onamıştır.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşi

Esas Numarası: 2003/149

Mahkeme: İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Emlak Konut

Davalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nurol-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nurol-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nurol-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşler muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise karara ilişkin usuli itirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilerek karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkeme 09.12.2010 tarihinde karar vererek Emlak Konut'un taleplerini reddetmiş, buna karşılık karşı davacı Nurol-Mesa Ortak Girişimi'nin taleplerinin kabul edilmesine hükmetmiştir. Emlak Konut kararı temyiz etmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır ancak dava için karşılık ayrılmıştır.

Tüketici Davaları

Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslim dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi veya bağımsız bölümlerin eksik ve kusurlu teslim edildiği iddialarıyla tazminat talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından

açılmış dava tutarlarının toplam değeri 01.11.2013 itibariyle 11.958.557,80 TL olup bu miktara uygulanacak faiz, yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Şirketin hedefi aşağıda yer alan iş stratejilerini uygulayarak, Türkiye’de 1 Kasım 2013 itibariyle BİAŞ’ta işlem gören GYO’lar içinde piyasa değeri bakımından lider gayrimenkul geliştirme şirketi olan konumunu güçlendirmektir:

- **Özellikle İstanbul’a odaklanarak, Türkiye’de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir seviyesindeki konut piyasalarına odaklanılmaya devam edilmesi.** Şirket, özellikle İstanbul’da olmak üzere, Türkiye’de hızla büyüyen üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasaları için konut bölümleri geliştirilmesine odaklanmakta ve üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasalarının karlılık ve büyümenin en iyi karışımı olduğunu düşünmektedir. Şirket, Türkiye’deki toplam konut tedarikinin yaklaşık %20’sini kapsayan ve Türkiye’deki en gelişmiş gayrimenkul piyasası olan İstanbul’a odağını artırmıştır. (Kaynak: TÜİK) Şirket, Hükümetin konut politikası ile desteklenen mevcut demografik eğilimlerle birlikte depreme dayanıklı konut ihtiyacının yeni konut için talep yaratacağını düşünmektedir. Proje geliştirme süreçlerinde, Şirket, konut bölümlerine odaklanmaya devam edecektir; Şirket ayrıca ticari ve konut bölümleri olan çok amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmeye de devam etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, stratejik amaçlarını karşılayan ve özellikle İstanbul’da cazip arsalarla odaklanmayı devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, İstanbul dahilinde TOKİ’den veya daha az miktarda da olsa üçüncü kişilerden arsa edinme ve proje geliştirme hususunda yoğunlaşmaya devam edecektir. Şirket ayrıca Hükümetin kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere konut piyasasına odaklanmasının Şirkete İstanbul’da yeni konut alanlarının geliştirilmesine katılma fırsatı sağlayacağını düşünmektedir. Bu doğrultuda, Şirket mevcut altyapısı bulunan ve Şirketin devam eden Soyak Park Aparts, Soyak Evostar, Dumankaya Miks, Bizim Evler 4 ve Avrupa Konutları projeleri olmak üzere 7 projesinin bulunduğu yeni şehir alanının güneyinde arsa alımına devam etmeyi planlamaktadır. Şirket cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde, düşük kaliteli konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirileceği yerinde kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir. Uzun vadede Şirket, proje alanının kuzeyinde proje planları belirlendiğinde yeni şehir projesinin yeni fırsatlar doğuracağını düşünmektedir.
- **Daha fazla geliştirme yapmak üzere cazip arsalarla erişim sağlamak için güçlü bilançonun, saygınlığın ve TOKİ ile olan ilişkinin güçlendirilmesi.** TOKİ aracılığıyla Hazine’nin arsalarına sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin bir parçasını teşkil etmektedir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda TOKİ ile bağı olmayan taraflara arsa satışı yapılırken uyulması gereken prosedürel ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan arsa satabilmektedir. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip büyük arsa parselleri de temin etmeyi amaçlamaktadır ve güçlü bilançosu sayesinde bunu gerçekleştirebileceğine inanmaktadır. Cazip fırsatların oluşması halinde, Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir. Şirket saygınlığının, güçlü markasının ve bilançosunun kendisini, yüklenicilerin yanı sıra arsa sahiplerine karşı cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.
- **Tamamlayıcı iş modellerinin uygulanması ile nakit akışı sağlanmasına devam edilmesi.** Şirket gelir

paylaşım modeli ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile projeler yapmayı ve kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen, süregelen projeleri devam ettirmeyi planlamaktadır. Şirket cazip bölgelerde büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için tercih edilen model olan gelir paylaşım modelini kullanmaya devam etmeyi amaçlamaktadır. Çünkü sözü geçen model genellikle Şirketin finansal riskini sınırlandırmakta ve kamu ihale kanunu kapsamında geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli altında geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla daha yüksek kar marjları sağlamaktadır. Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modelini özellikle, daha önce kamu ihale kanunu modelinin kullanıldığı yeni gelişen bölgelerdeki ilk proje gibi daha az cazip bölgelerdeki projeler için kullanmak istemektedir. Ancak çeşitli fırsatlarla karşılaşılması halinde daha cazip bölgelerde de anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılabilir. Şirket, gelecekteki projeler için Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olunmayacak olmasının Şirket'e esneklik sağlayacağını ve bu durumun bu tür projelerde karlılığını yükselteceğini düşünmektedir. Bazı durumlarda ve geçmiş uygulamalar ile aynı doğrultuda, Şirket ayrıca aşamalar halinde büyük projeler geliştirebilmektedir. İlk aşamalar anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile sonraki aşamalar gelir paylaşım modeli ile proje geliştirilebilecektir. Geliştirme projesinin ilk aşamaları geliştirilen alanda konut talebini artırabilmekte ve bunun sonucunda bölgenin cazibesi artmaktadır. Bu sayede Şirket projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirebilmektedir. Şirket projelerinden elde ettiği kazançları ek arsalar iktisap etmek ve geliştirmek üzere kullanmayı amaçlamaktadır.

3.5. Eğilim Bilgileri

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

Ortaklık büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari bağımsız bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılardan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Ağırlıklı gelirlerini izahnamenin 3.4.1. sayılı bölümünde detaylı biçimde anlatılan iki ana proje geliştirme yöntemiyle geliştirilen projeler kapsamındaki konutların satışından sağlamakta, çok az bir miktar geliri ise Ortaklığa ait kiralık gayrimenkullerin kira gelirlerinden sağlamaktadır. Şirketin gerçekleştirdiği projeler ve devam eden projeleri ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. Buna ilaveten ticari ve sosyal bağımsız bölümleri de içeren konut ağırlıklı karma projeleri de bulunmaktadır. Şirketin devam eden yıllarda da geçmiş yıllarda olduğu gibi gelirlerini kira gelirlerinden ziyade ağırlıklı olarak projelendirdiği gayrimenkullerin satış gelirlerinden sağlaması planlanmaktadır.

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, Ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

(Bin TL)	30.Eyl 2013	31.Ara 2012*	31.Ara 2011*	31.Ara 2010
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	4.131.691	3.510.261	3.149.337	3.325.355
Nakit ve nakit benzerleri	1.712.805	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	735.151	159.927	572.370	79.617
Ticari alacaklar	534.010	447.818	366.374	374.043
Diğer alacaklar	496.072	476.645	468.476	385.916
Arsa ve konut stokları	472.877	1.057.076	808.386	647.477
Diğer dönen varlıklar	180.776	222.275	159.900	104.860
Duran varlıklar	6.441.915	5.068.626	4.549.512	4.109.326
Ticari alacaklar	1.330.724	830.022	782.625	553.722
Diğer alacaklar	235	225	178	166
Arsa ve konut stokları	5.102.419	4.229.199	3.755.224	3.544.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.178	3.537	5.449	5.256
Maddi duran varlıklar	5.113	4.505	5.965	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	2.246	1.138	71	53
Toplam varlıklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849	7.434.681
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	4.849.623	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Kısa vadeli borçlanmalar	-	351	-	210
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	177.463	171.848	185.552	181.291
Ticari borçlar	1.103.789	527.444	316.320	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>447.267</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260.000</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	<i>656.522</i>	<i>527.444</i>	<i>316.320</i>	<i>376.933</i>
Diğer borçlar	765.566	712.283	692.866	639.334
Ertelenmiş gelirler	2.715.139	1.920.067	1.534.202	929.927
Kısa vadeli karşılıklar	62.133	62.591	53.914	29.727
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>2.514</i>	<i>2.083</i>	<i>2.224</i>	<i>1.287</i>
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	<i>59.619</i>	<i>60.508</i>	<i>51.690</i>	<i>28.440</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	645.790	766.445	928.492	1.082.584
Uzun vadeli borçlanmalar	634.000	754.000	914.000	1.074.000
Diğer borçlar	6.619	8.921	10.714	5.585
Ertelenmiş gelirler	2.798	1.501	1.590	1.302
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.373	2.023	2.188	1.697
Özkaynaklar	5.078.193	4.392.325	3.987.503	3.934.675
Ödenmiş sermaye	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	426.989	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	203.386	171.440	149.199	113.882
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-102	-	-	-
Geçmiş yıllar karları	1.061.950	770.494	682.993	339.491
Net dönem karı	885.970	523.402	228.322	554.313
Toplam kaynaklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849	7.434.681

(*)Şirket duran ve dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içeriisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ile projelendirilmiş bazı arsalarının finansal tablolarda taşınan değerinin önceki dönemlerde gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, maliyet bedelinin 184.600 TL kadar altında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 için 173.580 TL kadar; 31 Aralık 2010 için ise 184.600 TL olarak arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulaönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamakla beraber sunulan en erken dönemin (1 Ocak 2010) açılış bilançosundan düzeltme yapılmıştır.

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (Bin TL)	1 Ocak - 30.Eyl.13	1 Ocak - 30.Eyl.12	1 Ocak - 31.Ara.12	1 Ocak - 31.Ara.11	1 Ocak - 31.Ara.10
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:					
ESAS FAALİYET GELİRİ					
Satış gelirleri (net)	1.961.460	686.020	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	-1.042.453	-437.728	-551.879	-487.568	-758.565
Brüt kar	919.007	248.292	452.698	229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	-61.616	-33.586	-45.464	-39.076	-58.969
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	-32.928	-7.811	-11.346	-13.772	-27.938
Diğer faaliyet gelirleri	90.294	105.899	159.346	152.944	117.931
Diğer faaliyet giderleri (-)	-42.505	-31.656	-25.482	-73.993	-124.339
Faaliyet karı	872.252	281.138	529.752	255.132	646.023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	27.304	28.839	32.564	15.406	-
Finansman Gelir/Gider Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	899.556	309.977	562.316	270.538	646.023
Finansal gelirler	32.957	34.752	41.759	66.889	22.495
Finansal giderler (-)	-46.543	-66.752	-80.673	-109.105	-114.205
Vergi öncesi karı	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Dönem karı	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir	-102	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	885.868	277.977	523.402	228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	0,0035	0,0011	0,0021	0,0009	0,0029

NAKİT AKIM TABLOSU (Bin TL)	1 Ocak - 30.Eyl.13	1 Ocak - 30.Eyl.12	1 Ocak - 31.Ara.12	1 Ocak - 31.Ara.11	1 Ocak - 31.Ara.10
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı					
Dönem Karı/Zararı	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler					
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	982	387	616	421	464
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	6.760	2.272	-22.993	-50.234	55.833
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	-109	8.507	8.614	21.770	15.151
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	-76.740	-55.196	-67.528	-31.361	64.988
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	-	-2.686	-	-6.984
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	-1.728	-	-	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler	2	-19	2	-37	-79
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	816.865	232.200	439.427	168.881	683.686
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler					
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-295.715	-363.427	-699.605	-321.696	-739.439
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	-543.244	-136.204	-71.520	-177.959	-438.794
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	574.043	-92.093	202.586	-319.397	551.043
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	35.492	-22.238	-84.584	-122.247	-100.724
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	896.420	240.522	476.735	741.918	623.260
Proje mevduatlarındaki değişim	-56.774	143.591	-179.466	-114.233	-92.606
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları					
Alınan faiz	5.859	13.838	22.441	5.981	1.222
Vergi ödemeleri/iadeleri	-33.006	-20.765	-21.625	-83.639	-125.602
Diğer nakit girişleri/çıkışları	-10	-112	-102	-11	-

İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	1.399.930	-4.688	84.287	-222.402	362.046
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	2.127	2.881	30	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	3.980	3.802	-	19.079
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	-	-	-12	-	-3.397
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	-	-2.363	-701	-768
Alınan faiz	16.167	27.623	39.595	21.861	-40
Finansal varlık geri dönüşleri	-1.121.171	-699.459	-883.386	-1.300.280	-409.607
Finansal varlık geri dönüşleri	558.398	969.260	1.295.829	807.527	570.445
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	-549.304	303.015	456.346	-471.563	175.712
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-120.351	-120.000	-159.649	-160.210	-94.851
Alınan faiz	29.736	37.303	42.768	57.540	14.859
Ödenen faizler	-39.654	-75.839	-93.176	-102.893	-83.641
Temettüleri	-200.000	-118.580	-118.580	-175.494	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	-	-	-	-	1.051.989
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	36.201	10.404	15.797	141.386	1.271.037
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	-50.065	-26.960	-33.436	-134.742	-1.338.150
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	-344.133	-293.672	-346.276	-374.413	821.243
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.493	4.655	194.357	-1.068.378	1.359.001
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	2	-1	1	-1	1
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.495	4.654	194.358	-1.068.379	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	664.649	470.291	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	1.171.144	474.945	664.649	470.291	1.538.670

5. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

5.1.

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 4.000.000.000,00 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 2.500.000.000,00TL

Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Hissedar	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı		Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı	
	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.874.830.757,35	75,0	1.874.830.757,35	49,3
Halka Açık	625.069.906,95	25,0	1.925.069.906,95	50,7
Diğer	99.335,70	0,0	99.335,70	0,0
Toplam	2.500.000.000,00	100,0	3.800.000.000,00	100,0

5.2. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Hissedar	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.874.830.757,35	75,0
Halka Açık	625.069.906,95	25,0
Diğer	99.335,70	0,0

5.3. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

YOKTUR.

5.4. Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı Oranı		Kontrolün Kaynağı
	(TL)	(%)	
TOKİ (A Grubu)	253.369.919	10,13	Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde, aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.
TOKİ (B Grubu)	1.621.460.838,35	64,87	Sermayenin A grubu hisseler ile birlikte toplam %74,99'una sahiptir.

5.5. Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımına ilişkin ihraç edilen paylar 12.11.2010 tarih ve GYO.75/1030 sayı ile Kurul kaydına alınmış ve Kurul karar organının 11.11.2010 tarih ve 34/1030 sayılı kararı ile halka arz başvurusu olumlu karşılanmıştır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazları (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde, aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.	0,01	253.369.919,00	10,13	HAYIR
B	Hamiline		0,01	1.621.560.174,05	64,87	HAYIR
B	Hamiline	-	0,01	625.069.906,95	25,00	EVET
			Toplam	2.500.000.000,00	100,00	

5.6. Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:
YOKTUR.

5.7. Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:
YOKTUR.

5.8. Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket'in 18.08.2010 tarih ve 43/112 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 1.875.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde halka arz edilmek üzere 2.500.000.000,- TL'ye yükseltilmesine ve artırılan 625.000.000,- TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri: I; No: 40 Sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir.

Bahsi geçen sermaye artırımını işlemi ile birlikte Emlak Konut'un toplam 625.000.000 TL nominal değerli paylar, 23-24 Kasım 2010 tarihinde gerçekleşen kesin talep toplama işlemi ile birlikte, 1 TL nominal değerli pay (1 lot) başına 1,70 TL (uygulanan teşvikler neticesinde hak kazanılan iskontolar hariç olmak üzere) satış fiyatı üzerinden halka arz edilmiştir. Halka arzdan toplam 1.051.989.084,23 TL gelir elde edilmiş olup, bu halka arz tutarının yaklaşık %75'i yurtdışı kurumsal yatırımcılar tarafından alınmıştır. Birincil halka arz işlemi neticesinde Şirket payları 02.12.2010 tarihinde İMKB'nin Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

5.9. Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

YOKTUR.

5.10. Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:
YOKTUR.

5.11. Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:
YOKTUR.

5.12. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:
YOKTUR.

5.13. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:
YOKTUR.

5.14. Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in payları Borsa'da kote olup, EKGYO pay kodu ile Borsa'da işlem görmektedir. Sermayenin %10,13'üne tekabül eden A Grubu paylar ile sermayenin %64,87'sine tekabül eden B Grubu paylar Borsa'da işlem görmemekte iken, sermayenin %25,00'ine tekabül eden ilk halka arz sonucu çıkarılan B Grubu paylar Borsa'da işlem görmektedir.

Borsa Yönetim Kurulunun 05/11/2013 tarihli toplantısında, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Emlak Konut) nin 2.500.000.000 TL olan sermayesinin 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasında, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden B grubu payların mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, Borsa dışında talep toplama yöntemiyle yapılacak ikincil halka arzının Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Halk Yatırım) aracılığıyla Borsamız Toptan Satışlar Pazarında (TSP) gerçekleştirilmesi talebi çerçevesinde uygulanacak prosedüre ilişkin,

A) Halihazırda Şirketin talebi üzerine Borsa Genel Müdürlüğünün onayı ile 04/11/2013 tarihinde işlem sırası kapatılan Şirket payları ile ilgili olarak:

1)Sirkülerin KAP'ta duyurulmasından sonra TSP'de gerçekleştirilecek satışı izleyen işlem gününe kadar işlem sırasının kapalılık halinin devam etmesine,

2) Kurulun 25.11.2004 tarihli ve 46/1547 sayılı kararı dikkate alınarak, Şirketin işlem sırasının 5 işlem gününden fazla kapalı kalması durumunda Borsa dışı işlemlere tabi olmamasına ve Şirketten "KABF" istenmemesine,

3) Şirket paylarının işlem sırasının, TSP'deki satışı izleyen günde, son işlem günündeki baz fiyatla yeniden işleme açılmasına,

4) Şirket paylarının işlem sırasının kapalı kaldığı sürenin 5 iş gününü aşması durumunda dahi mevcut bulunduğu BIST Endeksleri kapsamında çıkarılmamasına,

B) Takas işlemleri ile ilgili olarak:

1) Talep toplama aşamasında yatırımcılar tarafından doldurulacak talep formlarına, TSP Genelgesinin ekindeki ibranamede bulunması gereken ifadelerin konulması hususunun Halk Yatırım'a bildirilmesine ve ayrıca Emlak Konut ve Halk Yatırım tarafından da ibraname verilmesi kaydıyla TSP işleminde takasın Borsa dışında yapılmasına,

2) "Borsa dışı takas" uygulaması hakkında satış öncesi yatırımcıların bilgilendirilmesi amacıyla sirkülere açıklama konulmasının uygun olacağı hususunun Halk Yatırım'a iletilmesine,

C) Kamunun aydınlatılması ile ilgili olarak:

Şirket veya Halk Yatırım tarafından, dağıtım listelerinin kesinleştiği tarihte, talep toplama sonunda belirlenecek fiyatın, her bir yatırımcı grubu bazında talep toplama sonuçlarının ve halka arz edilen miktarın % 5'inden fazlasını satın alma talebinde bulunan kişiler ile ilgili bilgilerin KAP'ta duyurulmasına

karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Aracının Türü	İşlem Görmeye Başladığı Tarih	Borsanın bulunduğu ülke	Borsanın ismi	Borsanın ilgili pazarı
Pay Senedi	02.12.2010	Türkiye	Borsa İstanbul Anonim Şirketi	Kurumsal Ürünler Pazarı

5.15. Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,

- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

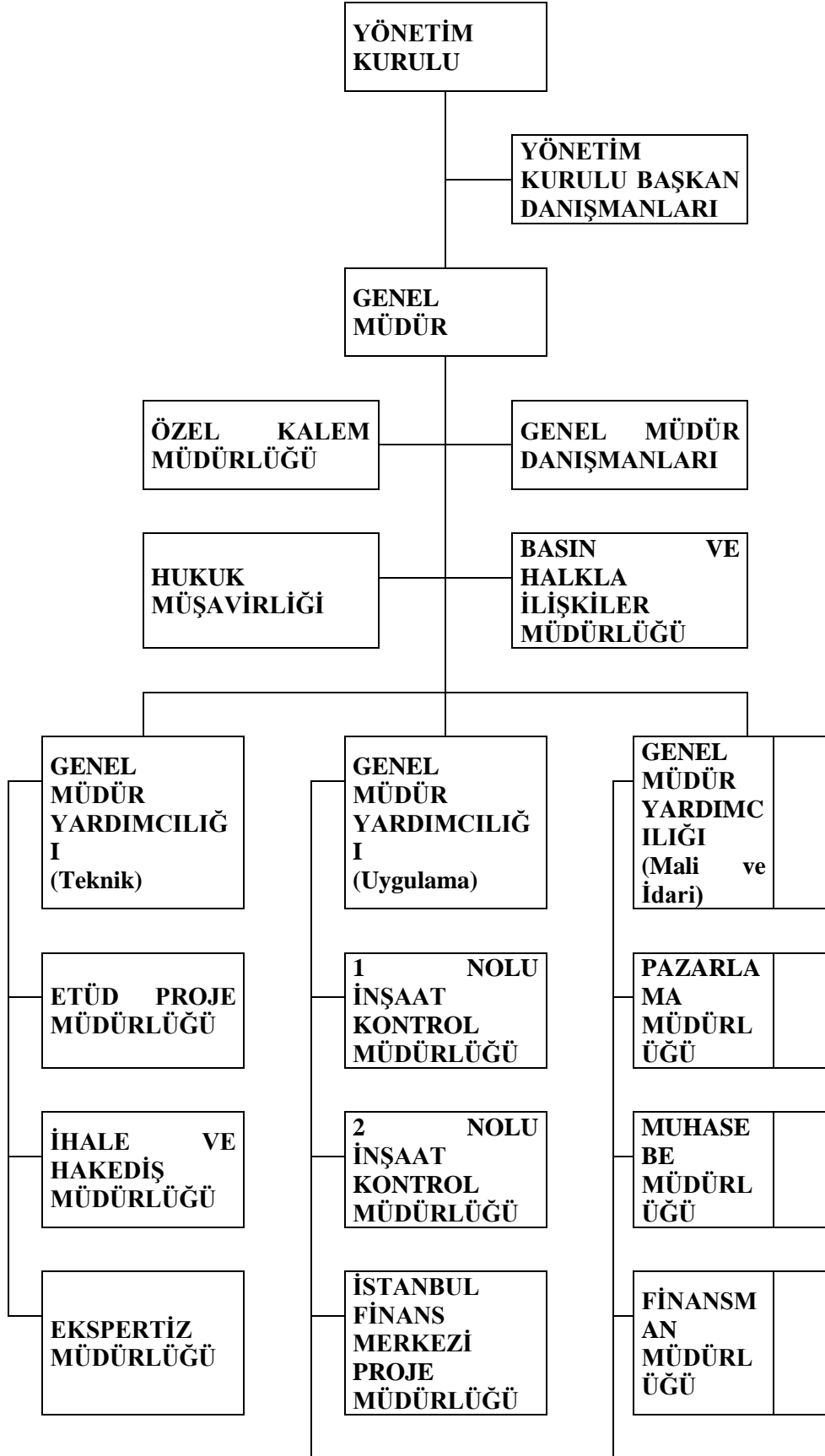
5.16. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;

- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

YOKTUR.

6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER:

6.1. Ortaklığın genel organizasyon şeması:





6.2. Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesi uyarınca yönetim kurulu bir yıl süreyle görev yapacak TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşmaktadır. Esas sözleşmenin 12.maddesine göre, “İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3’ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3’ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.”

Esas sözleşme, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde, A grubu pay sahiplerine yönetim kurulunun bağımsız üyeleri dışındaki tüm üyeler bakımından aday gösterme imtiyazı tanımıştır. A grubu paylara bunun dışında herhangi başka bir imtiyaz tanınmamış olup esas sözleşmede yer alan ilgili madde ile sermaye piyasası mevzuatına uygun bir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Aşağıda Şirket’in 8 Mayıs 2013 yılında yapılmış bulunan genel kurul uyarınca görev yapacak yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Niteliği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	-
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	1
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	-
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü	-	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	-

		Söğütözü Mah. 2179. Sok. No:5 Balgat / Ankara				
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı Halkalı Atakent Mah. Kırlangıç Cad. No:6 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	-	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasif Sok. Palmiye Apt. N:7 D:3 Caddebostan / Kadıköy /İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	İncirli Cad. Dost Apt. No: 70/7 Bakırköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2013 yılına ilişkin 2014 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

6.3. Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.4. Önemli olması durumunda yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Buldukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Ertan Yetim	-	1-T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Uzman 23.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor. 2-Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı / 10.06.2005 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi.	-	-
Veysel Ekmen	1-Vizyon Danışmanlık ve Eğitim Ltd. Şti. 2-Emlak Konut GYO A.Ş. 3-İller Bankası A.Ş.	1-Ortak 2-Yönetim Kurulu Başkan Vekili / 05.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor. 3-Yönetim Kurulu Üyesi	1- 986.650 ^(*)	1- 33,33
Murat Kurum	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi	1- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür / 02.11.2009 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Mehmet Ali Kahraman	1-Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / Mart 2011 – Mart 2013 tarihleri arasında. 2-EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.) Yönetim Kurulu Üyesi / Mart 2010 – Mart 2011 tarihleri arasında. 3-TOBAŞ (Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.) Yönetim Kurulu Üyesi / Ekim	1-T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü / 19.09.2011 tarihinden itibaren devam ediyor. 2- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 08.03.2011 tarihinden itibaren devam ediyor. 3-Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Üyesi / Eylül 2011 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Buldukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
	2009 – Mart 2010 tarihleri arasında.	4-Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu Üyesi / Eylül 2011 tarihinden itibaren devam ediyor.		
Ali Seydi Karaoğlu		1-T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanı / 22.03.2010 tarihinden itibaren devam ediyor. 2- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / 08.03.2011 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Muhammet Haluk Sur	1-Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. / Ortak 2-Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Mart 2008 ile Mart 2009 arası Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 3-Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Tic. A.Ş. / 2008 ile 2010 yıllarında şirket ortağı	1-Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / 20.10.2009 tarihinden itibaren devam ediyor. 2-Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, 3- Cushman & Wakefield Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, 4-Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği Yönetim Kurulu Başkanı, 5-Urban Land Institute - ULI Türkiye İcra Kurulu Başkanı, 6-Form İstanbul İcra Kurulu Üyesi	1 856.364	1 - 4,04 (Bimeks)
Volkan Kumaş		1-Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / 19.04.2012 tarihinden itibaren devam ediyor. 2-Kendi Hukuk – Danışmanlık Bürosu / 2007 yılından itibaren devam ediyor.	-	-

(*) İstanbul Ticaret Odası kayıtlarına göre, Veysel Ekmen'in Vizyon Danışmanlık ve Eğitim Ltd. Şti. 'nde payı 986.650.-TL (%33,33)'dir.

6.5. Ortaklığın Denetçisine ilişkin bilgi:

Şirket'in 8 Mayıs 2013 tarihinde Genel Kurulu uyarınca, 2013 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den (a member of PricewaterhouseCoopers) bağımsız denetim hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

6102 sayılı TTK uyarınca, Şirket'in 8 Mayıs 2013 tarihinden itibaren denetim kurulu üyesi yoktur. TTK 399.maddesi uyarınca seçilen bağımsız denetim kuruluşu ile ilgili detaylı bilgi işbu izahnamenin "1.3.4. Bağımsız Denetim Kuruluşu" bölümünde yer almaktadır.

6.6. Denetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.7. Önemli olması durumunda Denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğin veya ortaklığın halen devam edip etmediğine dair bilgi:

YOKTUR.

6.8. Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi⁽¹⁾⁽²⁾

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Genel Müdür	- Genel Müdür Vekili
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	- Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	- Finansman ve Portföy Müdürü - Pazarlama Müdür Vekili
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	- İhale, Hakediş ve Kabul Müdürü
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü
Hüseyin Turan	Genel Müdür Danışmanı	<u>I.Hukuk Müşaviri</u> <u>-Hukuk Müşaviri</u>
Nurettin Şam	<u>I.Hukuk Müşaviri</u>	=
Zeynep Basa	Daire Başkanı / Pazarlama Müdür Vekili	-Pazarlama ve Finansman Müdür Vekili
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdürü	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman -İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı
Mustafa Aşıkutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürü -Ekspertiz Müdürü - İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman Yardımcısı -İnşaat Kontrol Müdürlüğü / İnşaat Mühendisi
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürü -Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Harita Müh.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Mimar
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	-Mali İşler Müdürlüğü / Uzman
İzzet Gani Karakaya	Finansman Müdürü	-Mali İşler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü / Uzman -Pazarlama Müdürlüğü / Uzman
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	-Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	-Mali ve İdari İşler Müdürü -Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürü

Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	-Özel Kalem Müdürü
------------	-------------------	--------------------

(1) Yönetimde söz sahibi olan tüm personelin iş adresi “Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İstanbul’dur.

(2) Yönetimde söz sahibi olan personel Emlak Konut’ta pay sahibi değildir.

6.9. Önemli olması durumunda yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğın veya ortaklığın halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklık Dışında Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Sinan Ayoğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	- Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi
Metin Tekin	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Sercan Paz. Enerji İnş. A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Serkan Motorlu Araçlar San. Tic. Ltd. Şti. / Yönetim Kurulu Üyesi -Bahçeşehir Spradon Quartz Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Hakan Akbulut	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Burgazkent Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Başkanı -İstanbul Merkez Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi
Rasim Faruk Kadioğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Hüseyin Turan	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Nurettin Şam	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	İSKİ Genel Müdürlüğü avukat Dardere Köy derneği dernek başkanlığı TOKİ avukat
Zeynep Basa	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Tülay Odakır	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Mustafa Aşıkkutlu	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir /	-Bahçeşehir Spradon Quartz Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi

	İstanbul	-İstanbul Merkez Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi - İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Hasan Saka	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Gedikli	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-İstanbul 1 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Üyesi -Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Hicran Çakmak	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-İstanbul 3 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Üyesi
Fatih Kanitoğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi
Ercan Alioğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Misistanbul Evleri Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi -İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
İzzet Gani Karakaya	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-
Hasan Vehbi Arslantürk	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-İstanbul Merkez, Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Özlem Hanoğlu Çelik	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Mimarsinan Kentplus Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -Merkez Kayaşehir AVM / Yönetim Kurulu Üyesi
Halil İbrahim Şahin	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Çorlu Ergene Vadisi Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi -İstanbul Merkez Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi
Halim Ataş	Emlak Konut GYO A.Ş. <u>Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4</u> Ataşehir / İstanbul	-Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -İstanbul Merkez Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi -İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi

6.10. Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.11. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
------------	-----------------	----------------	---------------

Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Lisans	Ertan Yetim, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. İş hayatına 1988 yılında başlamış olup çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1997 – 2004 yılları arasında Kiptaş'ta Kontrol Amiri, 2004 – 2006 yılları arasında Emlak Pazarlama İnş. Tic. A.Ş.'de Genel Müdür, 2006 – 2007 yılları arasında da Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Değerleme Uzmanı olarak görev yapmış ve 2007 yılından itibaren de TOKİ' de uzman olarak görev yapmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'de 10.06.2005 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmış, 08.03.2011 tarihinden itibaren de Şirket'te Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Lisans	Veysel Ekmen, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. İş hayatına 1984 yılında Serbest Muhasebeci Mali Müşavir olarak başlamış ve halen de devam etmektedir. 2004 – 2009 yılları arasında İktisat Yatırım Menkul Değer A.Ş. ile Rumeli Hayat Sigorta A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği yapmış ve 2010 yılından itibaren de Cine 5 Filmcilik Yapımcılık A.Ş. Denetim Kurulu Üyesidir. İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi de olan Veysel Ekmen, Emlak Konut GYO A.Ş.'de 2003 – 2005 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 2005 – 2009 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış, 08.03.2011 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	Murat Kurum, Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. İş hayatına 1999 yılında başlamış olup, 1999 ~ 2000 yılları arasında Gestaş İnş. San. Tic. A.Ş.'nin İstanbul, Ankara ve Konya'daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2000 ~ 2001 yılları arasında askerlik görevini yaptığı Şırnak Deniz AMF Taburu'nun muhtelif binalarının inşaat onarım işlerinde inşaat mühendisi olarak görev yapmıştır. 2001 ~ 2004 yılları arasında Haşemoğlu İnş. San. Ltd.Şti'nin Bingöl, Bursa ve Ankara'daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2004 ~ 2005 yılları arasında Levent Yapı Firmasında inşaat şantiyeleri sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2005 ~ 2006 yılları arasında TOKİ'nin Ankara şantiyelerinde uzman olarak görev yapmıştır. 2006 ~ 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı'nda Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 02.11.2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi ve Genel Müdür Vekili olarak görev yapmış olan Murat KURUM, halen Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Mehmet Ali Kahraman, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mezunudur. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde Bölge Planlama üzerine Yüksek Lisans yapmıştır. İş hayatına 1997 yılında TOKİ' de başlamıştır. TOKİ' de sırasıyla, 1997 – 2002 yılları arası Uzman, 2002 – 2010 yılları arası İdare Başkan Danışmanı ve 2010 – 2011 yılları arası da Strateji Geliştirme Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. 2011 yılında ikibuçuk ay kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı Vekili olarak görev yapmış ve 19.09.2011 tarihinden itibaren de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. 08.03.2011 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	Ali Seydi Karaoğlu, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. İş hayatına 1985 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nde başlamıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünde sırasıyla, 1985 – 1987 yılları arası Eryaman Konut Alanı İnşaat Amirliğinde Teknisyen, 1987 – 1989 yılları arası Kamulaştırma Dairesinde Teknisyen ve 1989 – 2004 yılları arası da İstanbul Bölge Müdürlüğü Emlak Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 – 2010 yılları arası TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı Emlak Şube Müdürü olarak görev yapmış ve 2010 yılından itibaren de TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır. 08.03.2011 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Muhammet Haluk Sur	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Muhammet Haluk Sur, Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. Yüksek lisansını, Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Enstitüsünde yapmıştır. 1981 yılında NATO bursuyla, University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalar yapmıştır. 1983 – 1991 yılları arasında, kurucu Genel Müdürü olduğu şirket ile yurt dışında ve yurt içinde inşaat projeleri gerçekleştirmiştir. 1991 – 1999 yılları arasında, İhlas Holding Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığı'nda icra kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. 1999 - 2006 yılları arasında İhlas GYO'nun kurucu Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Sektör temsilcisi arkadaşları ile birlikte kurmuş olduğu GYODER'de, 2004 yılında Başkan Yardımcısı ve 2005 – 2007 yıllarında da Başkanlık görevinde bulunmuştur. 2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapan SUR, halen, Cushman & Wakefield Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığı, Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı, Urban Land Institute - ULI Türkiye İcra Kurulu Başkanlığı, Bimeks Kurucu ortak ve Yönetim Kurulu üyeliği, Forum İstanbul İcra Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	Volkan Kumaş, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. İş hayatına 2003 yılında bir Hukuk Bürosunda serbest Avukat olarak başladı. 2007 yılından itibaren kendi bürosunda serbest Avukat olarak görev yapmaktadır. 30.04.2012 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	Lisans	Sinan Ayoğlu, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümü mezunudur. 1988 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1988 – 2008 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2008 yılında Emlak Konut' ta göreve başlamış olup, bu tarihten itibaren de teknik işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	Lisans	Metin Tekin, ODTÜ Gaziantep Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. 1989 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1989 – Ocak 2010 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Ocak 2010 yılında Emlak Konut' ta göreve başlamış ve bu tarihten itibaren İhale Hakediş ve Kabul Müdürü olarak görev yapmıştır. 12.03.2012 tarihinden itibaren de uygulamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	Lisans	Hakan Akbulut, Uludağ Üniversitesi İ.İ.B.F. Kamu Yönetimi bölümü mezunudur. 1990 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1990 – 2003 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 – Aralık 2009 yılları arasında, Finansman ve Portföy Müdürü olarak görev yapmış, Aralık 2009 tarihinden itibaren de, mali ve idari işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	Ön Lisans	Rasim Faruk Kadioğlu, Cumhuriyet Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu İnşaat Bölümü mezunudur. 1982 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1982 – 2003 yılları arasında çeşitli baraj ve inşaat şantiyeleri ile Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Ekim 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Mart 2007 – Ocak 2010 yılları arasına İhale Hakediş ve Kabul Müdürü olarak görev yapmış, Ocak 2010 tarihinden itibaren de Genel Müdür Danışmanı olarak görev yapmaktadır.
Hüseyin Turan	<u>Genel Müdür Danışmanı</u>	Lisans	Hüseyin Turan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1974 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1974 – 1989 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Aralık 1989 yılında Emlak Konut'ta avukat olarak çalışmaya başlamış olup, 1995 yılından itibaren de 1. Hukuk Müşaviri olarak görev yapmıştır. Mart 2011 ile Ağustos 2013 arasında Hukuk Müşaviri olarak görev yapmıştır. Eylül 2013'ten itibaren de Genel Müdür Danışmanı olarak görev yapmaktadır.
<u>Nurettin Şam</u>	<u>1. Hukuk Müşaviri</u>	<u>Lisans</u>	<u>Nurettin Şam, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1994 yılında başladığı meslek hayatında 1998 yılına kadar serbest avukatlık, 1998 yılından 2010 yılına kadar İSKİ Genel Müdürlüğü'nde avukatlık ve 2010 yılından 2013 yılına kadar T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda avukat olarak çalışmıştır. 2013 yılı Eylül ayının başından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. de 1.Hukuk Müşaviri olarak göreve başlamıştır.</u>
Zeynep Basa	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili	Lisans	Zeynep Basa, Eğitim Enstitüsü ve Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 1991 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1991 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 yılından itibaren Daire Başkanı ve 2008 yılından itibaren de Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili olarak

			görev yapmaktadır.
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdür	Lisans	Tülay Odakır, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi mezunudur. 1993 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1993 – 2004 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Ekim 2004 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Mart 2007 – Ocak 2010 yılları arasında İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı, Ocak 2010 – Mart 2012 yılları arası İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Mart 2012 tarihinden itibaren de İhale ve Hakediş Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Mustafa Aşıkcutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Yüksek Lisans	Mustafa Aşıkcutlu, Balıkesir Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümü mezunu olup Yüksek Lisansını aynı Üniversitede tamamlamıştır. 2003 – 2007 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Mart 2007 yılında Emlak Konut' da göreve başlamış olup, Mart 2007 - Kasım 2009 yılları arası İnşaat Kontrol Müdürlüğünde, Kasım 2009-Nisan 2011 yılları arası İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğünde görev yapmıştır. Nisan 2011-Mart 2012 tarihleri arası Ekspertiz Müdürü olarak görev yapmış, Mart 2012 tarihinden itibaren de İnşaat Kontrol Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Lisans	Hasan Saka, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1996 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1996 – 2010 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda ve inşaat şantiyelerinde görev yapmıştır. Haziran 2010 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Haziran 2010 – Kasım 2012 yılları arasında İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Kasım 2012 tarihinden itibaren de 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	Lisans	Hakan GEDİKLİ, Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü 2000 mezunudur. İş hayatına 2000 yılında Sultanbeyli Belediyesinde başlamış olup; 2006 yılına kadar saha mühendisliği, kontrolörlük ve yöneticilik gibi görevlerde bulunmuştur. 2006 yılında Emlak Konut bünyesine katılarak Harita Mühendisi, Etüd Proje ve Planlama Müdürü ve halen devam etmekte olan Emlak ve Planlama Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	Lisans	Hicran Çakmak, Trakya Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü mezunudur. 1995 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1995 – 2000 yılları arasında özel bir firmada görev yapmıştır. Nisan 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Nisan 2010 tarihinden itibaren de Etüd Proje Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	Lisans	Fatih Kanitoğlu, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 2000 – 2004 yılları arasında kendi inşaat firması ile faaliyetlerde bulunmuş, 2004 – 2005 yılları arasında da özel bir inşaat firmasında çalışmıştır. Emlak Konut'ta 2005 yılında göreve başlamış, 2005 – 2012 yılları arasında İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış ve Mart 2012' den itibaren de Ekspertiz Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	Lisans	Ercan Alioğlu, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1996 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1996 – 2003 yılları arasında çeşitli Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Ağustos 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Ağustos 2003 – Kasım 2012 yılları arasında Mali İşler Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Kasım 2012 tarihinden itibaren de Muhasebe Müdürü olarak görev yapmaktadır.
İzzet Gani Karakaya	Finansman Müdürü	Lisans	İzzet Gani Karakaya, Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 2010 yılları arasında, Ulaştırma ve Devlet Bakanlığına bağlı USAŞ'ta, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı İSTAÇ ve BELTUR'da muhasebe müdürü olarak görev yapmıştır ve bunun dışında önde gelen özel sektör holding şirketlerinde mali İşler, muhasebe, finansman müdürü olarak çeşitli görevlerde bulunmuştur. Temmuz 2010 yılında Emlak Konut'ta Mali İşler Müdürü olarak göreve başlamış olup, Kasım 2012 tarihinden itibaren de Finansman Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Lisans	Hasan Vehbi Arslantürk, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1995 yılından 2005 yılına kadar çeşitli sektörlerde geçen iş deneyimi sonrasında 2005 yılının Eylül ayında Emlak Konut'ta inşaat mühendisi olarak çalışmaya başlamıştır. Emlak Konut'ta sırasıyla, İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Teknik Şef, Pazarlama Müdürlüğünde Birim Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Halen Yatırımcı İlişkileri

			Müdürlüğünde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Lisans	Özlem Hanoğlu Çelik, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunudur. 2000 yılında başlamış olduğu iş hayatında, Mayıs 2004 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2006 yılından itibaren de Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Lisans	Halil İbrahim Şahin 1976 Ankara İktisadi Ticari İlimler mezunu olup okul yıllarında iş hayatına atılmıştır. Çeşitli Şirketlerde Muhasebe Müdürlüğü yapmış ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ünvanını almış, 1997 – 2002 yılları arasında İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.'de (İGDAŞ) Mali İşler Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2003 yılı sonunda Emlak Konut'ta Muhasebe Müdürü olarak göreve başlamış, 2005 yılında İnsan Kaynakları biriminin bağlanmasıyla Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü, 2008 yılında İdari İşler biriminin de birleşmesiyle Mali İşler Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2010 Temmuz ayından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü görevini yürütmektedir.
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	Lisans	Halim Ataş, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. 1979 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1979 – 2005 yılları arasında çeşitli Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Kasım 2005 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Kasım 2005'den itibaren Özel Kalem Müdürü olarak görev yapmaktadır.

6.12. Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

6.13. Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.14. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi:

6.14.1. Devam Eden Davalar

a. İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2010/1051
Suç duyurusunda bulunan: BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti.

Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Yönetim Kurulu üyeleri ve ikinci derece imza yetkisine haiz Emlak Konut yetkilileri

Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338. Maddeleri
Dosya Aşaması: 19.12.2008 tarihli 2008/5302 sayılı mahkeme kararı
Karar: Beraat

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi aleyhine alacaklı BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından İstanbul 2. İcra Müdürlüğü'nün 2010/22436 E. sayılı dosyasından yapılan icra

takibinde Emlak Konut'a birinci haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Söz konusu işin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile olan kesin hesabın

Esas No-Karar No:

2010/1357 – 2013/751

Suç duyurusunda bulunan:

Tulip Gayrimenkul Geliştirme San. A.Ş.

Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar:

Murat Kurum

Sevk Maddesi:

Hakkı Olmayan Yere Tecavüz, İş ve Çalışma Hürriyetinin İhlali, Mala Zarar Verme

Dosya Aşaması:

Temyiz aşamasındadır.

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile Emlak Konut arasında akdedilen sözleşmenin feshi ile birlikte mün'akid sözleşme ve eki Yapım İşleri Genel Şartnamesi gereğince şantiyeye el konulması sebebiyle Tulip A.Ş.'nin yaptığı şikâyet üzerine açılan davadır. Davada Şirketin şantiyeye ve bedelini ödediği mallara el koymasının sözleşmesel ve yasal hakkı olduğu, Tulip A.Ş.'nin tek başına şikâyet hakkının bulunmadığı yönünde savunma yapılmıştır.24.04.2013 tarihli celsede;

1-)İş ve çalışma hürriyetinin ihlali suçundan açılan kamu davasından dolayı 10.000-TL. adli para cezası,

2-)Hakkı olmayan yere tecavüz suçundan açılan kamu davasından dolayı beraat,

3-)Mala zarar verme suçundan açılan kamu davasından dolayı bu suç iş ve çalışma hürriyetinin ihlali suçunda aranan ve suçun unsuru olarak kanunda bildirilen cebir ögesi içerisinde mütalaa edildiğinden ayrıca bir hüküm kurulmasına yer olmadığına karar verilmiştir.

yapılmadığı, yüklenicinin Emlak Konutun sözleşmesel hakları nedeniyle bloke edildiği belirtilerek haciz ihbarnamesine itiraz edilmiştir. Bunun üzerine BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti.'nin şikâyeti ile Emlak Yönetim Kurulu üyeleri ve ikinci derece imza yetkisine haiz Emlak Konut yetkilileri aleyhine Emlak Konut'tan haciz ihbarnamesine verilen cevabın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2010/1051 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme beraat kararı vermiş olup müştekinin temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

b. İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No:

2012/11

Suç duyurusunda bulunan:

Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş.

Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Şirket yetkilileri

Sevk Maddesi:

İcra İflas Kanunu 89 ve 338. maddeleri

Dosya Aşaması:

Beraat

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi aleyhine alacaklı Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş. tarafından yapılan icra takibinde Emlak Konut'a birinci haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Söz konusu işin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile olan kesin hesabın yapılamadığı, yüklenicinin Emlak Konutun sözleşmesel hakları nedeniyle bloke edildiği belirtilerek haciz ihbarnamesine itiraz edilmiştir. Bunun üzerine Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş.'nin şikâyeti ile Emlak Konut yetkilileri aleyhine Emlak Konut'tan haciz ihbarnamesine verilen cevabın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2012/11 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. 14 Mayıs 2013 tarihli duruşmada, Mahkeme sanıkların ayrı ayrı beraatine karar vermiş olup, gerekçeli karar beklenmektedir.Suç duyurusunda bulunan tarafca, kanuni süresi içerisinde ilgili mahkeme kararı temyiz edilmemiş olup, bu sebeple karar kesinleşmiştir ancak kesinleşme şerhi tarafımıza tebliğ edilmemiştir.

c. Küçükçekmece 6. Asliye Ceza Mahkemesi

Mahkeme kararının mahkumiyete ilişkin kısmı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

6.14.2. Kesin Hüküm Olan Davalar

6.14.2.1. Ertan Yetim'in taraf olduğu ceza davaları

a. İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No:	2007/2831
Suç duyurusunda bulunan:	Sedat Çoban
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar:	Emlak Konut vekilleri (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Sevk Maddesi:	İcra İflas Kanunu 89 ve 338'inci maddeleri
Dosya Aşaması:	11.12.2007 tarihli 2007/3994 sayılı mahkeme kararı
Karar:	Beraat

Lüleburgaz projesinin yüklenicisi Delta İnşaat-Özyapı ortak girişiminin ortaklarından Delta İnşaat aleyhine alacaklı Sedat Çoban tarafından İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 2007/4445 E. sayılı dosyası ile yapılan icra takibinde, Emlak Konut'a 16.04.2007 ve 30.05.2007 tarihlerinde haciz ihbarnameleri gönderilmiştir. Söz konusu ihbarnamelere Emlak Konut sırasıyla 24.04.2007 ve 08.06.2007 tarihlerinde cevaben ortak girişimin alacakları için hakedişlere haciz şerhi işlendiğini ancak bu hak edişlerin Delta İnşaat'ın tek başına alacağını olmadığını ve hak edişlerin ortak girişimin alacağı olması nedeniyle ortaklık konusu alacağın tamamının ortaklardan birinin borcu dolayısıyla haczinin mümkün olmadığını ancak ortaklığın tasfiyesinden sonra haczin mümkün olduğunu bildirmiştir. Bunun üzerine Sedat Çoban'ın yapmış olduğu şikâyet üzerine Emlak Konut'un ilgili dönemdeki Yönetim Kurulu Üyeleri Erdoğan Bayraktar, Çağatay Göktaoğlu, Ertan Yetim, Veysel Ekmen, Vedat Demiröz, Hasip Tahralı ile Fatma Ruhan Akyılmaz aleyhine haciz ihbarnamelerine verilen beyanın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2007/2831 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme 11.12.2007 tarih ve 2007/3994 K. sayılı kararı ile beraat kararı vermiştir.

6.15. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

6.16. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

a. Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2010/42850 soruşturma nolu dosyası:

Feshedilen Tulip Turkuaz projesinin geliştirilmesinin planlandığı arazi Emlak Konut tarafından 15.07.2010 tarihinde yeniden ihale edilmiştir. Söz konusu ihale sonucu, 1 Eylül 2010 tarihinde, Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile Emlak Konut arasında gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bunun üzerine Tulip Turkuaz projesinin eski yüklenicisi Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığının pilot ortağı olan Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş., Emlak Konut Genel Müdürü Murat Kurum, Emlak Konut yetkilisi Sinan Ayoğlu, Doğu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. yetkilisi Mustafa İlhami Hotamış, Yeni Doğu Şirketi Genel Müdürü Mahmut Yılmaz ve Precast Beton yetkilisi Şerif Eniş hakkında ihaleye fesat karıştırmak, görevi kötüye kullanmak, göreve ilişkin sırrın açıklanması ve kamu görevlisinin ticareti suçlarının işlenmiş olduğu şikayeti ile Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'na başvuruda bulunmuştur. Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'na verdiği dilekçeyle yukarıda anılan ihale işlemlerinin durdurulması ve ihalenin tüm sonuçlarıyla ortadan kaldırılması ile yukarıda anılan suçlar

sebebiyle gerekli kovuşturmanın yapılarak şüpheliler haklarında kamu davası açılmasını talep etmiştir. Murat Kurum dahil adı geçenler savcılığa ifadelerini vermiştir. Söz konusu şikayete ilişkin olarak Başbakanlık Teftiş Kurulu tarafından hazırlanan 30.12.2010 tarihli raporda “..Yüklenicinin işi sözleşmeye ve iş programına uygun olarak süresi içerisinde yapmaması ve gene sözleşmeye aykırı olarak temlik işlemi gerçekleştirmiş olması nedenleriyle Emlak Konut tarafından tek taraflı olarak feshedilmesi ile yeni ihale yapılması ve ihale sonucunda işin DOĞU-PRECAST-ÜSTÜNLER Ortak Girişime verilmesine ilişkin işlemlerin mevzuata aykırı bir yönünün bulunmadığı, Sözü edilen eylem ve işlemlerde Türk Ceza Kanununa göre suç teşkil edecek bir hususun yer almadığı, Dolayısıyla, Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdür Vekili Murat KURUM ve Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi Sinan AYOĞLU haklarında yapılacak hukuki bir işlem bulunmadığı.....Müfettişliğimizce ayrıntılı olarak Raporda izah edildiği üzere, haklarında adli ve idari soruşturma gerektiren bir hususun bulunmadığı, Kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı da 14.3.2011 tarihinde “İddia, dosya kapsamında toplanan deliller, Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdür vekili ve yönetim kurulu üyesi Murat KURUM, Genel Müdür Yardımcısı Sinan AYOĞLU, Doğu ve Yeni Doğuş ünvanlı firmaların ortağı Mustafa İlhami Hotamış, bu şirketlerde yetkili olan Mahmut Yılmaz ve Precast Beton Yapı Elemanları San. Tic. A.Ş. firması yönetim kurulu Başkanı Şerif ENİS’in savunmaları kapsamında yapılan inceleme sonucunda 1. İhale sonrası Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından feshedilen sözleşme ile ilgili Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açılması nedeniyle bu konunun hukuki anlaşmazlık niteliğinde bulunduğu ve bu dava sonucunun beklenmesi gerektiği, ihaleye fesat karıştırma, görevi kötüye kullanma, görevi ilişkin sırrın açıklanması ve kamu görevlisinin ticareti suçlarının unsurlarının oluşmadığı anlaşıldığından şüpheliler hakkında Kamu adına Kovuşturmaya YER OLMADIĞINA” karar vermiştir

b. Küçükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı 2010/47589 Soruşturma nolu dosya

Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. tarafından Doğu-Precast-Üstünler Adi Ortaklığı'nın şantiyeye girişi ile ilgili olarak Emlak Konut ve yüklenici firma yetkilileri hakkında “Hakkı Olmayan Yere Tecavüz, İş ve Çalışma Hürriyetinin İhlali, Mala Zarar Verme” suçları isnadıyla yapılan şikayet hakkında savcılık Kovuşturmaya Yer Olmadığına karar vermiştir.

Sözleşmenin feshinden sonra Tulip Gay. Gel. A.Ş.'nin taşınmazı Şirketimize teslim etmemesi sebebiyle Kadıköy Asliye Hukuk Mahkemesi'ne müracaatta bulunulmuş, mahkeme yetkisizlik gerekçesiyle talebimizi reddetmiştir. Bu sırada yeni yüklenicinin şantiyeye girmiş olması sebebiyle tekrar mahkemeye müracaat edilmemiştir.

6.17. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

6.18. Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

YOKTUR.

Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

6.19. Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Ortaklıkta bulunan Komiteler ve bu Komitelerde görev yapan Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda belirtildiği gibidir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Denetim komitesi yönetim kurulu adına Şirketin iç sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Kanun ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, yönetim kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemek, Kanuna istinaden yürürlüğe giren düzenlemeler uyarınca konsolidasyona tabi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesini ve eşgüdümünü sağlamakla görevli ve sorumludur.

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)
Muhammet Haluk Sur	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Volkan Kumaş	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Ortaklığın Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek amacıyla çalışan bir komitedir.

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)
Mehmet Ali Kahraman	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Seydi Karaoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi"nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)

Mehmet Ali Kahraman	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Seydi Karaoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

6.20. Seri: IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Şirketin 17 Eylül 2010 tarih ve 49 (127) sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı olarak Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü kurulmuştur. Şirket’in Görev Yetki ve Sorumlulukları Tanımlarıyla Organizasyon Yönetmeliği çerçevesinde, Hasan Vehbi Arslantürk’ün Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü görevini yürütmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	E-mail	Telefon
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	harslanturk@emlakkonut.com.tr	0216 456 48 48

6.21. Seri: IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Piyasası Lisans Türü/No	Telefon	E-posta
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı - 202142	0216 456 48 48	hakbulut@emlakkonut.com.tr

Hakan Akbulut Kurumsal Yönetim lisansı almaya hak kazanmış olup, lisans belge numarası 202142’dir.

6.22. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;

- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

Şirket’in kilit yönetici olarak tanımladığı Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı’na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013 /09
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	762	836	1.219	1.054

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları ve 30/09/2013 tarihli Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

-Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Emlak Konut'un yönetimde söz sahibi personelinin, 30.09.2013 tarihi itibariyle kıdem tazminatları ile izinlerinin tahakkuk eden toplam tutarı 965.646,65 TL'dir.

6.23. Son hesap dönemi itibariyle ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak demeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Emlak Konut'un Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu ile ilgili değerlendirme ve açıklamalarına, faaliyet raporu ve kurumsal internet sayfasında bulunan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirket'in www.emlakkonut.com.tr internet adresinde 2012 Yılı Faaliyet Raporu kapsamında yayınlanmıştır. İlgili rapora http://www.emlakgyo.com.tr/Assets/Upload/Images/file/yillikfaaliyet_2012.pdf adresinden ulaşılabilmektedir.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Emlak Konut, TOKİ'nin bir iştiraki olup, TOKİ hakkındaki genel bilgiler, TOKİ'nin iştirakleri ile bu şirketlerin faaliyet konuları ve Emlak Konut'un TOKİ içindeki yeri hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TOKİ ile ilgili Özet Bilgi

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı TOKİ Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı TOKİ Kanunu, TOKİ'ye özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de TOKİ konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve İdareyi bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi tarafından, 2003 yılı başından itibaren bu güne kadar 81 il ve 800 ilçede bulunan yaklaşık 2750 şantiyede toplam 609.000 konut ve sosyal donatı yapılarından oluşan toplu konut uygulamaları başlatılmış ve bu uygulamalardan yaklaşık 470.000 adedi tamamlanmıştır.

TOKİ'nin İştirakleri

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (“Emlak Planlama”) (önceki unvanı: Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.)

Emlak Planlama, 16 Mart 1992 yılında kurulmuştur. 177031 sicil numarasıyla İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nda kayıtlıdır. 13 Nisan 2010 itibariyle Emlak Planlama'nın sermayesi 65.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. TOKİ'ye ait olan 31.850.000 TL. değerindeki (A) grubu hisseler sermayenin 49'unu teşkil eder.

Toplu konut ve uydulent projeleri üretiminin yanı sıra proje yönetimi konusunda her türlü planlama, projelendirme, yönetim, kontrolörük, müşavirlik ve pazarlama hizmetleri Emlak Planlama'nın faaliyet konusu kapsamındadır. Özellikle; arazi temini, imar planı ve proje hazırlama, ruhsatlandırma, inşaat ve inşaat kontrolü, gayrimenkul pazarlama, konut teslimi ve tapu işlemleri, altyapı hizmetleri, işletmecilik faaliyetleri, site bakım ve yönetimi bu kapsama dahildir.

Şirket, Bahçeşehir ve Kayabaşı Toplu Konut alanı başka olmak üzere, proje yönetimi ve kontrolörük,

pazarlama ve servisi ile konutların yönetimi ve satış öncesi ve sonrası bakım faaliyetlerini yürütmektedir.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“GEDAŞ”)

29 Haziran 1994 yılında “Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.” olarak kurulan GEDAŞ, 10 Nisan 2004 tarihinde unvanını GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak değiştirmiştir.

“Temmuz 1995 itibarıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde “Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”deki” koşullara uygun olarak listeye alınan ilk değerleme kuruluşu olmuştur. GEDAŞ’ın faaliyet alanı 7 Mayıs 2010 tarihinde yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, başta sermaye piyasası mevzuatına tabi yatırım ortaklıklarına ve yatırım fonlarına, sigorta şirketlerine, mahkeme bilirkişi heyetlerine yönelik olarak her türlü taşınır ve taşınmaz malın değerlemesini yapmak ve değerlendirme raporu hazırlamak önde gelen faaliyet alanıdır. Ayrıca, yapıların tapu kayıtlarını, imar planlarını incelemenin ve hazırlamanın yanı sıra, imar planı ve proje üzerinden değerlendirme yapmak da konusu dahilindedir. GEDAŞ’ın sermayesi 500.000.-TL’dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)	Sermaye Tutarı (Bin TL)
TOKİ	49.00	245
Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	20.00	100
AXA Oyak Sigorta	20.00	100
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T.Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı	10.00	50
Türkiye Kamu Bankaları Çalışanları Personeli ile Sağlık ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı	1.00	5
TOPLAM	100.00	500

Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş. (“TOBAŞ”)

5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla 3 Aralık 2004 tarihinde kurulmuştur. TOBAŞ sermayesi 10.000.000 TL’dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)	Sermaye Tutarı (Bin TL)
TOKİ	49.90	4,990
Ankara Büyükşehir Belediyesi	49.90	4,990
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	0.10	10
Ankara Elektrik Otobüs Havagazi İşletme Müessesesi	0.05	5
Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi	0.05	5
Toplam	100.00	10,000

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Vakıf GYO”)

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 16 Ocak 1996’da kurulmuş ve şirket payları 24 Aralık 1996’da halka arz edilmiştir. Vakıf GYO, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına,

gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin TOKİ'ye devredilmesine ilişkin 14/12/2004 tarih ve 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve TOKİ Kanununda değişiklik yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kaldırılması hakkında Kanun" ile; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün hissedarı olduğu Vakıf GYO, TOKİ iştirakleri arasında yer almıştır. Vakıf GYO'nun sermayesi 100.000.000 TL'dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)	Sermaye Tutarı (Bin TL)
TOKİ	14.00	14,000
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	27.63	27,630
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	6.67	6,670
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Mem. Ve Hiz. Em. Ve Yard. San. Vakfı	3.33	3,330
Güneş Sigorta A.Ş.	1.67	1,670
Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	1.67	1,670
Halka arz edilmiş paylar	45.03	45,030
Toplam	100.00	100,000

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.("Vakıf İnşaat")

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.'nin ana görevi, inşaat, donanım, onarım, restorasyon, taahhüt işleri yapmak, proje hazırlamak, inşaat işlerinde müşavirlik ve mühendislik etütleri yapmak, restore etmek için restorasyon mimarı, sedefkar, sanat tarihçisi, kalemkar ve buna benzer meslek erbabı gruplarını kadrosunda bulundurmak, bu meslek gruplarıyla ilgili okul, enstitü, araştırma merkezi ve bunun gibi eğitim tesisleri kurmak, yönetmek, işletmek veya işletilmesini sağlamaktır. Vakıf İnşaat sermayesi 10.000.000 TL'dir. Vakıf İnşaat 14 Aralık 1977'de Güneş İnşaat Ticaret Finansman ve İhracat Anonim Şirketi adıyla 5.000.000 TL sermayeyle kurulmuş ve 21 Mayıs 1985 tarihinde Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. 17 Mart 2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün sermayesinin %56,037'sine tekabül eden payların %50'lik kısmı TOKİ'ye devredilmiştir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)	Sermaye Tutarı (Bin TL)
TOKİ	53.09	5,309
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mazbut)	24.11	2,411
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mülhak)	4.00	400
Güneş Sigorta	10.00	1,000
Taksim Otelcilik	7.34	734
Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardımı Sandığı Vakfı	1.42	142
Güneş Otomotiv Turizm End. Tic. A.Ş.	0.04	4
Toplam	100.00	10,000

Boğaziçi Konut Hiz. Yön. İşl. ve Tic. A.Ş.

Boğaziçi Konut'un ana görevi hem TOKİ ve Kiptaş tarafından yapılan ve hem de özel sektöre ait site ve uydu şehirlerin, site yönetim organizasyonlarını kurmak ve yönetim danışmanlığı ve ayrıca şehir plancılığı ve kentleşmenin getirdiği her konuda etüd, projelendirme, müşavirlik hizmetleri vermektir. Boğaziçi Konut'un sermayesi 2.800.000 TL'dir. Boğaziçi Konut, Boğaziçi Yönetim A.Ş. adıyla 1997'de kurulmuştur.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)	Sermaye Tutarı (Bin TL)
Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.	96.00	2,688
TOKİ	1.00	28
Başakşehir 4. Etap Site Yönetimi	1.00	28
Pendik Hilal Konutları Site Yönetimi	1.00	28
Pendik Dolayoba Sosyal Konutları Site Yönetimi	1.00	28
Toplam	100.00	2,800

Emlak Konut'un TOKİ Bünyesindeki Yeri

Emlak Konut, Türkiye'de orta üst ve orta gelir seviyesi için konut geliştirmeye odaklanırken, ana ortağı olan TOKİ daha alt kesim için konut üretimine ağırlık vermiştir.

26157 sayılı ve 3.5.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "TOKİ Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynı Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımını İhale Yönetmeliği" ("TOKİ İhale Yönetmeliği") ile TOKİ'nin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde TOKİ mülkiyetinde bulunan ve kendisi tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve arazilerin, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden satılabileceği düzenlenmiştir. Bu tarihten sonra TOKİ, kendi iştiraklerine doğrudan satış yapmaya başlamıştır.

Bu çerçevede TOKİ ile Emlak Konut arasında ihalesiz olarak gayrimenkul alışverişi yapılmaktadır. Gayrimenkullerin imar planları TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ tarafından yapılmakta ve bunu müteakip tapu devirleri gerçekleştirilmektedir.

TOKİ'nin Emlak Konut sermayesi içindeki kamu niteliğindeki payı sebebiyle İmar Kanunu'nun 26. maddesi çerçevesinde yapım ruhsatları alınmakta, dolayısıyla yapıların fenni ve yapı denetim sorumluluğu Emlak Konut personeli tarafından üstlenilmektedir.

Emlak Konut, TOKİ'nin %49 hissedarlığı bulunan Emlak Planlama ile de çeşitli projelerde müteahhitlik anlaşması akdetmiştir.

7.2 Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının dökümü:
YOKTUR.

7.3 Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:
YOKTUR.

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirketin ilişkili tarafları olarak değerlendirilen kurum ve kuruluşlar;

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
2. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Plan.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd	1	1	67	43
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	13	0	0	0
Toplam	14	1	67	43

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	0	7.000	0	0
Emlak Paz. İnş. A.Ş. – Yeni Sarp İnş. Ltd.				1.204
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-İztaş İnş O.G.	5.443	5.446	5.537	5.541
Emlak Paz. İnş. A.Ş.	75	90	40	112
Toplam	5.518	12.536	5.577	6.857

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş O.G.	64.732	64.732	64.732	64.732
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	9.225	8.615	6.347	4.178
Toplam	73.957	73.347	71.079	68.910

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	260.000	0	0	447.267

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Taraflardan Alımlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.076.861	534.243	884.410	748.127
Emlak Paz. İnş. A.Ş.	78			
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	187			
Toplam	1.077.126	534.243	884.410	748.127

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Tarafalara Yapılan Satışlar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	80.210	0	791	
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	293			
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	50			
Emlak Planlama- Cathay Ortak Girişimi	0			940
Emlak Planlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	0	40	161	48
Toplam	80.553	40	952	988

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

İlişkili Tarafalara Olan Faiz Giderleri (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	5.491	5.491	0	0

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013/09
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	762	836	1.219	1.054

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları, 30 Eylül 2013 Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

Şirket, T.C. Başbakanlık'a bağlı TOKİ tarafından kontrol edilmektedir. TOKİ güncel durum itibarıyla Şirket hisselerinin %74,99'unu elinde bulundurmaktadır ve halka arzın tamamlanmasını takiben Şirket'te sahip olduğu hisse oranı (Halka arz edilen tüm hisselerin satıldığı varsayımında) %49,34 olacaktır. Mevcut durum itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerimizin 7'sinden 5'i TOKİ temsilcileri olup, Halka Arz İşlemi'nin tamamlanmasını takiben TOKİ, Şirket'in A sınıfı hisselerinin tümünü elinde bulundurması sebebiyle yönetim kurulu üyelerinin 7'sinden 4'ünü belirleme yetkisine sahip olmaya devam edecektir. Şirket ana sözleşmesi uyarınca, A sınıfı hisse sahipleri Genel Kurul tarafından belirlenen bağımsız yönetim kurulu üyeleri dışında, tüm yönetim kurulu üyelerini belirleme yetkisini sahiptir. Bu yetki 7 yönetim kurulu üyesinden 4'üne denk gelmektedir. Halka arz işleminin tamamlanmasını takiben TOKİ Şirket'in yöneticilerinin çoğunluğunu seçme hakkına ve böylelikle önemli işlemler (ilişkili taraf işlemleri dahil olmak üzere), yasaların elverdiği ölçüde temettü dağıtım kararı, pay sahiplerinin rüçhan haklarının kısıtlanması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren konularda kontrol sahibi olmaya devam edecektir. Bu konuda detaylı açıklama için lütfen "Mevcut Sermaye ve Sermaye Piyasası Araçları Hakkında Bilgiler - Genel Kurul ve Risk Faktörleri- TOKİ ile olan ilişkisine ilişkin riskler" bölümüne bakınız. Halka Arz İşlemini takiben TOKİ Şirket hisselerinin önemli bir bölümünü elinde tutmaya ve Şirket yönetimini önemli ölçüde etkilemeye devam edecektir.

TOKİ ve aynı zamanda TOKİ ile ilişkili üçüncü kişiler ve şirketlerle yapılan önemli işlemlerin ve düzenlemelerin bir özeti aşağıda sunulmuştur. Ayrıca Şirket kamu bankaları ile de işlemler yapmaktadır.

Revize edilmiş UMS 24- İlişkili Taraf standardı uyarınca hükümet tarafından kontrol edilen birimler ile hükümet veya hükümet tarafından kontrol edilen diğer bağımsız bölümler arasında gerçekleştirilen bakiye ve işlemler bakımından geçerli olan açıklama yükümlülüğü kapsamına muafiyet ve istisnalar da dahil edilmiştir. Şirket'in kamu bankaları ile gerçekleştirdiği işlemler arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen işlemler dahildir. Türk Hukuku uyarınca paylarının %50'sini aşan kısmına doğrudan veya dolaylı olarak devletin sahip olduğu işletmeler mevduatları açısından kamu bankaları ile çalışmak zorundadır. Şirket, bu doğrultuda, bir hükümet kuruluşu olan TOKİ'nin iştiraki olarak mevduat hesaplarını kamu bankalarında tutmak zorunluluğuna sahiptir. Ayrıca, Şirket KEY ödemelerine ilişkin olarak kamu bankaları ve Hazine ile birtakım işlemler gerçekleştirmiştir. Bu işlemler aşağıda ayrı ayrı olarak ele alınmamıştır. Bu işlemlerin, ayrı ayrı, ilişkili olmayan üçüncü kişilerle yapılması halinde Şirket'in sahip olacağı koşullardan daha iyi veya daha kötü koşullar altında yapıldığına dair bir garanti vermek mümkün değildir. Şirket'in ilişkili taraf işlemlerine ilişkin daha detaylı bilgi için Bağımsız Denetimden geçmiş IFRS Finansal Tablolara ilişkin 24 no'lu nota ve Ara Dönem Bilançolarına ilişkin 15 no'lu nota bakınız.

SPK, halka açık şirketlerin ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlerde piyasa koşullarına uyulmaması durumunda yaptırım uygulamaya yetkilidir. SPK tarafından ilişkili taraf işlemlerine uygulanacak yaptırımlara ek olarak, ilişkili taraf işlemlerinde transfer fiyatlandırması veya örtülü kar aktarımı olması halinde Türk vergi düzenlemeleri uyarınca yaptırımlar uygulanması da mümkün olabilecektir. Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliği ve Şirket ana sözleşmesi, Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştireceği bir işlemle bağlantısı olan herhangi bir Yönetim Kurulu kararı alınabilmesi için Yönetim Kurulundaki bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin olumlu oy kullanmaları gerekmektedir. Her durumda bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar ile gerçekleştirilecek bir işlem için olumlu oy kullanmaktan kaçınabilme yetkisine sahiptir.

GYO'lara uygulanan SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ilişkili taraf işlemlerine yönelik olarak birtakım hükümler de içermektedir.

TOKİ'den Arsa Alımı ve Satımı

"Faaliyet- Faaliyet Hakkında Bilgiler- Arsa Kaynağının Sağlanması ve Devralınması" bölümünde açıklandığı üzere TOKİ'den arsa alınmış ve TOKİ'ye arsa satılmıştır. Şirket geçmişte olduğu gibi gelecekte de TOKİ'ye arsa satmaya veya TOKİ'den arsa alımına devam edeceğini düşünmektedir. Arsa alımına ilişkin olarak Şirket'in TOKİ ile ilişkisi 07.09.2010 tarihli bir protokol ile şekillendirilmiştir. Protokol uyarınca Şirket objektif stratejilerine uygun düşen arsaları almak için TOKİ'ye talepte bulunabilme yetkisine sahip olup; TOKİ de bu doğrultuda Şirket'in talebine öncelik vermek ve söz konusu arsa alımına ilişkin bir sözleşme imzalanması için elinden gelen çabayı göstermekle yükümlüdür. Taraflar aynı zamanda imarlı olan arsanın değerlendirilmesinin SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından yapılması konusunda mutabık kalmıştır. Tarafların SPK lisanslı değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme üzerinde mutabık olması halinde, Şirket TOKİ ile protokoller veya satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Protokolün imzalanmasından önce TOKİ'nin Şirket'e karşı herhangi bir satış sorumluluğu bulunmayıp benzer şekilde Şirket'in de TOKİ'ye karşı söz konusu arsanın devralınması ile ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tablo belirtilen dönemler ve tarihler itibarıyla ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemleri göstermektedir, ancak bu bilgiler Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları uyarınca hazırlanan finansal tabloları çerçevesinde değişikliğe tabi olacaktır:

	30 Eylül 2013 itibariyle sona eren 9 ay için	31 Aralık 2012 itibariyle ve sona eren yıl için		
	2013 (denetlenmemiş)	2012 (bağımsız denetimden geçmiş)	2011	2010
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	43	67	1	14
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6,857	5,577	12,536	5,518
İlişkili taraflara alınan avanslar	68,910	71,079	73,347	73,957

İlişkili taraflara olan ticari borçlar.....	447,267	-	-	260,000
İlişkili taraflardan yapılan alımlar	748,127	884,410	534,243	1,077,126
İlişkili taraflara yapılan satışlar	988	952	40	80,553
İlişkili taraflara olan faiz giderleri.....	-	-	5.491	5.491

İnşaat

Emlak Planlama TOKİ'nin %49 oranında hissesine sahip bulunduğu bir inşaat şirkettir. İncelemeye tabi bu dönemler boyunca Emlak Planlama aşağıda belirtilen projelerle bağlantılı olarak inşaat hizmeti sağlamıştır:

- 1- *Ispartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)* Emlak Planlama 2006 yılında diğer 2 şirketle kurduğu ortak girişim ile bu gelir paylaşım modeli projesine ilişkin ihaleyi kazanmıştır. Proje inşaatı 22.01.2010 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin daha detaylı bilgi için "Faaliyet Hakkında Bilgi- Tamamlanmış Projeler- Ispartakule 1.Bölge 1. Kısım" bölümüne bakınız.
- 2- *Sarphan Finanspark (İstanbul)* Emlak Planlama 2010 yılında başka bir şirketle kurduğu ortak girişim ile bu gelir paylaşım modeli projesine ilişkin ihaleyi kazanmıştır. Proje inşaatının 2014 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin daha detaylı bilgi için "Faaliyet Hakkında Bilgi- Devam Eden Projeler- Sarphan Finanspark- Ümraniye, İstanbul" bölümüne bakınız.
- 3- *Batışehir (İstanbul)* Emlak Planlama 2010 yılında diğer iki şirketle kurduğu ortak girişim ile bu gelir paylaşım modeli projesine ilişkin ihaleyi kazanmıştır. Ortak girişimi oluşturan iki şirketten biri sonradan tüm hisselerini diğerine devretmiştir. Proje inşaatının 2014 yılının sonuncu çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin daha detaylı bilgi için "Faaliyet Hakkında Bilgi- Devam Eden Projeler- Batışehir- Sultangazi, İstanbul" bölümüne bakınız.
- 4- *Stüdyo 24 (İstanbul)* Emlak Planlama 2010 yılında bu gelir paylaşım modeli projesine ilişkin ihaleyi kazanmış ve sonradan başka bir şirket ile ortak girişim kurmuştur. Proje inşaatının 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin daha detaylı bilgi için "Faaliyet Hakkında Bilgi- Devam Eden Projeler- Stüdyo 24- Avcılar, İstanbul" bölümüne bakınız.
- 5- *Avrupa Konutları Ispartakule 3 (İstanbul)* Emlak Planlama 2010 yılında bu gelir paylaşım modeli projesine ilişkin ihaleyi kazanmış ve sonradan 3 şirket ile ortak girişim kurmuştur. Projenin inşaatı 13.02.2013 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin daha detaylı bilgi için "Faaliyet Hakkında Bilgi- Devam Eden Projeler- Avrupa Konutları Ispartakule 3 - Avcılar, İstanbul" bölümüne bakınız.

Emlak Planlama ile gerçekleştirilen işlemlere ilişkin daha detaylı bilgi için Bağımsız Denetimden geçmiş IFRS Finansal Tablolara ilişkin 24 no'lu nota ve Ara Dönem Bilançolarına ilişkin 15 no'lu nota bakınız.

Şirket, ileriye dönük olarak proje inşaatlarında Emlak Planlama'dan inşaat hizmeti almayı sürdürmeyi planlamaktadır.

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER:

9.1. Yetkili organ kararları:

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda;

1. Esas Sözleşmemizin 8. Maddesine istinaden, Şirketimizin 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayemizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2. Söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların Borsa İstanbul'da işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine,

3. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli izinlerin alınmasına bu konuda gerekli sair her tür işlemin yerine getirilmesine,

4. Halka arz edilecek payların ihraç ve satışının onaylanması ile halka arza ilişkin izahnamenin onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na başvurulmasına,

karar verilmiştir.

9.2. Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Ortaklığın halka arz öncesi sermaye dağılımı aşağıda verilen tablodaki gibidir.

Pay Grubu	Borsa'da İşlem Görüp Görmediği	Nama/Hamiline	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
A	Hayır	Nama	0,01	25.336.991.900	253.369.919
B	Hayır	Hamiline	0,01	162.163.008.100	1.621.630.081
B	Evet	Hamiline	0,01	62.506.990.695	625.069.906,95
Toplam				250.000.000.000	2.500.000.000,00

Halka arz sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilecek olup, halka arz edilecek paylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pay Grubu	Nama /Hamiline	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Arz Edilen Adet	Toplam Nominal Değer (TL)
B	Hamiline	0,01*	130.000.000.000	1.300.000.000,00
Toplam				1.300.000.000,00

(*) Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine göre Şirket paylarının nominal değeri 0,01 TL olup, ilgili mevzuat uyarınca BİAŞ'ta işlem göreceği 1 lot = 100 paya denk gelmektedir.

Esas sözleşmenin aşağıda yer alan 9. maddesi uyarınca A grubu nama yazılı paylar imtiyazlı olup, halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların imtiyazı bulunmamaktadır.

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

MADDE 9:

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan

A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi:

YOKTUR.

9.4.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

YOKTUR.

İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

YOKTUR.

Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

YOKTUR.

9.5. Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı haklar:

Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 19 ve TTK madde 509):

Pay sahipleri, SPKn madde 19 çerçevesinde halka açık anonim ortaklık genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları ve ilgili mevzuata uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkını haizdir.

Kar payı alma hakkı (TTK md. 509):

TTK md. 509 uyarınca:

Sermaye için faiz ödenemez.

Kar payı ancak net dönem karından ve serbest yedek akçelerden dağıtılabilir.

Kar payı avansı, Sermaye Piyasası Kanununa tabi olmayan şirketlerde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının bir tebliği ile düzenlenir.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md. 507):

TTK md. 507 uyarınca:

Her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Esas sözleşmede payların bazı türlerine tanınan imtiyaz haklarıyla özel menfaatler saklıdır.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 19):

SPKn md. 19 uyarınca halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18):

TKK md. 461 uyarınca:

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Genel kurulun, sermayenin artırımına ilişkin kararı ile pay sahibinin rüçhan hakkı, ancak haklı sebepler bulunduğu takdirde ve en az esas sermayenin yüzde altmışının olumlu oyu ile sınırlandırılabilir veya kaldırılabilir. Özellikle, halka arz, işletmelerin, işletme kısımlarının, iştiraklerin devralınması ve işçilerin şirkete katılmaları haklı sebep kabul olunur. Rüçhan hakkının sınırlandırılması ve kaldırılmasıyla, hiç kimse haklı görülmeyecek şekilde, yararlandırılmaz veya kayba uğratılmaz. Nisaba ilişkin şart dışında bu hüküm kayıtlı sermaye sisteminde yönetim kurulu kararına da uygulanır. Yönetim kurulu, rüçhan hakkının sınırlandırılmasının veya kaldırılmasının gerekçelerini; yeni payların primli ve primsiz çıkarılmasının sebeplerini; primin nasıl hesaplandığını bir rapor ile açıklar. Bu rapor da tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu yeni pay alma hakkının kullanılabilmesinin esaslarını bir karar ile belirler ve bu kararda pay sahiplerine en az on beş gün süre verir. Karar tescil ve 35 inci maddedeki gazetede ilan olunur. Ayrıca şirketin internet sitesine konulur.

Rüçhan hakkı devredilebilir. Şirket, rüçhan hakkı tanıdığı pay sahiplerinin, bu haklarını kullanmalarını, nama yazılı payların devredilmelerinin esas sözleşmeyle sınırlandırılmış olduğunu ileri sürerek engelleyemez.

SPKn md. 18 uyarınca:

Halka açık ortaklıklar ile paylarını halka arz etmek üzere Kurula başvurmuş olan ortaklıklar, Kuruldan izin almak şartıyla kayıtlı sermaye sistemini kabul edebilirler. Şu kadar ki, daha önce 6102 sayılı Kanun uyarınca bu sisteme geçmiş olan ortaklıklar için ayrıca Kurul izni aranmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, yönetim kurulu, 6102 sayılı Kanunun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın esas sözleşmelerinde tespit edilen kayıtlı sermaye tavanına kadar sermayelerini artırmaya yetkilidir. Şu kadar ki, bu yetki genel kurul tarafından en çok beş yıl süre ile verilebilir. Bu yetkinin süresi azami beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

İmtiyazlı payların varlığı hâlinde bu madde kapsamında yapılacak esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararları, imtiyazlı pay sahipleri özel kurulunca 6102 sayılı Kanunun 454 üncü maddesindeki esaslara göre onaylanır. Şu kadar ki, ortaklıkların kayıtlı sermaye tavanı dâhilindeki sermaye artırımlarında ayrıca imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu kararı aranmaz.

Yönetim kurulunun; imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 6102 sayılı Kanunun 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Yönetim kurulunun bu maddedeki esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, 6102 sayılı Kanunun genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Sermaye artırımının bu madde hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesinden sonra, çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermayeye ilişkin maddesinin yeni şekli yönetim kurulunca tescil ve ilan ettirilir.

Bu madde uyarınca esas sözleşme ile tanınan yetki çerçevesinde yönetim kurulunca alınan kararlar Kurulca belirlenecek şekilde kamuya duyurulur.

Kayıtlı sermaye sisteminde bulunan halka açık ortaklıklar tarafından pay ile değiştirilebilir tahvil veya

paya dönüştürülebilir bir türev araç çıkarılması hâlinde değiştirme veya dönüştürme sonucunda verilecek paylar ile ortaklığın çıkarılmış sermayesinin toplamı kayıtlı sermayeyi aşamaz.

Halka açık ortaklıkların kayıtlı sermaye sistemine geçme, sistemden çıkma, Kurulca çıkarılma ve şarta bağlı sermaye artırımı usul ve esasları Kurulca belirlenir. Daha önce 6102 sayılı Kanun uyarınca bu sisteme geçmiş olup da sonradan halka açık hâle gelen ortaklıklar da bu fıkra hükmüne tabidir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md 29, 30, TTK md. 418)

SPKn md. 29 uyarınca:

Halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırarak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Bu fıkraya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Nama yazılı ihraç edilmiş olup borsada işlem gören paylar hakkında 6102 sayılı Kanunun 414 üncü maddesinin birinci fıkrası uygulanmaz.

Halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarında, ortaklık merkezinin yurt dışına taşınması ile bilanço zararlarının kapatılması için yükümlülük ve ikincil yükümlülük koyan kararlar hariç olmak üzere, bu Kanunda veya esas sözleşmelerinde açıkça oran belirtilmek suretiyle daha ağır nisaplar öngörülmediği takdirde, 6102 sayılı Kanunun 418 inci maddesi uygulanır. Esas sözleşmelerde, 6102 sayılı Kanundaki hükmün içeriği yazılmaksızın yalnızca 6102 sayılı Kanuna veya ilgili madde numarasına atıf yapılmış olması aksine hüküm sayılmaz. Altıncı fıkra hükmü saklıdır.

Halka açık ortaklıkların genel kurullarında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurulun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur.

6102 sayılı Kanunun 411 inci maddesinde azlığa tanınmış bulunan gündeme madde ekletme hakkı, halka açık ortaklıklarda gündem maddelerine ilişkin karar taslaklarının görüşmeye sunulmasını da kapsar.

Halka açık ortaklıklarda yeni pay alma haklarının kısıtlanmasına, kayıtlı sermaye sisteminde yönetim kuruluna yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisinin verilmesine, sermaye azaltımına ve 23 üncü maddenin birinci fıkrasına göre belirlenen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin kararların genel kurulca kabul edilebilmesi için, esas sözleşmelerinde açıkça oran belirtilmek suretiyle daha ağır nisaplar öngörülmediği takdirde, toplantı nisabı aranmaksızın, ortaklık genel kuruluna katılan oy hakkını haiz payların üçte ikisinin olumlu oy vermesi şartı aranır. Ancak, toplantıda sermayeyi temsil eden oy hakkını haiz payların en az yarısının hazır bulunması hâlinde, esas sözleşmede açıkça daha ağır nisaplar öngörülmedikçe, toplantıya katılan oy hakkını haiz payların çoğunluğu ile karar alınır. Bu işlemlerde, 6102 sayılı Kanunun 436 ncı maddesinin birinci fıkrasına göre taraf olan ortaklar bu işlemlerin onaylanacağı genel kurul toplantılarında oy kullanamazlar. Bu fıkrada belirtilen nisapları hafifleten esas sözleşme hükümleri geçersizdir.

SPKn md. 30 uyarınca:

Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay

sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

TTK md. 418 uyarınca:

Genel kurullar, bu Kanunda veya esas sözleşmede, aksine daha ağır nisap öngörölmüş bulunan hâller hariç, sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla toplanır. Bu nisabın toplantı süresince korunması şarttır. İlk toplantıda anılan nisaba ulaşamadığı takdirde, ikinci toplantının yapılabilmesi için nisap aranmaz.

Kararlar toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile verilir.

Oy hakkı (TTK md. 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca:

Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527 nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır.

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir.

Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarî değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı halka açık olmayan anonim şirketlerde birikimli oyu bir tebliğle düzenleyebilir.

TTK md. 435 uyarınca:

Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca:

Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK md 437; SPKn md. 14, 15):

TTK md. 437 uyarınca:

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, 200 üncü madde çerçevesinde şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Bu hâlde yönetim kurulu bu maddenin üçüncü fıkrasına dayanamaz.

Bilgi verilmesi, sadece, istenilen bilgi verildiği takdirde şirket sırlarının açıklanacağı veya korunması gereken diğer şirket menfaatlerinin tehlikeye girebileceği gerekçesi ile reddedilebilir.

Şirketin ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir.

Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Başvuru basit yargılama usulüne göre incelenir. Mahkeme kararı, bilginin genel kurul dışında verilmesi talimatını ve bunun şeklini de içerebilir. Mahkeme kararı kesindir.

Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

SPKn md. 14 uyarınca:

İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablo ve raporların birinci fıkrada yer aldığı şekilde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan ihraççı ile kusurlarına ve durumun gereklerine göre ihraççının yönetim kurulu üyeleri sorumludur. Yönetim kurulunun, bu maddede belirtilen kapsamda hazırlanacak finansal tablo ve raporların kabulüne dair ayrı bir karar alması gerekir. Ayrıca finansal tablo ve raporlarla ilgili olarak bunları hazırlayan ortaklık yöneticileri ile birlikte sorumlu yönetim kurulu üyelerinin kamuya yapacakları bildirimlerde finansal tablo ve raporların gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu konusundaki beyanlarına yer verilmesi zorunludur.

İhraççılar düzenleyecekleri finansal tablo ve raporlardan Türkiye Muhasebe Standartları kapsamında Kurulca belirlenenleri, bu Kanun uyarınca listeye alınan bağımsız denetim kuruluşlarına, Türkiye Denetim Standartları çerçevesinde bilgilerin gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtması ilkesine uygunluğu bakımından inceleyerek bir bağımsız denetim raporu almak zorundadırlar.

Kurul, halka arzda, borsada işlem görme başvurusunda, 23 üncü maddede tanımlanan önemli nitelikte işlemlerde ve ortaklığın faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli derecede etkileyen olay ve gelişmelerde, işlemin tarafı ortaklıklardan da bu madde hükümlerine göre hazırlanacak bağımsız denetim raporu istemeye yetkilidir.

Kurulca düzenlenmesi istenilen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetime tabi olunması

durumunda bağımsız denetim raporu, Kurulca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde kamuya duyurulur.

SPKn md. 15 uyarınca:

Sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgi, olay ve gelişmeler, ihraççılarca veya ilgili taraflarca kamuya açıklanır.

Birinci fıkrada belirtilen bilgi, olay ve gelişmelerin kamuya açıklanması, ilgili ihraççıya bildirim, istisnai hâllerde açıklamanın ertelenmesi veya açıklama yapılmamasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İptal davası açma hakkı (TTK md. 445-451, Önemli İşlemler bakımından SPKn md. 23):

TTK md. 445 uyarınca, 446'ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren, üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 446 uyarınca:

Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,

Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

Yönetim kurulu, Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri,

iptal davası açabilir.

SPKn md. 23 uyarınca:

Halka açık ortaklıkların;

Birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı alması,

Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması,

Faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi,

İmtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi,

Borsa kotundan çıkması,

gibi hususlar bu Kanunun uygulanmasında önemli nitelikte işlem sayılır. Kurul, önemli nitelikteki işlemleri, önemlilik ölçüsü de dâhil olmak üzere bu nitelikteki işlemlerde bulunulabilmesi veya kararların alınabilmesi için uyulması zorunlu usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurul, birinci fıkra çerçevesinde düzenlenen zorunluluklara uyulmaksızın gerçekleştirilen işlemlerin ortadan kaldırılmasına yönelik Kurul kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde işlem öncesi durumun aynen sağlanmaması hâlinde idari para cezası verebilir ve bu işlemlerin iptali için 6102 sayılı Kanunun genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde dava açabilir.

Azınlık hakları (TTK md. 438, 439, 411, 412, 417, 420 ve 531):

TTK md. 438 uyarınca:

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığı kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca:

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

TTK md. 411 uyarınca:

Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Esas sözleşmeyle, çağrı hakkı daha az sayıda paya sahip pay sahiplerine tanınabilir.

Gündeme madde konulması istemi, çağrı ilanının Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmasına ilişkin ilan ücretinin yatırılması tarihinden önce yönetim kuruluna ulaşmış olmalıdır.

Çağrı ve gündeme madde konulması istemi noter aracılığıyla yapılır.

Yönetim kurulu çağrıyı kabul ettiği takdirde, genel kurul en geç kırk beş gün içinde yapılacak şekilde toplantıya çağrılır; aksi hâlde çağrı istem sahiplerince yapılır.

TTK md. 412 uyarınca:

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir. Mahkeme toplantıya gerek görürse, gündemi düzenlemek ve Kanun hükümleri uyarınca çağrıyı yapmak üzere bir kayyım atar. Kararında, kayyımın, görevlerini ve toplantı için gerekli belgeleri hazırlamaya ilişkin yetkilerini gösterir. Zorunluluk olmadıkça mahkeme dosya üzerinde inceleme yaparak karar verir. Karar kesindir.

TTK md. 417 uyarınca:

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı “pay sahipleri çizelgesi”ne göre düzenler.

Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri

kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibarı değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel kurula katılanların imzaladığı liste “hazır bulunanlar listesi” adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde genel kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

TTK md. 420 uyarınca:

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Erteleme, 414 üncü maddenin birinci fıkrasında yazılı olduğu şekilde pay sahiplerine ilanla bildirilir ve internet sitesinde yayımlanır. İzleyen toplantı için genel kurul, kanunda öngörülen usule uyularak toplantıya çağrılır.

Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

TTK md. 531 uyarınca:

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

9.6. Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler:

a) Hak kazanılan tarih: Mevcut payların satışında halka arza katılarak pay alan yatırımcılar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2013 yılının karından temettü hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler 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 Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

YOKTUR.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranının hesaplanması yöntemi ve ödeme dönemleri ile ilgili olarak Şirket Esas Sözleşmesinin 31. maddesi, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 27

“Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ”ine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlara uyulacaktır.

9.7.

a) Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

İsteğe bağlı olarak yapılan kısmi çağrı, blok veya münferit alımlar ya da diğer herhangi bir yöntemle, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber, doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayan paylarını iktisap edenler, diğer ortaklara ait payları da satın almak üzere çağrıda bulunmak zorunda olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak çağrıya ilişkin esaslar Kurul’un Seri: IV, No:44 sayılı Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği’nde düzenlenmiştir.

b) Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:

YOKTUR.

9.8. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortaklığın 05.04.2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kayıtlı sermaye sistemi çerçevesinde artırılan nakit 1.300.000.0000 TL nominal değerli sermaye paylarına ilişkin olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları bu payların tamamen halka arz edilecek olması sebebiyle kısıtlanmıştır.

9.9. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı:

YOKTUR.

9.10. Halka arz tutarı:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını yöntemi ile 1.300.000.000 TL nominal tutarında payların halka arzı yapılmaktadır.

Halka arz edilen payların halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %52’dir. Halka arz edilen payların halka arz sonrasında ulaşılacak çıkarılmış sermayeye oranı ise %34,21 olacaktır.

9.11.

Halka arz süresi ise 3 iş günüdür. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

Talep toplama işlemine Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar katılabilecektir.

9.12. 1 TL nominal değere tekabül eden payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:

Beheri 1 kuruş değerinde 100 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı BİAŞ Toptan Satışlar Pazarı’nın (TSP) Kuruluş ve İşleyiş Esaslarının belirlendiği 6 Mayıs 2013 tarih ve 425 no’lu Genelgesi ve SPK’nın Seri VIII No:66 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin 13.maddesinin 4.fıkrası hükümleri dahilinde belirlenecektir.

BİAŞ Toptan Satışlar Pazarı’nın (TSP) Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi’nde belirtildiği üzere;

“Payları Borsa’da işlem gören anonim ortaklıkların dahil oldukları aynı grup içerisinde ve grup içi ortaklar arasında TSP’nda yapılacak pay alış veya satışlarına ilişkin işlemler ile şirket yönetiminin el değiştirmesine yol açmayacak TSP işlemlerinde; işleme baz alınacak fiyat, “TSP’ye başvuru tarihi itibarıyla bir önceki haftanın son iş gününden geriye doğru 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması alınıp en yakın fiyat adımına yuvarlanması suretiyle” veya “TSP’ye başvuru tarihinden önceki iş gününden başlamak üzere geçmiş 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı fiyat ortalama fiyatların ortalamasının alınması” yöntemleriyle

tespit edilir. İşlem fiyatı, baz fiyata +/- %20 oranı uygulanarak bulunan fiyat aralığında serbestçe belirlenir.”

Halka arz fiyat aralığı ilan edilecek Pay Sahipleri Sirküleri’nde belirtilecektir.

9.13. Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

YOKTUR.

9.14. Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Satış, Halk Yatırım liderliğinde oluşturulan Konsorsiyum tarafından “Fiyat Aralığı İle Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar’dan talep, işbu İzahnamenin Madde 9.17’de listelenen “Konsorsiyum Üyeleri” aracılığıyla toplanacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar’dan talep toplama ise Merrill Lynch International aracılığıyla gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların; halka arz süresi içinde ve işbu izahnamede madde 9.17’de belirtilen başvuru yerlerine müracaat ederek “Talep Formu” doldurmaları ve belirtilen şekilde talep ettikleri pay bedelini yatırmaları gerekmektedir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, Merrill Lynch International’a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde, payların satışını gerçekleştirecek olan Konsorsiyum Üyelerinin ve Acentelerinin internet sitelerinde yer alan Talep Formu’nu doldurmak suretiyle, telefon bankacılığı sistemini kullanarak veya ATM’ler aracılığı ile talepte bulunabilirler. İnternet, telefon bankacılığı, ATM, kıymet ve döviz blokesi ile talep toplanabilecek internet siteleri ve telefon numaraları aşağıda madde 9.17’de listelenmiştir. İnternet telefon bankacılığı veya ATM’ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM’de işlem yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif telefon bankacılığı taahhütnamesi imzalamış olmaları veya ATM’de kullanılan manyetik kartların olması) şartı aranacaktır.

Yatırımcılar, Talep Formunda talep ettikleri lot adedini belirteceklerdir.

Talep adetlerinin 1 (bir) lot (100 adet pay) ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri talep formlarına ekleyeceklerdir.

Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

Tüzel Kişi Yatırımcılar: Yurt içi tüzel kişi imza sirkülerinin noter onaylı tasdikli örneği, kuruluş belgesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan talep, fiyat aralığının tavanından toplanacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, ilan edilecek Sirküler’de belirtilen tavan fiyatın, talep edilen lot adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların bildirecekleri hesaplara nakden, kıymet blokesi yöntemiyle veya döviz blokesi yöntemiyle ödeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan, fiyat aralığı içinde farklı fiyatlardan farklı talep adetleri şeklinde talep toplanacaktır. Sirkülerde ilan edilecek fiyat aralığının içinde kalmak ve 5 kuruşun katlarında olmak kaydıyla farklı fiyat seviyelerindeki ve farklı miktarlardaki taleplerini lot adedi şeklinde Konsorsiyum Üyelerine

iletebilecekleri gibi, taleplerini fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri toplam lot adedi şeklinde veya fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri toplam lot bedeli şeklinde de Konsorsiyum Üyeleri'ne iletebilirler.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılardan, fiyat aralığı içinde farklı fiyatlardan farklı talep adetleri şeklinde talep toplanacaktır. Sirkülerde ilan edilecek fiyat aralığının içinde kalmak ve 5 kuruşun katlarında olmak kaydıyla farklı fiyat seviyelerindeki ve farklı miktarlardaki taleplerini Merrill Lynch International'a iletebilecekleri gibi, taleplerini fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri lot adedi şeklinde veya fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri toplam lot bedeli şeklinde de Merrill Lynch International'a iletebilirler.
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, bedeli nakden ödeyeceklerdir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın karşılanmayan taleplerinden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Emlak Konut tarafından onaylanarak kesinleştiğinin Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyelerine bildirilmesini takip eden en geç 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların karşılanmayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli ise dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak Konsorsiyum Lideri tarafından kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirilmesini takip eden iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından İnternet ve ATM başvurularında bildirilmiş olan ilgili hesaplara iade edilecektir. Her halükarda bedel iadesi dağıtım listesinin ihraççı tarafından onaylanarak konsorsiyum liderine teslimini takip eden 2 işgünü içinde yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk, talebi toplayan Konsorsiyum Üyesi'ne aittir.

Talebin arzdan fazla olması durumunda Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a dağıtım işlemleri, aşağıda Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a dağıtım kısmı ile ayrıca işbu izahnamenin 9.29 maddesinin c bendinde belirttiği şekilde yapılacaktır.

Talepler toplandıktan sonra SPK Seri VIII; No.: 66 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Tebliğ Ek:1'de yer alan talep toplama formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilecek ve dağıtıma dahil edilmeyecektir.

Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listesinden çıkarıldıktan ve talepler söz konusu her bir yatırımcı grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Toplanan teklifler Konsorsiyum Lideri tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara 1 TL nominale denk gelen 1 lot (100 adet pay) verilecek, daha sonra Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ait talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Halk Yatırım'ın önerileri dikkate alınarak Emlak Konut tarafından karar verilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara dağıtılacak yatırımcı bazındaki pay miktarına ise Merrill Lynch International ve Halk Yatırım'ın önerileri dikkate alınarak Emlak Konut GYO tarafından karar verilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından SPK'nın Seri VIII; No.: 66 sayılı

Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Tebliği madde 9 2. bendi kapsamında mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Halka arzda aynı adresi bildiren en çok 10 talep kabul edilecek olup Konsorsiyum Lideri konsolide talep listesinde aynı adresi bildiren on (10) talepten fazla olması durumunda fazla talepleri serbestçe iptal etme hakkına sahiptir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için tavan fiyat ile nihai halka arz fiyatı arasındaki farkın ilave pay talebine dönüştürülmesini isteyen yatırımcıların, bu yöndeki talepleri dikkate alınarak nihai talep adedi belirlenecektir.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından tekrar gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Halk Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır. Dağıtım sonucunda yatırımcının hak kazandığı pay adedi, 0,5 lottan küçük olduğu takdirde aşağı; büyük olduğu takdirde ise yukarı yönlü tamamlama yapılması planlanmaktadır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlerle dağıtım yapılırken, dağıtım sonucunda dağıtılmadan kalan cüzi miktarda lot kalması halinde söz konusu dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Emlak Konut'un uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Halk Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) gün içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek, Emlak Konut GYO'ya bildirecektir. Emlak Konut, dağıtım listelerini en geç kendilerine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Halk Yatırım'a bildirecektir.

9.15. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetleri 1 (bir) lot (beheri 1 kuruş nominal değerde 100 adet pay) ve katları şeklinde olup, herhangi bir lot sınırlaması bulunmamaktadır. Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 lot olacaktır.

9.16. Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yatırımcılar talep ettikleri tutarın tamamı için aşağıdaki kendi yatırımcı gruplarına hak tanınan ödeme seçeneklerinden sadece birini seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların talepte bulunmak için işbu izahname Madde 9.17'de belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin başvuru yerlerine müraccat etmeleri ve talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki ödeme seçeneklerinden birini seçerek talepte bulunabilirler.

1. Nakden Ödeme: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri lot adedine ilişkin bedelleri BİAŞ Toptan Satışlar Pazarı'nın (TSP) Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi dahilinde belirlenen fiyat aralığının tavanından nakden veya hesaben yatıracaklardır.

2. Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Devlet İç Borçlanma Senetleri ("DİBS"), Özel Sektör Borçlanma Araçları ("ÖSBA"), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu ve Likit Fon'ları teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır:

Likit Fon Blokajı: Ödenmesi gereken bedel / %97

Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu Blokajı: Ödenmesi gereken bedel / %97

TL DİBS Blokağı: Ödenmesi gereken bedel / %90

Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS Blokağı: Ödenmesi gereken bedel / %90

Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir) / %50

Blokağı işlemlerinde;

- Likit fonun ve kısa vadeli tahvil ve bono fonunun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı,
 - DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyat,
 - Özel Sektör Borçlanma Araçları'nda BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı,
- dikkate alınacaktır. Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır.

Teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı uygulanacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşturmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan likit fon, kısa vadeli tahvil ve bono fonu, TL DİBS ve Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS'ler ve OSBA aynı anda teminata alınabilecektir.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen sabit ve değişken teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilirler. Aracı kurumlar ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler 9.17 maddede ayrıca belirtilecektir.

Sabit Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların, dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen TL DİBS'leri ve/veya likit fonları ve/veya kısa vadeli tahvil ve bono fonları ve/veya OSBA res'n bozdurarak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında likit fon, vergisiz DİBS ve vergili DİBS, kısa vadeli tahvil bono fonu ve OSBA şeklinde yapılacaktır. Bu yöntemde, döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'ler teminat olarak kullanılmayacaktır.

Değişken Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların talep toplama süresinin sona ermesini izleyen ilk iş günü saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen DİBS'er ve/veya likit fonlar ve/veya kısa vadeli tahvil ve bono fonları ve/veya OSBA bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymetler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

3. Döviz Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar mevcut olan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nca (TCMB) alım-satım konusu

yapılan konvertible dövizleri teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak döviz tutarı aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

Döviz Blokajı: Ödenmesi gereken bedel / %90

Blokaj işlemlerinde, her bir konsorsiyum üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı gişe kuru dikkate alınacaktır. Küsüratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.

Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı yöntem uygulayabilirler. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler Madde 9.17'de belirtilmektedir.

Sabit Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri res'en her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın, kendi anlaşmaları kapsamında belirlenmiş olan döviz kurundan bozdurularak ödenecektir.

Değişken Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların talep toplama süresinin sona ermesini izleyen ilk iş günü saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen döviz, kendi anlaşmaları kapsamında belirlenmiş olan döviz kurundan bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminat gösterilen dövizin bozdurulmasında her bir konsorsiyum üyesi'nin çalıştığı bankanın, kendi anlaşmaları kapsamında belirlenmiş olan döviz kuru kullanılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu izahname Madde 9.17'de belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine müracaat etmeleri ve talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, talep ettikleri lot miktarına ilişkin bedelleri talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları lot miktarını her bir lot için belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine bildirilmesini takip eden en geç ikinci işgünü saat 12:00'a kadar talepte buldukları konsorsiyum üyesine nakten ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk, talebi giren aracı kuruluşa aittir.

Talebi giren aracı kuruluş Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'nın talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri Merrill Lynch International tarafından toplanacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, talep ettikleri lot miktarına ilişkin bedelleri talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları lot miktarını her bir lot için belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılarla aynı zamanda talepte buldukları Merrill Lynch International'ın hesabına aktaracaklardır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk Merrill Lynch International'a aittir.

Merrill Lynch International, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'nın talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

9.17. Başvuru yerleri:

Emlak Konut paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine, talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanısıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların başvuruda bulunacakları, internet, telefon bankacılığı veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhünamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri Merrill Lynch International tarafından toplanacaktır.

Konsorsiyum Lideri:

Emlak Konut paylarının halka arzında **Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.** lider aracı kurum olarak yer almaktadır.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halide Edip Adıvar Mah. Darülaceze Cad. No:20 Kat:5 Şişli 34382 İstanbul

Tel: (212) 314 81 81, Faks: (212) 221 31 81

Merkez, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aşağıda belirtilen tüm şubeleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 42 55 no'lu Yatırım Diyalog hattı ve www.halkyatirim.com.tr, www.halkbank.com.tr adresleri

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri:

ŞUBE	ADRES	TEL	FAKS
İstanbul	Halide Edip Adıvar Mah. Darülaceze Cad. No:20 Zemin Kat 34387 - Şişli / İSTANBUL	(212) 314 82 62	(212) 221 32 03
Ankara	Ziya Gökalp Cad. No:5 06420 Kızılay / ANKARA	(312) 434 22 52	(312) 434 06 73
İzmir	Cumhuriyet Bulvarı No:45 Kat:2 Pamuk Plaza Konak/İZMİR	(232) 482 20 50 (232) 483 29 79	(232) 483 20 67
Balıkesir	Milli Kuvvetler Cad. Hisariçi Mah. No:15 BALIKESİR	(266) 245 55 95 (266) 245 55 88 (266) 245 55 21 (266) 245 55 63 (266) 245 55 42	(266) 245 55 52
Göztepe	Bağdat Cad. No:251/A Pamir Ap. Göztepe Kadıköy / İSTANBUL	(216) 368 24 20 (216) 368 28 01 (216) 385 14 26	(216) 368 35 48
Ulus	Ulus Anafartalar Cad. No:39 Kat:5 Altındağ /ANKARA	(312) 311 61 90 (312) 310 44 29 (312) 311 62 63	(312) 312 11 23

Bursa	Atatürk Cad. Hüzmeh Apt. No:65 Osmangazi/BURSA	(224) 225 18 50 (224) 221 11 48	(224) 225 18 57
Adana	Atatürk Cad. Pandora Sok. No:61/A Seyhan/ADANA	(322) 458 82 84 (322) 458 82 62 (322) 459 46 02 (322) 459 45 99 (322) 457 15 54 (322) 457 15 79	(322) 459 46 01
Antalya	Halkbank Bölge Koordinatörlüğü Milli Egemenlik Cad. Elmalı Mah. 7. Sok. Kat:6 No:38	(242) 247 39 09 (242) 241 44 14 (242) 241 50 60	(242) 242 79 42
Denizli	Sırapapılar Mah. Saltak Cad. No:40/A Merkez / DENİZLİ	(258) 265 16 21 (258) 265 16 31	(258) 265 16 52
Samsun	19 Mayıs Mh. İstiklal Cd. No:71 Kat:2 İlkadım / SAMSUN	(362) 431 08 24 (362) 431 51 30 (362) 431 50 41	(362) 431 08 25

KONSORSİYUM EŞ LİDERLERİ:

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 İstanbul
Tel: (212)334 94 94, Fax: (212) 334 96 89
Tüm Akbank T.A.Ş. Şubeleri, 444 25 25 nolu telefon ve www.akbank.com

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:106 Kat:16 34394 Esentepe İstanbul
Tel: (212) 336 40 00, Faks: (212) 336 30 70
Denizbank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B Kulesi Kat: 2-3 Etiler 34330 İstanbul
Tel: (212) 282 17 00, Faks: (0212) 282 22 55
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, Finansbank A.Ş., (212) 336 74 74 no'lu telefon ile, www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com adresleri

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi, Tepecik Yolu, Demirkent Sokak, No: 1 34337 Beşiktaş İstanbul
Tel: (212) 384 10 10, Faks: (212) 352 42 40
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin tüm Şubeleri ve Yatırım Merkezleri, 444 0 333 nolu telefon ile www.garanti.com.tr ve wap.garanti.com.tr adresleri

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İş Kuleleri, Kule-2 Kat:12 34330 4. Levent / İSTANBUL
Tel: (212) 350 20 00, Faks: (212) 350 20 01
Genel Müdürlük, Adana, Akaretler, Ankara, İzmir, Bursa, Kalamış, Yeniköy, Yeşilköy, Levent ve Maslak

şubeleri ile Suadiye irtibat bürosu ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri ile www.isbank.com.tr adresi ve 0 850 724 0 724 no'lu telefon

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Meclis-i Mebusan Cad No 81 34427 Fındıklı İstanbul
Tel: (212) 334 51 51 – (212) 334 51 50, Faks: (212) 3345030
Genel Müdürlük ve www.tskb.com.tr adresi

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Caddesi, Akmerkez E-3 Blok Kat:4 Etiler/İstanbul
Tel: (212) 317 69 00, Faks: (212) 282 15 50
Genel Müdürlük ve Tüm Şubeleri, www.yf.com.tr adresi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş-İstanbul
Tel: (212) 339 80 80, Faks: (212) 269 09 60
Merkez ve tüm şubeleri, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, 44 44 979 nolu telefon ve www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr adresleri

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gazeteciler Sitesi. Keskin Kalem Sok. No:29 Esentepe-İstanbul
Tel: (212) 216 26 61 Faks: 0 (212) 266 05 43
Merkez ve İzmir Şubesi

ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.

Cumhuriyet Cad. Elmadağ Han No:32 K:2-3 34367 Elmadağ-İstanbul
Tel: (212) 315 58 00, Faks: (212) 231 95 44
Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları, Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy, Antalya ve Etiler Şubeleri (212) 444 00 54 nolu telefon, www.ayatirim.com.tr adresi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sok. No:26 Bomonti Şişli-İstanbul
Tel: (212) 368 77 00, Faks: (212) 233 33 18
Merkez ve Anadolubank A.Ş. Tüm Şubeleri ile www.anadolubank.com.tr ve www.webborsam.com.tr adresi

ASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:8 34768 Ümraniye-İstanbul

Tel: (216) 250 53 00, Faks: (216) 634 17 00

Merkez ve Asya Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri ile www.asyayatirim.com.tr, www.bankasya.com.tr adresi ve 0 850 222 33 66 no'lu telefon

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad., No:109, Giriş Katı 34349 Balmumcu-İstanbul

Tel: (212) 310 60 60, Faks: (212) 310 63 63

Merkez ve www.ataonline.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad., No:109, A Blok Kat:12 Balmumcu-İstanbul

Tel: (212) 310 62 00, Faks: (212) 310 62 10

Merkez ve Bostancı Şubeleri, T-Bank Şubeleri ve www.atayatirim.com.tr

ATIG MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ebulula Mardin Cad., No:23, Levent, Beşiktaş-İstanbul

Tel: (212) 396 11 00, Faks: (212) 396 11 11

Merkez ve Ankara, İzmir, Kapalıçarşı ve Caddebostan şubeleri

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra 34746 Ataşehir İstanbul

Tel: (216) 547 13 00, Faks: (216) 547 13 98

Asya Katılım Bankası A.Ş., AlBaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. , Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri, 444 1 263 no'lu telefon ile www.bmd.com.tr, www.albarakaturk.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr, www.bankasya.com.tr, www.kuveytturk.com.tr adresi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Cad., Apa Giz Plaza, No: 191 Kat:8-9-10 Şişli İstanbul

Tel: (212) 317 27 27, Faks: (0212) 317 27 26

Merkez, Burgan Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile www.burgantrade.com adresi

CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:245 USO Center Kat:2 34398 Maslak / İstanbul

Tel: (212) 330 07 00, Faks: (212) 330 06 01

Ankara, Antalya, Mersin, Diyarbakır, Kırıkkale, Trabzon, İskenderun, Bakırköy, Edremit irtibat büroları, www.camismenkul.com.tr adresi

DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Teşvikiye Cad. İkbal İş Merkezi No:17 Kat:6 Teşvikiye, İstanbul

Tel: (212) 310 08 00, Faks: (212) 236 65 67-68-69

www.deltamenkul.com.tr adresi

ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Büyükdere Cad. No: 209 Tekfen Tower Kat: 6 Levent, 34394 İstanbul, Tel: (212) 319 59 99, Faks: (212) 319 59 00
İstanbul Merkez, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya şubeleri ile www.emdas.com.tr ve www.netyatirim24.com.tr adresleri

EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Hazine Sok. No.14 Küçükbakkalköy 34750 Ataşehir İstanbul
Tel: (216) 577 42 42, Faks: (216) 577 81 31
Merkez, İzmir, Adana, Mersin, İskenderun, Malatya ve Gaziantep Şubeleri ile www.ekinvest.com adresi

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Yıldız Posta Caddesi, Cerrahoğulları İş Merkezi, No:17, Kat:3, Esentepe / İstanbul
Tel: (212) 354 07 00, Faks: (212) 356 20 76
İstanbul-Merkez, İstanbul-Gayrettepe, Ankara-Kızılay, Ankara-Balgat Şubeleri ve www.euroyatirim.com.tr adresi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No:29 81450 Yakacık – Kartal İstanbul
Tel: (216) 453 00 00, Faks: (216) 377 11 36

Merkez, Ankara/Çankaya, Ankara/Kızılay, Ankara/Ulus, Antalya, Bursa, Denizli, Düzce, Elazığ, Eskişehir, Gebze, İstanbul/Altıyol, İstanbul/Bakırköy, İstanbul/Caddebostan, İstanbul/Etiler, İstanbul/Gaziosmanpaşa, İstanbul/Kapalıçarşı, İstanbul/Maltepe, İstanbul/Şaşkınbakkal, İstanbul/Tophane, İstanbul/Ümraniye, İzmir, Konya, Manisa, Perpa, Uşak şubeleri; Fibabanka A.Ő. (Adana(Adana/Atatürk),Ankara(İvedik/Ankara/Necatibey/Ostim/Siteler/Yıldız),Antalya(AkdenizKurumsal/Alanya/Antalya/Çallı/Konyaaltı/Manavgat),Bursa,Denizli,Diyarbakır,Düzce,Gaziantep(Gaziantep/Şehitkamil),Mersin,İstanbul(Altunizade/Avcılar/Bakırköy/Bayrampaşa/Çiftelhavuzlar/Eminönü/ Etiler/Güneşli/İmes/İstoç/ Kartal Çarşı/Kazasker/Kızıltoprak/Kozyatağı/Levent Çarşı/Levent Sanayi/MaltepeÇarşı/Mecidiyeköy/MerkezŞube/Nişantaşı/ÖzyeğinÜnv./Pendik/Sultanbeyli/Suadiye/Ümraniye/ ÜsküdarÇarşı/Şişli/Yeniköy/Yeşilköy),İzmir(Bornova,İzmir,KarşıyakaÇarşı),Gebze,Konya,Bodrum,Şanlıurfa,Ç orlu)

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Rıhtım Cad. No.51 34425 Karaköy-İstanbul
Tel: (212) 244 55 66, Faks: (212) 244 55 67
Merkez Ofis, Ankara, Bursa, İzmir, Levent şubeleri, Ataşehir, Gebze, Nişantaşı, Antalya, Göztepe, Kayseri, Mersin, İkitelli irtibat büroları, 444 03 21 no'lu telefon ile www.global.com.tr adresi

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.

Esentepe Mah.Büyükdere Cad. No:128 34394 Şişli, İstanbul
Tel: (212) 376 46 00, Faks: (212) 376 49 40 – (212) 336 24 72
HSBC Bank A.Ő.'nin tüm şubeleri

444 0 111 no'lu telefon ve www.hsbc.com.tr adresi

İFO YATIRIM A.Ş.

Büyükdere Cd. No:156 Levent İstanbul
Tel: (212) 319 26 00, Faks: (212) 319 26 25-26

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sokak Güven Sazak Plaza No:13 Kat:3/4 Kavacık-Beykoz/İstanbul
Tel: (216) 681 34 00 – 01, Faks: (216) 693 05 70 – 71

OSMANLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B blok No:257 Kat :8 Maslak İstanbul
Tel: (212) 366 88 00, Faks: (212) 328 40 70
www.osmanlimenkul.com.tr adresi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akatlar Ebulula Cad. F2C Blok Levent 34335 Beşiktaş İstanbul
Tel: (212) 319 12 00, Faks: (212) 351 05 99
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, ve acenta sıfatıyla ING BANK A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 0 414 no'lu telefon ve www.oyakyatirim.com.tr adresi

PHILLIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dr. Cemil Bengü Cad. Hak İş Merkezi No:2 Kat:6A Çağlayan Kağıthane İstanbul 34403
Tel: (212) 296 84 84, Faks: (212) 233 69 29
Bağdat Caddesi Şubesi ve www.phillipcapital.com.tr adresi

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cd. Işık Apt. No:53 K:5 D:9-10 Taksim Beyoğlu İstanbul
Tel: (212) 293 95 00, Faks: (212) 293 95 59

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe-Şişli/İSTANBUL
Tel: (212) 334 33 33, Faks: (212) 334 33 34
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez Ankara ve İzmir şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. tüm şubeleri ve www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B:3 Blok K:9 Etiler – İstanbul

Tel: (212) 355 46 46, Faks: (212) 282 09 98

Genel Müdürlük, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Şişli, Zonguldak Şubeleri, K. Ereğli, Kocaeli irtibat büroları ve www.tacirler.com.tr adresi

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs D Blok Saray Mah. Küçüksu Cad. Sokullu Sk. No:7 34768

Ümraniye/ İSTANBUL

Tel: (216) 631 45 44, Faks: (216) 631 44 00

Türk Ekonomi Bankası A.Ş. acenteleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 0850 200 0 666 no'lu telefon ve www.teb.com.tr

TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi No:247 Maslak İstanbul

Tel: (212) 276 27 27, Faks: (212) 276 29 00

Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. acenteleri, Tekstil Bankası A.Ş. Şubeleri, www.tekstilbank.com.tr ve www.tekstilyatirim.com.tr adresleri

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 K:8 Maslak İstanbul

Tel 1: (537) 655 85 19, Tel 2: (532) 278 10 24 Faks: (212) 290 69 95

Nişantaşı /Ankara/Bursa/Marmaris/ acenteleri ve www.teramenkul.com.tr adresi

TURKISH YATIRIM A.Ş.

Abdi İpekçi Cd. No: 57 Reasürans Han E Blok Kat:6 Harbiye/ İstanbul

Tel: (212) 315 10 00, Faks: (212) 315 10 02

Turkish Yatırım merkez ve tüm şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları ile Turkish Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.turkishyatirim.com adresi

ULUS MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1.Levent. Krizantem sok. No:8 Beşiktaş İstanbul

Tel: (212) 282 45 15, Faks: (212) 282 48 08

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F2/A Blok 34335 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (212) 352 35 77, Faks: (212) 352 35 70

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (VYMD) Merkez, Şube ve Acentaları ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, VYMD A.Ş. Ankara Şubesi ile www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresleri

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza A Blok, Levent – İstanbul

Tel: (212) 319 80 00, Faks: (212) 325 22 45

Tüm Yapı Kredi Bankası Şubeleri, 444 0 444 no'lu telefon ve www.yapikredi.com.tr adresi

İnternet Bankacılığı ile Pay Alınabilecek Başvuru Yerleri:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.halkyatirim.com.tr, www.halkbank.com.tr
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.akbank.com
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	www.denizbank.com
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.finansbank.com.tr, www.finansonline.com
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	www.garanti.com.tr, wap.garanti.com.tr
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.isbank.com.tr
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	www.yf.com.tr
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr
Alternatif Yatırım A.Ş.	www.ayatirim.com.tr
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	www.anadolubank.com.tr, www.webborsam.com.tr
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.asyayatirim.com.tr , www.bankasya.com.tr
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	www.ataonline.com.tr
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	www.atayatirim.com.tr
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	www.bmd.com.tr www.turkiyefinans.com.tr www.bankasya.com.tr www.albarakaturk.com.tr www.kuveytturk.com.tr
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.burgantrade.com
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	www.camismenkul.com.tr
Delta Menkul Değerler A.Ş.	www.deltamenkul.com.tr
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	www.emdas.com.tr www.netyatirim24.com.tr
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.ekininvest.com
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.gedik.com
Global Menkul Değerler A.Ş.	www.global.com.tr
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.hsbc.com.tr
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	www.osmanlimenkul.com.tr
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.oyakyatirim.com.tr
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	www.phillipcapital.com.tr
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.sekeryatirim.com.tr
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.tacirler.com.tr
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.teb.com.tr

Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.tekstilbank.com.tr, www.tekstilyatirim.com.tr
Tera Menkul Değerler A.Ş.	www.teramenkul.com.tr
Turkish Yatırım A.Ş.	www.turkishyatirim.com
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	www.yapikredi.com.tr

Telefon Bankacılığı ile Pay Alınabilecek Başvuru Yerleri:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 42 55
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 25 25
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	444 0 800
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(212) 336 74 74
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	444 0 333
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0 850 724 0 724
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	44 44 979
Alternatif Yatırım A.Ş.	(212) 444 00 54
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0 850 222 33 66
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	(212) 310 60 60
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	(212) 310 62 00
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	444 1 263
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(216) 453 00 53
Global Menkul Değerler A.Ş.	444 03 21
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 111
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 414
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0850 200 0 666
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 444
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 724

Kıymet Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymet ve Kullanılabileceği Yerler	Talep Yöntemi
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, OSBA (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Şube ve Acentaları ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Değişken Yöntem
	Tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri, 444 25 25 no'lu telefon ve www.akbank.com internet adresi	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi	
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli)	Değişken Yöntem
	- Finansbank A.Ş. şubeleri (Finansbank sadece Likit Fon kabul edecektir) -Finans Yatırım Menkul Değerler merkez ve tüm şubeleri	

	- www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com adresleri (İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir.)	
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli)	Değişken Yöntem
	Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Likit Fon, KVTB Fonu ve TL/Döviz cinsinden DİBS blokesi ile halka arza katılabilir.	
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir)	Değişken Yöntem
	İş Yatırım'ın Merkez ve tüm şubeleri ile Suadiye İrtibat Bürosu Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, İnternet Bankacılığı (www.isbank.com.tr), Telefon Bankacılığı (0 850 724 0 724)	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli)	Değişken ve Sabit Yöntem
	Kıymet blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Genel Müdürlük'ten kullanılabilir.	
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Değişken Yöntem
	Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), OSBA (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir)	Sabit Yöntem
	Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri ve acenteleri	
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DİBS(TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Değişken Yöntem
	Merkez – İzmir Şube	
Alternatif Yatırım A.Ş.	Likit Fon, DİBS(TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, OSBA (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy, Antalya ve Etiler Şubeleri. Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentalar	
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS(TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, OSBA (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	Aracı kurum merkezi ve Anadolubank'ın tüm şubeleri	
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS(TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu (Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	Genel Müdürlük (212) 310 60 60 İnternet sitesi www.ataonline.com.tr	
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS(TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu (Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.)	Değişken Yöntem
	Genel Müdürlük (212) 310 62 00	
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon	Sabit Yöntem
	Merkez, Burgan Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri	
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Değişken Yöntem

	İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	Değişken Yöntem
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu Merkez ve Şubeleri	Değişken Yöntem
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Genel Müdürlük ve tüm şubeler	Değişken Yöntem
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, OSBA (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir.) Genel müdürlük, tüm şubeler ve acenteler.	Değişken Yöntem
Global Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon Tüm Şube ve İrtibat Büroları	Değişken Yöntem
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve acentesi konumundaki tüm HSBC Bank A.Ş. şubeleri <ul style="list-style-type: none"> Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS teminata alınmayacaktır İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda sadece nakden ödeme ve likit fon blokesi yöntemiyle talep toplanacaktır Karma teminat gösterildiğinde, TL DİBS, likit fon sıralamasıyla teminat alınacak ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozduklarında pay bedeli karşılanacaktır 	Değişken Yöntem
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu Merkez ve Tüm Acenteler	Değişken ve Sabit Yöntem
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, şubeleri (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	Değişken Yöntem
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez ve Bağdat Caddesi Şubesi	Değişken Yöntem
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), Kısa Vadeli Tahvil Bono Fonu, Özel Sektör Borçlanma Araçları (OSBA) (Her kurum sadece kendi ihraç ettiği OSBA'ları teminata kabul edebilir) Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şube ve acenteleri	Değişken Yöntem
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon Merkez, şubeler ve irtibat büroları	Sabit Yöntem
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) ve Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu -TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yalnızca likit fon blokesi yöntemiyle talep kabul edecektir. Sabit Yöntem kullanılacaktır. -TEB A.Ş. Şubeleri (Acente), TEB telefon bankacılığı ve TEB internet bankacılığı likit fon, kısa vadeli tahvil bono fonu ve DİBS(TL) blokesi ile talep kabul edecektir. Değişken Yöntem kullanılacaktır.	Sabit ve Değişken Yöntem
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) -Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri -Tekstilbank şubeleri	Değişken Yöntem
Tera Menkul Değerler A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Merkez ve acentaları	Sabit Yöntem
Turkish Yatırım A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli)	Değişken Yöntem

	Aracı kurum merkezi, tüm şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	Sabit Yöntem
	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, şube ve acentaları ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresleri	
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) yöntemiyle talepte bulunma sadece Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez'de gerçekleştirilebilecektir. Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu sadece Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. acentelerinde kullanılacaktır.	Değişken Yöntem

Döviz Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Kısıtlar ve Başvuru Yerleri	Talep Yöntemi
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri, 444 25 25 no'lu telefon ve www.akbank.com internet adresi	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi	
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	USD ve EUR Not: Sadece vadesiz döviz hesapları teminata alınabilir. Karma teminat alınmaz.	Değişken Yöntem
	- Finansbank A.Ş. şubeleri (Finansbank sadece Likit Fon kabul edecektir)	
	-Finans Yatırım Menkul Değerler merkez ve tüm şubeleri - www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com adresleri (İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir.)	
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Vadesiz Döviz mevduat blokesi ile halka arza katılabilir.	
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İş Yatırım'ın Merkez ve tüm şubeleri ile Suadiye İrtibat Bürosu	Değişken Yöntem
	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, İnternet Bankacılığı (www.isbank.com.tr), Telefon Bankacılığı (0 850 724 0 724)	Sabit Yöntem

	Türkiye İş Bankası A.Ş.'den döviz blokesi yöntemiyle talepte bulunulması halinde sadece Vadesiz DTH'lar kullanılabilir olup, bir yatırımcı sadece tek bir Vadesiz DTH ile talepte bulunabilecektir. (ABD Doları, Avro)	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	- Döviz blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Genel Müdürlük'te kullanılabilir.	Değişken Yöntem
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	ABD Doları ve Euro Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri ve acentaları	Sabit Yöntem
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez-Izmir Şb	Değişken Yöntem
Alternatif Yatırım A.Ş.	- Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy, Antalya ve Etiler Şubeleri Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	Değişken Yöntem
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Aracı kurum merkezi ve Anadolubank'ın tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük www.ataonline.com.tr	Değişken Yöntem
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük	Değişken Yöntem
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	- İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	Değişken Yöntem
Delta Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	Değişken Yöntem
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Genel Müdürlük, tüm şubeler ve acenteler	Değişken Yöntem
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve acentesi konumundaki tüm HSBC Bank A.Ş. şubeleri <ul style="list-style-type: none"> İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda döviz blokesi yöntemi kullanılmayacaktır. Sadece sırasıyla JPY, CHF, GBP, EUR, USD cinsi dövizler teminata alınacaktır ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak pay bedeli karşılacaktır. 	Değişken Yöntem
Oyak Yatırım Menkul Değerler	-	Değişken Yöntem

A.Ş.	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şube ve acenteleri	
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Amerikan Doları, Avro (vadesiz DTH)	Değişken Yöntem
	Yalnızca TEB A.Ş. Şubeleri (Acente), TEB internet bankacılığı ve TEB telefon bankacılığı tarafından vadesiz USD ve EURO DTH blokeye kabul edilecektir. Değişken Yöntem kullanılacaktır.	
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri Tekstilbank şubeleri	
Tera Menkul Değerler A.Ş.	-	Sabit Yöntem
Turkish Yatırım A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Aracı kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Döviz blokesi yöntemiyle talepte bulunma Yapı Kredi Yatırım ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında kullanılacaktır.	

9.18. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, SPK Seri:VIII, No:66 sayılı “Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği”nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

9.19. Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

a) Satışa aracılık edecek kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

Satışa aracılık edecek olan konsorsiyum üyelerinin listesi aşağıda belirtilmiş olup, konsorsiyum üyeleri “En İyi Gayret Aracılığı” yoluyla satışa aracılık edecektir.

Aracı Kuruluş	Konsorsiyum Üyeliği	Aracılığın Niteliği
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Lideri	En İyi Gayret
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Alternatif Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

ATIG Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Global Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
İnfo Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tera Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Turkish Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ulus Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

b) Aracı kuruluş/kuruluşlara ve gişe hizmeti veren kuruluşlara ödenecek toplam ücret tutarı ve bunun toplam ihraç maliyeti içindeki payı:

Her bir Konsorsiyum Üyesi'ne, dağıtım listesine göre fiilen satışını gerçekleştirdiği pay adedinin nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu hesaplanacak tutar üzerinden %0,02 (onbindeiki) oranında satış komisyonu, AKS'nin ilgili maddesi çerçevesinde Merrill Lynch International ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. adına Konsorsiyum Lideri tarafından 3 Nisan 2013 tarihli "Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşİ Sözleşmesi"nin ilgili maddeleri uyarınca ödenecektir.

c) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

Halka arza konu paylar için yüklenimde bulunulmamaktadır.

d) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Emlak Konut'un 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi ile ilgili olarak artırılan 1.300.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi, 17/05/2013 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmede tarafların sorumlulukları, halka arza aracılığın nasıl yapılacağı hakkında bilgiler, halka arzın iptal koşulları, mücbir sebepler gibi bölümler yer almaktadır.

Ayrıca ayrıntılarına 9.36 nolu bölümde değinildiği üzere, 30 günlük pay geri alım programı dahilinde fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

9.20. Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("MKK") nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Talep toplama sürecinin ardından talepte bulunan yatırımcıların kazandıkları paylar yapılacak olan dağıtım işlemi neticesinde

kesinlik kazanacaktır. Talebi karşılanana payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde teslim edilecektir.

Konsorsiyum Lideri tarafından, talebi karşılanana Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait paylar, dağıtım listesinin kesinleştirilerek Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç bir iş günü içerisinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara ait paylar ise dağıtım listesinin kesinleştirilerek Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç iki iş günü içerisinde, bedellerin ödenmesi koşuluyla, söz konusu yatırımcıların taleplerini gerçekleştirdikleri Konsorsiyum Üyeleri'ne virmanlayacaktır. Söz konusu payların Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyelerine virmanlandığı gün, Konsorsiyum Üyeleri, yatırımcıların hak kazandığı payları yatırımcı hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.

9.21. Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

Emlak Konut'un sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilen ikincil halka arzına ilişkin, oluşabilecek bazı yasal halka arz maliyetleri ile reklam tanıtım masrafları, danışmanlık masrafları ve konsorsiyum komisyon ücretlerini içeren danışmanlık giderleridir. Yaklaşık halka arz maliyeti halka arz edilecek payların satışına ilişkin fiyat aralığının belirlenmesi sonrasında hesaplanabilecektir. Söz konusu hesaplama sirküler ilanı tarihinde KAP'ta duyurulacaktır.

9.22. Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Hesap Açma: 1,05.-TL Şifre Gönderim: 5,25.-TL	Yok	5,0.- TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	MKK'ya ödenecek yasal ücretler, yatırımcıdan tahsil edilecektir.
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,5.-TL	Yok	2,0.-TL (işlem sayısı üzerinden)	%0,5	Yok	Yok
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	1,0.- TL + BSMV	Yok	Yok	Yok
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,5.-TL + 5,0.- TL	Yok	Yok	Yok	Yok	Yıllık MKK saklama ücreti (On binde 7,5 +BSMV). Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	1,05.- TL	Şubeden Hesaptan: %0.4 Min.30 TL-Max. 300 TL Şubeden Kasadan: %0.4 Min.37 TL-Max. 300 TL İnternet: 2,50 TL	Yok	Yok	Yok
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İlk defa hisse senedi işlemi yapacak olması nedeniyle MKK tarafından MKK Sicil Numarası üretilerek ve şifre tahsis edilerek gönderilecek müşterilerden maktu 5 TL+BSMV tahsil edilecektir.	Yok	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan talep işlemleri sırasında hak edeceği payları doğrudan başka bir aracı kuruluşa aktarılmasını isteyenler için Yok. Likit Fon Blokesi ile ödeme yaparak ve/veya hak ettiği pay senetleri T. İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra virman isteyen yatırımcılardan 10 TL+ BSMV	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan; olması halinde para iadesini takip olarak tahsil ettikten sonra, diğer ödeme türleri ile başvuruda bulunan yatırımcılardan; olması halinde para iadesi T. İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra EFT yaptırmak istenenlerden: 0-300.000 TL arası %0,05, 300.001 TL üzeri %0,01, (Şubelerden en az 35 TL, Çağrı	Yok	İş Yatırım Saklama Komisyonu: Açık hisse senetleri için saklama komisyonu yüzbinde 75, kapalı hisse senetleri için yüzbinde 1 (açık hisse senetlerinin piyasa değerleri, kapalı hisse senetlerinin nominal değerleri üzerinden alınmaktadır.) İş Bankası Saklama Komisyonu: Yatırım hesabında bulunan kayıtleşme işlemi tamamlanan sermaye piyasası araçlarının TL değeri ortalaması üzerinden üç aylık dönemlerde aşağıda belirtilen

				Merkezinden en az 15 TL, Bankamatikten 5 TL, diğer kanallardan en az 2,5 TL)		barem aralıkları dikkate alınmak kaydıyla yatırım hesabı saklama ücreti + BSMV tahsil edilmektedir. 101 – 1.000 TL arası 2 TL 1.001 – 50.000 TL arası 5 TL 50.001 – 250.000 TL arası 7 TL 250.001 – 500.000 TL arası 10 TL 500.001 TL ve üzeri 15 TL Ayrıca yatırım hesaplarında bulunan hisse senetlerinin TL değeri ortalaması 1.000.000 TL'nin üzerinde olan hesaplardan üç aylık dönemlerde % 0,0075 (yüz binde yedi buçuk) oranında MKK Saklama Komisyonu + BSMV tahsil edilmektedir.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havalelerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 50.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2,63 TL , 50.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 26,25 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.	Yok	Yok
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Takasbank tarafından alınan ücret	Yok	Yok
Alternatif Yatırım A.Ş.	Takasbank A.Ş. tarafından alınan hesap açma ücreti alınacaktır	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	1,00.-TL + BSMV	Bankamız EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	Yok
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK ya ödenecek ücretler	İşlem sayısı üzerinden 1,0.-TL+ BSMV	MKK tarifesi	Yok	Yok	MKK saklama ve hesap işletim ücretleri
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	İnternet ücretsiz, Yatırım Merkezi 3,0.- TL	Yok	Yok
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Var	Yok	Yok
Atig Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	1,5.-TL+ BSMV	0,15.-TL + BSMV	0,15.-TL + BSMV	Takasbank Tarifesi	Yok	Yok
Burgan Yatırım Menkul	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok

Değerler A.Ş.						
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	1,05.- TL	5,25.- TL	5,25.- TL	Yok	5,25.- TL
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Yok	0,21.-TL BSMV Dahil	0,21.-TL BSMV Dahil	5,25-31,50.-TL	Yok	Yok
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Yok.	Senet Başı 0,1.-TL.	Senet Başı 0,1.-TL.	Yok	Yok	Yok
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,5.-TL	0-40.000 TL için 4,0.- TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50.-TL (+BSMV)	Yok	Yok
Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	0,5.- TL	0,5.- TL	Yok	Yok	Yok
Global Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Info Yatırım A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	1,0.- TL + BSMV	YÜZBİNDE 5 +BSMV	Yok	Yok
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Şartlı virman 1,58.- TL	50.000 TL'ye kadar 3,5.- TL	Yok	Yok
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir	Yok	Yok	Yok	Yok	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	MKK nezdinde daha önce açılmış hesap var ise ücretsiz, ilk kez açılıyorsa 5,25-TL	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	5,25-TL	1,0-TL	1,0-TL	2,63- TL	Yok	Yok
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	5,25-TL	Yok	Yok
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	0-500 TL 3,0.- TL 501-2.500 TL 5,0.- TL 2.501-50.000 TL 10,0.- TL 50.000 TL üzeri 15,0.- TL	Yok	Yok
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden azami %0,3 (min 30,0.- TL, max 300,0.- TL)	Yok	Yıllık saklama ücreti olarak onbinde 2 müşterilerden tahsil edilmektedir
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,11.-TL	Beher işlem için 1,5.-TL	Yok	Yok
Tera Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	TAKASBANK'İN BELİRLİDİĞİ ORAN	BİNDE 9,48	Yok
Türkish Yatırım A.Ş.	Yok	Yok	Yok	0,00 – 66.000,00 TL arası 5,0.-TL (BSMV Dahil) 66.000,01 – 400.000,00 arası tutar üzerinden 0,000075 (yüzbindeyibüçük) + BSMV 400.000,01–üzeri 35,0.-TL (BSMV Dahil)	Yok	Yok
Ulus Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi uygulanmaktadır.	Yok	VAKIF YATIRIM MKK TARİFESİ VAKIFBANK 2 TL+ BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	MKK' tarafından tahsil edilen komisyonlar yatırımcılara yansıtılmaktadır.

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
-----------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

9.23. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

1. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi ("AKS"), SPK tarafından payların halka arzına izin verilmemesi veya BİAŞ kotuna alınmaması halinde veya Emlak Konut'un halka arza konu paylarına ilişkin izahnamenin Kurul onayı alınmadan önce halka arzdan vazgeçmesi ile kendiliğinden sonra erer.

2. Emlak Konut'un AKS'den veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini tebligat adresine yazılı olarak bildirilmesine rağmen makul süre (en fazla 1 iş günü) içerisinde yerine getirmemesi halinde, ve/veya Halk Yatırım'ın muvafakatına ve onayına tabi konularda muvafakat veya onayın alınmaması halinde, ihtarnamede fesih iradesi bildirilmek kaydıyla Sözleşme herhangi bir tazminat yükümlülüğü olmaksızın sona ermiş sayılır. Emlak Konut, Sözleşme'nin bu nedenle feshi halinde Konsorsiyum'dan herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşme'nin bu madde kapsamında belirtilen nedenle feshi halinde yatırımcıların ya da diğer 3. Kişilerin uğrayacakları tüm zararlardan ve taleplerinden Emlak Konut sorumlu olacaktır. Fesih tarihine kadar doğmuş veya fesih nedeniyle doğabilecek giderler Emlak Konut tarafından ödenecektir. Konsorsiyum Üyeleri'nin işbu Sözleşme'den veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini, tebligat adresine noter kanalıyla bildirilmesine rağmen, makul süre (en fazla 1 iş günü) içerisinde yerine getirmemesi halinde, yükümlülüğünü yerine getirmeyen Konsorsiyum Üyesi'nin 17/05/2013 tarihinde imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nin (AKS) 6.3.1 maddesinde belirtilen aracılık komisyonu hakları da dahil olmak üzere Sözleşme'den kaynaklanan tüm hakları sona erer ve herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın ve Emlak Konut'un tüm hakları saklı kalmak kaydıyla yükümlülüğünü yerine getirmeyen Konsorsiyum Üyesi'nden tazminat talep etme hakkı doğar.

3. Talep toplama sürecinin başlangıcından önce veya satış tarihleri içerisinde aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Konsorsiyum Lideri ve/veya Emlak Konut bu Sözleşmeyi derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya payların satış fiyatını değiştirebilecek, payların halka arzını başka bir tarihe erteleyebilecektir. Bu halde Konsorsiyum Lideri'nin ve/veya Emlak Konut'un diğer tarafların tebligat adresine, ertelemeye veya feshe yol açan sebepleri de izah ederek ve erteleme süresini de belirterek yazılı olarak bildirilmesi suretiyle halka arzı ileri bir tarihe erteleme veya Sözleşme'yi sona erdirip halka arzı durdurmak hakkı olacaktır.

-Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Halk Yatırım ve/veya Emlak Konut'un AKS'den kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

-Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Emlak Konut, Emlak Konut'un faaliyet gösterdiği sektörü ya da Emlak Konut'un mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

-BIST-100 endeksinin 70.000'in altına ve/veya son bir haftanın günlük işlem hacminin 500 milyon \$'ın altına ve/veya satış sürecinin başlangıcından evvel BIST-100 endeksinin arka arkaya üç gün toplam %10'dan fazla düşmesi,

-Her ne sebeple olursa olsun halka arz edilmesi planlanan tutarın en az % 50'sinin Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsis grubuna ayrılamaması durumunda,

-Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Emlak Konut'un halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talep oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Halk Yatırım tarafından öngörülerek gerçekçi bir şekilde, gerekçeli olarak Emlak Konut'a objektif bir şekilde yazılı olarak iletilmesi,

-Halka arzı etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi veya halka arza etki edecek tabii afet ve uluslar arası ihtilafların meydana gelmesi,

-Halka arz süresi içinde Emlak Konut'un mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması,

-Emlak Konut'un yönetici ve hissedarları ile Emlak Konut hakkında payların halka arzını veya fiyatını ve pazarlanmasını etkileyen/etkileyebilecek ölçüde herhangi bir cezai veya idari soruşturma ve/veya dava açılması ve/veya icra takibi başlatılması,

4. Sözleşme'nin feshi veya ilgili maddelerde belirtilen nedenlerle halka arzın gerçekleşmemesi halinde (17/05/2013 tarihli AKS'nin Madde 6.3.1'de belirtilen) komisyonlar tahakkuk ettirilmeyecektir. Ancak, her durumda, ilgili maddelerindeki ödemeler ve bunlarla sınırlı kalmamak kaydıyla Emlak Konut tarafından önceden onaylanmış tüm masraflar ve bu masraflarla ilgili her türlü vergiler ile ilgili fatura bedelleri, Emlak Konut tarafından ödenecektir.

5. Bu maddede açıklanan şartlar dahilinde Halk Yatırım tarafından Emlak Konut tebligat adreslerine yazılı olarak bildirilmek suretiyle sözleşmenin halka arz öncesi sona ermesi veya ertelenmesi halinde Emlak Konut Sözleşmede belirtilen ödemelerle yükümlü olduğu her türlü gider ve masraflar ile Halk Yatırım'ın halka arz ile ilgili yapmış olduğu giderleri ödeyecektir.

6. İzahname ve sirkülerde açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:I, No:40 Tebliği 25. Madde ikinci fıkra hükmü saklıdır.

9.24. Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

a) Tavan fiyat ile oluşacak nihai fiyat arasındaki farkın talebe dönüşmesini talep eden yatırımcılar için iade esasları aşağıdaki gibi olacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz tavan fiyatı ile nihai fiyat arasında oluşacak iade tutarı kadar ekstra bir pay talebinde bulunup bulunmamaya yönelik tercihlerini talep formunda ilgili alanı işaretleyerek beyan edeceklerdir. Yatırımcının iade tutarını pay olarak talep etmeye yönelik tercihinin belirlenmesi durumunda, tavan fiyat ile nihai halka arz fiyatı arasındaki fark ilave pay talebi olarak yatırımcı talebine yansıtılacak, ancak bu yansıtılardan sonra dağıtım işlemine başlatılacaktır. Bedel farkının talebe dönüştürülmesinden sonra kalan bakiye ve/veya karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Emlak Konut tarafından onaylanarak, kesinleştiğinin Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir. Her halükarda bedel iadesi dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak konsorsiyum liderine teslimini takip eden 2 (iki) işgünü içinde yapılacaktır.

b) Tavan fiyat ile oluşacak nihai fiyat arasındaki farkın talebe dönüşmesini talep etmeyen yatırımcılar için iade esasları aşağıdaki gibi olacaktır:

Karşılanmayan taleplere ait paralar, nihai halka arz fiyatı ile tavan fiyat arasında oluşabilecek farklar en geç dağıtım sonuçlarının Emlak Konut tarafından onaylanarak, kesinleştiğinin Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir. Her halükarda bedel iadesi dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak konsorsiyum liderine teslimini takip eden 2 (iki) işgünü içinde yapılacaktır.

9.25. Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ("6306 sayılı Kanun") kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan ettiği rezerv alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, ana ortağımız T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirket arasında 08.08.2012 tarihinde İşbirliği Protokolü ("İşbirliği Protokolü") akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazısında özetle, "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve bahsi geçen İşbirliği Protokolü hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm kurum ve kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirket'in de bu "Rezerv Yapı Alanı" nda yaklaşık 2 milyon metrekarelik arsası bulunmaktadır.

Şirket'in, devam eden projeler ve İşbirliği Protokolü gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirket'in ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirket'in mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibarıyla en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile mevcut ikincil halka arz işlemi başlatılmış ve son durum itibarıyla de 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL' lık kısmının da Şirketimiz tarafından halka arz edilmesine karar

verilmiştir. Kısaca mevcut halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan Şirket tarafından Şirket faaliyetlerinde değerlendirilecektir.

Mevcut halka arz işlemi neticesinde elde edilecek olan mali kaynağın önemli bir bölümü Şirket tarafından gayrimenkul projeleri geliştirilmesi amacıyla yeni arsa alımları başta olmak üzere, bir kısmı ise Şirket tarafından geliştirilen projelerin finansmanında değerlendirilecektir.

9.26. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

9.27. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Yatırımcılar işbu İzahname ve halka arz sirkülerinde belirtilen talep toplama tarihinin son günü mesai saatinin bitimine kadar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanunu ve Kurul'un Seri: I No: 40 Tebliği uyarınca halka açıklanan konularda değişiklik olursa, bu değişikliğin ilanından sonraki 2 (iki) işgünü içerisinde yatırımcılar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler.

9.28. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Emlak Konut ile halka arz aracılık eden konsorsiyum üyelerinin payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri, ortaklığın 5 ve üzerinde paya sahip ortakları ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Kişi	Unvan	Kurum
Ertan YETİM	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut
Veysel EKMEN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)	Emlak Konut
Murat KURUM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Ali Seydi KARAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Muhammet Haluk SUR	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Volkan KUMAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Sinan AYOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Metin TEKİN	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Rasim Faruk KADIOĞLU	Genel Müdür Danışmanı	Emlak Konut
İbrahim KESKİN	Hukuk Müşaviri*	Emlak Konut
Nurettin ŞAM	I. Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
Hüseyin TURAN	Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
Zeynep BASA	Daire Başkanı - Pazarlama Müdür Vekili	Emlak Konut
Mustafa AŞIKKUTLU	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut
Hasan SAKA	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut
Tülay ODAKIR	İhale ve Hak ediş Müdürü	Emlak Konut
Hicran ÇAKMAK	Etüt Proje Müdürü	Emlak Konut
Hakan GEDİKLİ	Emlak ve Planlama Müdürü	Emlak Konut
Fatih KANİTOĞLU	Ekspertiz Müdürü	Emlak Konut
Ercan ALİOĞLU	Muhasebe Müdürü	Emlak Konut
İzzet Gani KARAKAYA	Finansman Müdürü	Emlak Konut
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Emlak Konut
Özlem Hanoğlu ÇELİK	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Emlak Konut
Halil İbrahim ŞAHİN	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Emlak Konut
Halim ATAŞ	Özel Kalem Müdürü	Emlak Konut

(*) 28 Ağustos 2013 tarihi itibarıyla görev değişikliği gerçekleşmiştir.

Kişi	Unvan	Kurum
İsmail Hakkı İMAMOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Halk Yatırım
Olcay DOĞAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Halk Yatırım
Levent EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Ergin KAYA*	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Sami BACANAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Kadir YAYLAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Özlem MEMİŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Ayşegül SAYIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Serdar SÜRER	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Murat ÇETİNKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Halk Yatırım
Nil MÜHÜR	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım

Ali ÖMÜRBEK	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Azmi DÖLEN	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Bülent SEZGİN	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Dilan PAMİR	Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Ömer GÜLSER	Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Recep BOZKURT	Kıdemli Uzman	Halk Yatırım
Sinem GÜRBÜZ	Uzman	Halk Yatırım
Anıl OYMAK	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım

(*) 9 Nisan 2013 itibariyle görevinden ayrılmıştır.

Kişi*	Unvan	Kurum
Hüseyin KELEZOĞLU	Yönetici Direktör	Merrill Lynch Menkul Değerler A.Ş.
Yacine AMOR	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Kari PITKIN	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Carl İYENGAR	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Carlos PEREZ	Direktör	Merrill Lynch International
Daniel BURTON-MORGAN	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch International
Cihat Akın KAPLAN	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch Menkul Değerler A.Ş.
Abhishek JAISWAL	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch International
Anastasios PEFANIS	Kıdemli Analist	Merrill Lynch International
Victoria LAWSON	Analist	Merrill Lynch International
Michael DADOUN	Uzman	Merrill Lynch International
Selin ÇAĞLI	Uzman	Merrill Lynch International

*Şirket'e ikincil halka arz süreci hazırlıklarında yardımcı olan kilit takım üyeleri

Kişi	Unvan	Kurum
Meltem AKOL	Ortak Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Derin ALTAN	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Ateş TURNAOĞLU	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Dilara ERİK	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Serra SEPKİN	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Ayça YILMAZ	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Egemen ÖZBEY	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Zeynep Seçil GÜR	Stajyer Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Elif BERBEROĞLU	Stajyer Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Nesli Şen ÖZÇELİK	Stajyer Avukat	Akol Avukatlık Bürosu

Kişi	Unvan	Kurum
Mikko HULKKO	Ortak Avukat	White & Case
Greg STONEFIELD*	Ortak	White & Case
Raymond SIMON	Ortak	White & Case
Mark HAMILTON	Ortak	White & Case
Benjamin TUISKULA	Avukat	White & Case
Berit EVERHART	Avukat	White & Case
Jenni Nygard	Avukat	White & Case

(*) 30 Eylül 2013 itibariyle görevinden ayrılmıştır.

Kişi	Unvan	Kurum
Tom O'NEILL	Ortak Avukat	Linklaters
Robin CAROLAN	Avukat	Linklaters
Matthew HARRIS	Avukat	Linklaters

Kişi	Unvan	Kurum
Tolga İŞMEN	Ortak Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı
Damla DOĞANCALI	Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı
Kemal GÜRİSOY ¹	Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı
Gizem ERSUN	Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı
Merve EVRİM ²	Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı
Doğan KERESTECİOĞLU	Stajyer Avukat	İşmen Günalçin Avukatlık Ortaklığı

(1)15 Temmuz 2013 itibariyle görevinden ayrılmıştır.

(2)23 Ağustos 2013 itibariyle görevinden ayrılmıştır.

Kişi	Unvan	Kurum
Burak ÖZPOYRAZ	Ortak	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Dirk MENKER	Direktör	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Humera AFZAL*	Direktör	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Tobias BISCHOFF	Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Aydın ÖZGÜVEN	Kıdemli Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sertu TALİ	Kıdemli Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Görkem SOKULLU	Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) 15 Temmuz 2013 itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

Kişi	Ünvan	Kurum
Abdulkadir Ali YERTUT	Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Halil İbrahim AKYILDIZ	Yönetim Kurulu Üyesi, Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Berrin KURTULUŞ SEVER	Yönetim Kurulu Üyesi, Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Osman Tahsin AKYEL	Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Eren KURT	Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Kişi	Ünvan	Kurum
Onur KAYMAKBAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tayfun KURU	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mehmet AYIKDIR	Yönetim Kurulu Başkan Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Semih ARDAHAN	Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

Halka arz edilen toplam 1.300.000.000.-TL nominal değerli payların;

- 130.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 130.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 1.040.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%80) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,

tahsis edilmiştir.

Emlak Konut halka arzında, yatırımcılar aşağıda belirtilen gruplar halinde kategorize edilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. Anonim ve limited şirketler de bu kategoriden talepte bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17.7.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun Geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı dernekleri kapsamaktadır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan dışarıda yerleşik olan, yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar, kamuya yararlı dernekler ile sermaye piyasası araçlarının ihraç tarihi itibarı ile en az 1 milyon TL tutarında Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip tüzel kişilerdir. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİAŞ’ta işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden dolayı, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabilceği Şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Yukarıda belirtilen tahsisat oranları, talep toplama neticesinde Emlak Konut'un onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Halk Yatırım tarafından deęiŐtirilebilecektir.

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiŐ ise, o gruba ait tahsisat Emlak Konut'un onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için %20'den daha fazla azaltma yapılmaması ve,
- Halka arz edilecek Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar yatırımcı grupları tahsisat oranlarının %10'un altına düŐürülmemesi Şartıyla Emlak Konut'un onayı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için dağıtım "Oransal Dağıtım Yöntemi"ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan "Arzın Talebi Karşılama Oranı" her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Halk Yatırım'ın uygun gördüğü Şekilde dağıtım yapılacaktır. Dağıtım sonucunda yatırımcının hak kazandığı pay adedi, 0,5 lottan küçük olduğu takdirde aşağı; büyük olduğu takdirde ise yukarı yönlü tamamlama yapılması planlanmaktadır.

d) Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdelere ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

YOKTUR

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel yatırımcılar için yatırımcı sayısının o yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam adetten az veya adede eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksiliğinden dolayı iptal edilmiş ve alt sınır belirtilmesi nedeniyle talebi karŐılanamayanlar hariç tüm yatırımcılara en az 1 lot pay dağıtılacaktır.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından, herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır. Halka arzda aynı adresi bildiren en çok 10 talep kabul edilecek olup Konsorsiyum Lideri konsolide talep listesinde aynı adresi bildiren on (10) talepten fazla olması durumunda fazla talepleri serbestçe iptal etme hakkına sahiptir.

g) Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine baŐvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

YOKTUR..

9.30. SatıŐın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmıŐsa buna ilişkin bilgi:

YOKTUR.

9.31. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

9.32. Borsada işlem görme:

Borsa Yönetim Kurulunun 05/11/2013 tarihli toplantısında, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Emlak Konut) nin 2.500.000.000 TL olan sermayesinin 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasında, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden B grubu payların mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, Borsa dışında talep toplama yöntemiyle yapılacak ikincil halka arzının Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Halk Yatırım) aracılığıyla Borsamız Toptan Satışlar Pazarında (TSP) gerçekleştirilmesi talebi çerçevesinde uygulanacak prosedüre ilişkin,

A) Halihazırda Şirketin talebi üzerine Borsa Genel Müdürlüğünün onayı ile 04/11/2013 tarihinde işlem sırası kapatılan Şirket payları ile ilgili olarak:

1) Sirkülerin KAP'ta duyurulmasından sonra TSP'de gerçekleştirilecek satışı izleyen işlem gününe kadar işlem sırasının kapalılık halinin devam etmesine,

2) Kurulun 25.11.2004 tarihli ve 46/1547 sayılı kararı dikkate alınarak, Şirketin işlem sırasının 5 işlem gününden fazla kapalı kalması durumunda Borsa dışı işlemlere tabi olmamasına ve Şirketten "KABF" istenmemesine,

3) Şirket paylarının işlem sırasının, TSP'deki satışı izleyen günde, son işlem günündeki baz fiyatla yeniden işleme açılmasına,

4) Şirket paylarının işlem sırasının kapalı kaldığı sürenin 5 iş gününü aşması durumunda dahi mevcut bulunduğu BIST Endeksleri kapsamından çıkarılmamasına,

B) Takas işlemleri ile ilgili olarak:

1) Talep toplama aşamasında yatırımcılar tarafından doldurulacak talep formlarına, TSP Genelgesinin ekindeki ibranamede bulunması gereken ifadelerin konulması hususunun Halk Yatırım'a bildirilmesine ve ayrıca Emlak Konut ve Halk Yatırım tarafından da ibraname verilmesi kaydıyla TSP işleminde takasın Borsa dışında yapılmasına,

2) "Borsa dışı takas" uygulaması hakkında satış öncesi yatırımcıların bilgilendirilmesi amacıyla sirkülere açıklama konulmasının uygun olacağı hususunun Halk Yatırım'a iletilmesine,

C) Kamunun aydınlatılması ile ilgili olarak:

Şirket veya Halk Yatırım tarafından, dağıtım listelerinin kesinleştiği tarihte, talep toplama sonunda belirlenecek fiyatın, her bir yatırımcı grubu bazında talep toplama sonuçlarının ve halka arz edilen miktarın % 5'inden fazlasını satın alma talebinde bulunan kişiler ile ilgili bilgilerin KAP'ta duyurulmasına

karar verilmiştir.

9.33. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

Şirket; ikincil halka arz suretiyle ihraç edeceği paylarının borsada işlem görmeye başlamasını takiben, 180 gün boyunca, dolaşımdaki pay miktarının artırılmayacağını (işbu halka arza konu sermaye artırımını dışında nakit sermaye artırımını yapılmayacağını ve işbu halka arza konu sermaye artırımını sonucunda ihraç edilen paylardan 30 günlük pay geri alım programı dahilinde Şirket tarafından geri alınan payların satışı dışında Şirket tarafından ilave pay satışı yapılmayacağını) veya anılan işlemlere dair bir açıklamada bulunulmayacağını veya halka arza konu olmayan hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette arz, teklif, satış, satış (vaadi) sözleşmesi, opsiyon hakkı satışı veya opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmeyeceğini veya satım hakkı opsiyonu kullanılmayacağını veya satım sözleşmesi veya satış opsiyonu satın alınmayacağını veya hisseleri ödünç vermek dahil hisseler (halka arzdan sonra edinilmiş olan halka arz edilmiş hisseler de dahildir) üzerinde sair tasarruflarda bulunulmayacağını veya hisselerine dönüştürülebilir veya hisseyle değiştirilebilir menkul kıymetler için sayılan işlemlerin yapılmayacağını veya yukarıda sayılan sözleşmeler veya işlemler için herhangi bir sermaye piyasası düzenleyici kurum veya borsa veya kayıt kuruluşu nezdinde müracaatta bulunulmayacağını veya hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette hisseler üzerinde mülkiyet hakkının vereceği hakları verecek nitelikte swap veya başka bir anlaşma akdedilmeyeceğini veya bu türde bir işlem tesis edilmeyeceğine dair taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

TOKİ; iştiraki olan Emlak Konut'un gerçekleştirilmesi planlanan ikincil halka arzına ilişkin, halka arza konu edilen payların borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca TOKİ olarak Emlak Konut'a ait payların dolaşımdaki pay miktarının arttırılmayacağını, bu suretle, söz konusu 180 gün boyunca;

(i) Emlak Konut tarafından nakit sermaye artırımını yapılmayacağını,

(ii) İşbu halka arza konu sermaye artırımını sonucunda ihraç edilen paylardan 30 günlük pay geri alım programı dahilinde Emlak Konut tarafından geri alınan payların satışı dışında Emlak Konut tarafından ilave pay satışı yapılmayacağını,

(iii) TOKİ'nin Emlak Konut sermayesinde sahip olduğu paylardan satış yapılmayacağını,

(iv) Halka arza konu olmayan hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette arz, teklif, satış, satış (vaadi) sözleşmesi, opsiyon hakkı satışı veya opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmeyeceğini, satım hakkı opsiyonu kullanılmayacağını, satım sözleşmesi veya satış opsiyonu satın alınmayacağını, hisseleri ödünç vermek de dahil hisseler (halka arzdan sonra edinilmiş olan halka arz edilmiş hisseler de dahildir) üzerinde sair tasarruflarda bulunulmayacağını, hisselerine dönüştürülebilir veya hisseyle değiştirilebilir menkul kıymetler için sayılan işlemlerin yapılmayacağını, yukarıda sayılan sözleşmeler veya işlemler için herhangi bir sermaye piyasası düzenleyici kurum veya borsa veya kayıt kuruluşu nezdinde müracaatta bulunulmayacağını, hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette hisseler

üzerinde mülkiyet hakkının vereceği hakları verecek nitelikte swap veya başka bir anlaşma akdedilmeyeceğini veya bu türde bir işlem tesis edilmeyeceğine dair taahhütte bulunmuştur.

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

Taahhütlerin herhangi bir istisnası bulunmamaktadır ve ikincil halka arz kapsamında ihraç edilen payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasını takip eden 180 gün boyunca geçerlidir.

9.34. Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Halka arz sirküleri Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ile Emlak Konut (www.emlakkonut.com.tr)'un ve Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

9.35. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

YOKTUR.

9.36. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:

Emlak Konut'un 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen 30 günlük geri alım programına göre; şirket hisselerinin ikincil halka arzı çerçevesinde, sermaye piyasalarının gerekleri kapsamında yaşanabilecek fiyat dalgalanmalarının azaltılması amacıyla pay geri alım programı niteliğindeki fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

b) Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri Emlak Konut nam ve hesabına gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Söz konusu işlemler için Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkilendirilmiştir.

c) Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün süre ile fiyat istikrarı işlemi yapılması planlanmaktadır.

d) Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Aracı kurum, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., 08/05/2013 tarihinde Emlak Konut Genel Kurulu tarafından onaylanmış program çerçevesinde ve halka arz sonrasında payların BİAŞ'da işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün süre ile sınırlı kalmak kaydıyla verilen yetki dahilinde, Emlak Konut paylarına yönelik olarak geri alım niteliğinde fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. söz konusu fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

e) Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

f) Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra fiyatların düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler (c) bendinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir. Emlak Konut, fiyat istikrarı işlemlerinin sona ermesi akabinde, iktisap edilen tüm payları, borsada satış yoluyla elden çıkarılabilecektir.

g) Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Kurul düzenlemeleri ve TTK uyarınca, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler ile ilgili olarak; ihraççı, halka arz ve sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasından sonra, halka arz edilecek Emlak Konut paylarının satışından elde edilecek olan ve brüt gelirin %10'u (yüzdeon) ile sınırlı olacak kısmının Halk Yatırım nezdinde açılacak özel bir hesaba aktarılmasını ve bu kaynakla, Emlak Konut paylarının BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasını takip eden 30 günle sınırlı olmak kaydıyla fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin SPK'nın 22. Maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" dahilinde ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi dahilinde yapılacağını.

- Geri alım işlemlerini, halka arz öncesinde yapılmış olan 08/05/2013 tarihinde Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde yürüteceğini,
- Fiyat istikrarı işlemleri kapsamında yapılması planlanan geri alım işlemlerinin Halk Yatırım tarafından gerçekleştirileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin, halka arz edilecek payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasının ardından gerçekleştirileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin, payların BİAŞ'ta işlem görmesini takip eden 30 (otuz) günle sınırlı olmak kaydıyla yapılabileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinde kullanılacak fonu, halka arz gelirinin %10'u ile sınırlandırılacağını, Konsorsiyum Lideri'ne, Konsorsiyum Eş Lideri'ne ve Konsorsiyum Üyeleri'ne kabul, beyan ve taahhüt eder.

FİYAT İSTIKRARI/GERİ ALIM İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ İHRAÇCI VE KONSORSİYUM LİDERİ'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNE DAİR HÜKÜMLER

İhraççı'nın halka arz edilecek paylarının BİAŞ'ta işlem görmesini takip eden 30 gün ile sınırlı olacak şekilde yürütülecek olan fiyat istikrarı işlemleri, SPK'nın 22. maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" dahilinde ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi kıyasen uygulanacaktır. Söz konusu esaslarda, Payları BİAŞ'ta işlem gören şirketlerin kendi paylarını satın almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esaslar ile 6102 sayılı TTK'nın ilgili hükümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar

- Geri alım işlemleri, genel kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde ve azami 18 aylık bir süre için verilebilecek yetki dahilinde yönetim kurulu tarafından yapılır.
- Geri alım yapılacak paylar, BİAŞ'ta işlem gören nitelikte olmalı ve alımlar yalnızca BİAŞ'ta gerçekleştirilmelidir.
- Geri alımı yapılacak payların, daha önce iktisap edilenler dahil, toplam nominal değeri, şirketin ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz. Bu oranın aşılması halinde aşım sebepleri olan paylar, alım tarihini müteakip 6 ay içerisinde elden çıkarılır.
- İktisap edilecek payların bedelleri düştükten sonra, kalan şirket net aktif (özkaynak) en az ödenmiş/çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.
- BİAŞ'ta yapılacak geri alımlara ilişkin borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına ek olarak aşağıdaki kurallara uyulması zorunludur:
 - Açılış seansı ve 1'inci seansın son 15 dakikası ile 2'inci seansın ilk ve son 15 dakikası içinde geri alım emri verilemez
 - Geri alım için verilen fiyat emri, mevcut fiyat tekliflerinden veya en son gerçekleşen satış

fiyatından daha yüksek olamaz.

- Şirket tarafından bir günde geri alımı yapılacak toplam pay miktarı, payların son üç aydaki günlük işlem miktarı ortalamasının %25'ini geçemez.
- Şirketin iktisap ettiği kendi payları ile şirketin tam konsolidasyona tabi tuttuğu finansal duran varlıkları tarafından iktisap edilen ana şirket payları, ana şirketin genel kurulunun toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Bedelsiz payların iktisabı hariç, şirketin devraldığı kendi payları, hiçbir pay sahipliği hakkı vermez. Tam konsolidasyona dahil edilen şirketlerin iktisap ettiği ana şirket paylarına ait oy hakları ile buna bağlı haklar donar.
- Geri alınan paylar ile söz konusu paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için azami elde tutma süresi 3 yılı aşmamak üzere şirket tarafından serbestçe belirlenebilecek olup, bu süre zarfında elden çıkarılmayan paylar sermaye azaltımı yapılmak suretiyle iptal edilir.
- Geri alınan paylar, 32'nolu Türkiye Muhasebe Standardı çerçevesinde, bilançoda özkaynaklar altında bir indirim kalemi olarak izlenir ve finansal tablo dipnotlarında gerekli açıklamalar yapılır. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilemez.
- Geri alım işlemleri ile ilgili olarak:
 - Şirket yönetim kurulu tarafından geri alımın amacını, geri alım için ayrılan fonun toplam tutarı ile kaynağını, geri alınabilecek azami pay sayısını payların geri alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerini, alımlar için yetkilendirilen kişileri (tüzel kişi ve yetkilileri dahil), genel kuruldan talep edilecek yetki süresi ile söz konusu programın onaya sunulacağı genel kurul tarihini ve tamamlanmış en son geri alım programının özetini içeren bir geri alım programı hazırlanır ve bu program onaya sunulacağı genel kurul tarihinden en az 15 gün önce şirket web sitesinde yayımlanarak kamuya duyurulur.
 - Genel kurul onayına sunulmuş geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş geri alım programı genel kurul tarihini izleyen iş günü içerisinde yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eş zamanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.
 - Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermaye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren özel bir durum açıklaması yapılır.
 - Şirket tarafından, geri alım programının sona ermesini izleyen 5 iş günü içerisinde, geri alım programı çerçevesinde geri alınan paylardan iptal edilenler ve elde tutulanlar için ayrı ayrı belirtmek suretiyle, bir pay için ödenmiş olan maksimum ve ortalama geri alım bedelini, geri alımın bedelini, geri alınan toplam pay sayısını, bu payların sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihlerini içeren özel durum açıklaması yapılır. Geri alım programının özet mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.
 - Onaylanmış geri alım programında sonradan genel kurul kararı ile değişiklik yapılması durumunda söz konusu değişiklikler, sebeplerini de içeren bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur.
- Geri alımı yapılan paylar sadece borsada satış yoluyla ve ancak açıklanan geri alım programı sona erdikten sonra elden çıkarılır. Geri alınan paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için de aynı esaslar uygulanır.
- Geri alınan payların elden çıkarılması halinde her bir satış işlemi, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde şirket tarafından, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları işlem tarihini içeren özel bir durum açıklaması yapılması suretiyle kamuya duyurulur.
- Geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar, yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır.
- Şirketlerce açıklanması ertelenmiş içsel bilgiler olması durumunda veya pay fiyatını etkilemesi muhtemel özel durumların varlığı halinde herhangi bir alım veya satım işlemi yapılmaz.
- Makul gerekçelerin varlığı halinde yönetim kurulu tarafından genel kurulun yetkilendirmeye ilişkin

kararı olmadan da geri alım yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak geri alımlara ilişkin olarak:

- Geri alım işlemlerine başlanmasından en az 2 iş günü önce şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile, geri alım yapılacağı hususu, söz konusu geri alımın sebep ve amacı, alınması planlanan pay miktarı ve ödenecek maksimum tutar kamuya duyurulur.
 - İşlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, geri alınan payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılarak gerçekleşen alımlar kamuya duyurulur.
 - Yönetim kurulu tarafından ayrıca, geri alımın sebep ve amacı, geri alınan payların işlem tarihi, nominal tutarı, işlem fiyatı geri alımın maliyeti, sermayeye oranı ve varsa bu paylara bağlı imtiyazlar hakkında ilk genel kurulda bilgi verilir.
- Esas sermaye sisteminde olan şirketler tarafından sermaye artırımına ilişkin genel kurul kararının alındığı tarihten, kayıtlı sermaye sisteminde olan şirketler tarafından ise sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararının alındığı tarihten sermaye artırım işlemlerinin sona erdiği tarihe kadar geri alım işlemi yapılamaz.

6102 Sayılı TTK 379. Madde Hükümleri

Bir şirket kendi paylarını, esas veya çıkarılmış sermayesinin onda birini aşan veya bir işlem sonunda aşacak olan miktarda, ivazlı olarak iktisap ve rehin olarak kabul edemez. Bu hüküm, bir üçüncü kişinin kendi adına, ancak şirket hesabına iktisap ya da rehin olarak kabul ettiği paylar için de geçerlidir.

Payların birinci fıkra hükmüne göre iktisap veya rehin olarak kabul edilebilmesi için, genel kurulun yönetim kurulunu yetkilendirmesi şarttır. En çok beş yıl için geçerli olacak bu yetkide, iktisap veya rehin olarak kabul edilecek payların itibarî değer sayıları belirtilerek toplam itibarî değerleriyle söz konusu edilecek paylara ödenebilecek bedelin alt ve üst sınırı gösterilir. Her izin talebinde yönetim kurulu kanuni şartların gerçekleştiğini belirtir.

Birinci ve ikinci fıkralardaki şartlara ek olarak, iktisap edilecek payların bedelleri düşüldükten sonra, kalan şirket net aktif, en az esas veya çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.

Yukarıdaki hükümler uyarınca, sadece, bedellerinin tümü ödenmiş bulunan paylar iktisap edilebilir.

Yukarıdaki fıkralarda yer alan hükümler, ana şirketin paylarının yavru şirket tarafından iktisabı hâlinde de uygulanır. Pay senetleri borsada işlem gören şirketler hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu şeffaflık ilkeleri ile fiyata ilişkin kurallar yönünden gerekli düzenlemeleri yapar.

Söz konusu işlemlerle ilgili olarak, Şirketin 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurulu Toplantısında, Şirketin halka arz işlemi sonrasında fiyat istikrarını sağlamaya yönelik olarak ve ayrıca genel amaçlarla kullanılmak üzere hazırlanan Geri Alma Programı çerçevesinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararında yayınlanarak 2011/32 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen "Payları İMKB'de İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar"a uygun olarak Şirket hisselerinin geri alınması hususunda yetki verilmesi oy çokluğu ile karar verilmiştir.

9.37. Sulanma Etkisi

Sulanma etkisi, talep toplamaya ilişkin fiyat aralığının BİAŞ TSP Genelgesi ve SPK düzenlemeleri çerçevesinde belirlenmesi sonrasında hesaplanabilecektir. Söz konusu hesaplama, sirküler ilanı tarihinde KAP'ta duyurulacaktır.

a-) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, sirküler ilan tarihinde KAP'ta yayımlanacaktır.

b-) Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut hissedarlar halka arzdan pay almayacaklardır. Halka arz sonrası ortakların pay oranlarının aşağıdaki gibi olacağı hesaplanmıştır.

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Mevcut Durum		Arz Sonrası Durum	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
TOKİ	253.369.919,00	10.1	253.369.919,00	6.7
TOKİ	1.621.460.838,35	64.9	1.621.460.838,35	42.7
İstanbul İmar İnş. A.Ş.	695,63	0.0	695,63	0.0
İller Bankası A.Ş.	602,84	0.0	602,84	0.0
Maliye Hazinesi	8,95	0.0	8,95	0.0
Halka Açık Kısım (Mevcut)	625.000.000,00	25.0	625.000.000,00	16.4
Halka Açık Kısım (İkinci Halka Arz)			1.300.000.000,00	34.2
KEY Hak Sahipleri	77.734,76	< 1	77.734,76	< 1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	89.597,60	< 1	89.597,60	< 1
Kutlutaş Holding A.Ş.	602,84	< 1	602,84	< 1
Veysel Ekmen	0,01	< 1	0,01	< 1
Muhammet Haluk Sur	0,01	< 1	0,01	< 1
Volkan Kumaş	0,01	< 1	0,01	< 1
Toplam	2.500.000.000,00	100,00	3.800.000.000,00	100,00

9.38. Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Emlak Konut paylarının halka arzından, Emlak Konut sermaye, halka arz eden aracı kuruluşlar ise halka arz aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan aracı kuruluşlar, danışmanlar v.b. bulunmamaktadır.

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Gelir Tablosu Hesapları Açıklamaları

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri, satış iskontoları ve satış iadelerinden net olarak sunulmaktadır. Şirket'in net satış gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli çerçevesinde arsa satışı gelirleri;
- (i) Belirli gelir paylaşımı projelerinde Şirket'e tahsis edilen satılmayan bağımsız bölümlerin, (ii) Kamu ihale kanunu modeli (halka arzın tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümlerin, ve (iii) daha sınırlı ölçüde, Şirket'e Emlak Bankası'nın 2000 tarihinde aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilen bağımsız bölümlerin satış gelirleri;
- Arsa satışlarından elde edilen gelirler; ve
- Şirket'in bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan satılmamış ticari bağımsız bölümlerden kira geliri.

Şirket'in gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili politikalara ilişkin açıklama için, aşağıda "Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi"ne bakınız. Şirket'in net satışlarının dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 17'ye ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.09.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 15'e bakınız.

Satışların Maliyeti

Şirket'in satış maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde, Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini temsil eden satış maliyetleri;
- Kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işlemi tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde, Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini ve tüm ilgili inşaat maliyetini içeren satış maliyetleri;
- Arsaların satışlarına ilişkin Şirket tarafından satılan arsaların defter değerini temsil eden satış maliyetleri; ve
- Ünitelerle doğrudan ilişkili olanların dışındaki projelerin maliyetlerini (ör. Gelişim bölgeleri çevresindeki altyapı projeleri (öncelikle yollar)), bağımsız bölüm alıcılarına müşteri finansmanına ilişkin komisyon giderleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanını içeren diğer satış maliyetleri.

Komisyon giderleri, bağımsız bölüm alıcılarının finansmanını desteklemek için Şirket'in "katkı payı"

olarak yaptığı ödemelere ilişkindir. Katkı payı metodu çerçevesinde, Şirket bu katkı payını, alıcının bir bağımsız bölüm satın almak için kredi almak istediği bankaya ödemektedir. Şirket politikası uyarınca, Şirket bankaya toplam alım fiyatının yüzde 10'una kadar bir katkı payı ödeyebilir. Banka, peşin olarak nakit ödeme aldığı için alıcılara daha düşük bir faiz oranı sunmaktadır ve bu durum satışları kolaylaştırmaktadır. Şirket katkı payını gelir tablosunda diğer satış maliyetleri olarak kaydetmektedir. Söz konusu uygulama, halihazırda uygulanmamakta olup, geçmişte satışları desteklemek amacıyla kullanılmıştır. Şirket, ihtiyaç duyulması halinde, söz konusu uygulamayı yeniden kullanabilecektir.

Şirket'in maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili politikalara ilişkin açıklama için, aşağıda "Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi"ne bakınız. Şirketin satış maliyetlerinin dökümü için, Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 17'ye ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.09.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 15'e bakınız.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri, esas olarak personel giderleri, danışmanlık giderleri ve vergiler, resim ve harçlardan oluşmaktadır. İlaveten, Şirket aidat ve katılım payı giderlerini, güvenlik ve temizlik hizmetlerini içeren taşeronluk hizmetleri giderlerini, mahkeme ve noter giderlerini, amortisman ve itfa giderlerini, sigorta giderlerini, haberleşme giderlerini, ağırlık olarak ihale ilanlarının giderlerinden oluşan reklam giderlerini, bakım ve onarım giderlerini ve diğer giderleri de genel yönetim giderleri olarak kaydetmektedir.

Vergiler, binalar ve arsalar için yıllık gayrimenkul vergilerinden ve tapu dairesinde mülkiyet devrinden doğan damga vergisi ve harçlardan oluşmaktadır.

Şirket'in genel yönetim giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 18'ye bakınız.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümler ve gelir paylaşım modeli çerçevesinde kalan bağımsız bölüm stoku (satış ofisi maliyetleri, reklam, ve potansiyel alıcıların görmesi için bina ve örnek daire maliyetleri dahil) için reklam giderlerinden, personel giderleri (maaşlar dahil) ve diğer giderlerden (satış ofislerinin, elektrik ve su giderleri, ofis ekipmanı ve seyahat giderleri dahil) oluşmaktadır.

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 18'ye bakınız.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, değer düşüklüğü karşılık iptalleri, vergi idaresinden stopaj gelirleri, irad kaydedilen teminat gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârları, proje yüklenicilerinden gecikme cezası gelirleri, mülkiyet devirlerinden komisyon gelirleri, sigorta gelirleri, sabit kıymet satış kârları, ihale sözleşmesi satış gelirleri, tapu dairelerinden harç iadeleri ve diğerlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in diğer işletme gelirlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 20'ye bakınız.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in diğer faaliyet giderleri, değer düşüklüğü karşılığı, dava karşılık giderleri, hukuki giderler, vade farkı ters kayıtları ve diğerlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in diğer işletme masraflarının dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 20'ye bakınız.

Finansal Gelirler

Şirket'in finansal gelirleri, kredili satışlardan faiz geliri, vadeli mevduat faiz geliri, kazanılmamış finansal gelir, Hazine bonoları net faiz geliri, temerrüt faiz geliri, ters-repo ve yatırım fonları faiz geliri ve kur farkı gelirinden oluşmaktadır.

Şirket'in finansal gelirlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 22'ye bakınız .

Finansal Giderler

Finansal giderler, Hazine kredisi faiz gideri, kazanılmamış finans gideri, komisyon gideri (katılım tutarı) ve kur farkı zararından oluşmaktadır.

Şirket'in finansal giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 23'ye bakınız .

FİNANSAL TABLOLAR(*)

BİLANÇOLAR

(Bin TL)	30.Eyl 2013	31.Ara 2012	31.Ara 2011	31.Ara 2010
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	4.131.691	3.510.261	3.149.337	3.325.355
Nakit ve nakit benzerleri	1.712.805	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	735.151	159.927	572.370	79.617
Ticari alacaklar	534.010	447.818	366.374	374.043
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>43</i>	<i>67</i>	<i>1</i>	<i>14</i>
<i>Diğer taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>533.967</i>	<i>447.751</i>	<i>366.373</i>	<i>374.029</i>
Diğer alacaklar	496.072	476.645	468.476	385.916
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>6.857</i>	<i>5.577</i>	<i>12.536</i>	<i>5.518</i>
<i>Diğer taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>489.215</i>	<i>471.068</i>	<i>455.940</i>	<i>380.398</i>
Arsa ve konut stokları	472.877	1.057.076	808.386	647.477
Diğer dönen varlıklar	180.776	222.275	159.900	104.860
Duran varlıklar	6.441.915	5.068.626	4.549.512	4.109.326
Ticari alacaklar	1.330.724	830.022	782.625	553.722
Diğer alacaklar	235	225	178	166
Arsa ve konut stokları	5.102.419	4.229.199	3.755.224	3.544.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.178	3.537	5.449	5.256
Maddi duran varlıklar	5.113	4.505	5.965	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	2.246	1.138	71	53
Toplam varlıklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849	7.434.681
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	4.849.623	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Finansal borçlar	177.463	172.199	185.552	181.501
Ticari borçlar	1.103.789	527.444	316.320	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>447.267</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260.000</i>

<i>Diğer ticari borçlar</i>	656.522	527.444	316.320	376.933
Diğer borçlar	765.566	712.283	692.866	639.334
Ertelemiş gelirler	2.715.139	1.920.067	1.534.202	929.927
Kısa vadeli karşılıklar	62.133	62.591	53.914	29.727
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	2.514	2.083	2.224	1.287
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	59.619	60.508	51.690	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	645.790	766.445	928.492	1.082.584
Finansal borçlar	634.000	754.000	914.000	1.074.000
Ticari borçlar	-	-	4.445	4.444
Diğer borçlar	6.619	8.921	6.269	1.141
Ertelemiş gelirler	2.798	1.501	1.590	1.302
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.373	2.023	2.188	1.697
Özkaynaklar	5.078.193	4.392.325	3.987.503	3.934.675
Ödenmiş sermaye	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	426.989	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	203.386	171.440	149.199	113.882
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(102)	-	-	-
Geçmiş yıllar karları	1.061.950	770.494	682.993	339.491
Net dönem karı	885.970	523.402	228.322	554.313
Toplam kaynaklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849	7.434.681

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (Bin TL)

	1 Ocak - 30.Eyl.13	1 Ocak - 30.Eyl.12	1 Ocak - 31.Ara.12	1 Ocak - 31.Ara.11	1 Ocak - 31.Ara.10
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	1.961.460	686.020	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	(1.042.453)	(437.728)	(551.879)	(487.568)	(758.565)
Brüt kar	919.007	248.292	452.698	229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	(61.616)	(33.586)	(45.464)	(39.076)	(58.969)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	(32.928)	(7.811)	(11.346)	(13.772)	(27.938)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	90.294	105.899	159.346	152.944	117.931
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(42.505)	(31.656)	(25.482)	(73.993)	(124.339)
Esas faaliyet karı	872.252	281.138	529.752	255.132	646.023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	27.304	28.839	32.564	15.406	-
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı	899.556	309.977	562.316	270.538	646.023
Finansal gelirler	32.957	34.752	41.759	66.889	22.495
Finansal giderler (-)	(46.543)	(66.752)	(80.673)	(109.105)	(114.205)
Vergi öncesi kar	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Dönem karı	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir	(102)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	885.868	277.977	523.402	228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	0,0035	0,0011	0,0021	0,0009	0,0029

NAKİT AKIM TABLOSU (Bin TL)	1 Ocak - 30.Eyl.13	1 Ocak - 30.Eyl.12	1 Ocak - 31.Ara.12	1 Ocak - 31.Ara.11	1 Ocak - 31.Ara.10
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı					
Dönem Karı/Zararı	885.970	277.977	523.402	228.322	554.313
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler					
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	982	387	616	421	464
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	6.760	2.272	(22.993)	(50.234)	55.833
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(109)	8.507	8.614	21.770	15.151
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(76.740)	(55.196)	(67.528)	(31.361)	64.988
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	-	(2.686)	-	(6.984)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	(1.728)	-	-	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler	2	(19)	2	(37)	(79)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	816.865	232.200	439.427	168.881	683.686
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler					
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(295.715)	(363.427)	(699.605)	(321.696)	(739.439)
Ticari alacaklardaki artış/ azalışla ilgili düzeltmeler	(543.244)	(136.204)	(71.520)	(177.959)	(438.794)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	574.043	(92.093)	202.586	(319.397)	551.043
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	35.492	(22.238)	(84.584)	(122.247)	(100.724)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	896.420	240.522	476.735	741.918	623.260
Proje mevduatlarındaki değişim	(56.774)	143.591	(179.466)	(114.233)	(92.606)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları					
Alınan faiz	5.859	13.838	22.441	5.981	1.222
Vergi ödemeleri/iadeleri	(33.006)	(20.765)	(21.625)	(83.639)	(125.602)
Diğer nakit girişleri/çıkışları	(10)	(112)	(102)	(11)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	1.399.930	(4.688)	84.287	(222.402)	362.046
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	2.127	2.881	30	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	3.980	3.802	-	19.079
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	(2.698)	(516)	-	-	(12)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	-	(2.363)	(701)	(768)
Alınan faiz	16.167	27.623	39.595	21.861	(40)
Finansal varlık geri dönüşleri	(1.121.171)	(699.459)	(883.386)	(1.300.280)	(409.607)
Finansal varlık geri dönüşleri	558.398	969.260	1.295.829	807.527	570.445
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(549.304)	303.015	456.346	(471.563)	175.712
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(120.351)	(120.000)	(159.649)	(160.210)	(94.851)
Alınan faiz	29.736	37.303	42.768	57.540	14.859
Ödenen faizler	(39.654)	(75.839)	(93.176)	(102.893)	(83.641)
Temettüleri	(200.000)	(118.580)	(118.580)	(175.494)	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	-	-	-	-	1.051.989

KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	36.201	10.404	15.797	141.386	1.271.037
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	(50.065)	(26.960)	(33.436)	(134.742)	(1.338.150)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(344.133)	(293.672)	(346.276)	(374.413)	821.243
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.493	4.655	194.357	(1.068.378)	1.359.001
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	2	(1)	1	(1)	1
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.495	4.654	194.358	(1.068.379)	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	664.649	470.291	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	1.171.144	474.945	664.649	470.291	1.538.670

(*)Şirket, 14 Mart 2013 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Aralık tarihinde sona eren 2012, 2011 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporları ve dipnotlar, 13 Mart 2012 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Aralık tarihinde sona eren 2011, 2010 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporları ve dipnotlar 30 Ekim 2013 tarihinde KAP'ta duyurulan 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ilişkin sınırlı incelemeden geçmiş özet finansal tablolar ile 31.10.2013 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Aralık tarihinde sona eren 2012, 2011 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporları ve dipnotlar, Şirket paylarının ikincil halka arz nedeniyle hazırlanacak olan izahnamenin kuralları çerçevesinde, söz konusu raporlarda yer alan finansal durum ve finansal performansa herhangi bir etkisi olmayan, ancak dipnotlarda bazı ilave açıklamalar içeren finansal tabloların son hali, 29 Mayıs 2013 tarihinde KAP'ta duyurulmuş olup, ilgili değişiklikler ve düzenlemeler hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır:

30 Ekim 2013 tarihinde yayınlanan 30 Eylül 2013 hesap dönemine ait özet finansal tablolarda yapılan düzenlemeler:

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren döneme ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, 30 Ekim 2013 tarihinde yayınlanan 30 Eylül 2013 tarihli özet finansal tablolar ve dipnotlarında, 31 Aralık tarihinden sonra sona eren 2012 ve 2011 yılların finansal rakamları ile ilgili olarak aşağıda detaylandırılan sınıflandırma, ekleme ve düzeltmeleri yapmıştır:

- Şirket'in finansal tablolarında daha önce kısa vadeli yükümlülükler altındaki diğer kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.920.067 TL (31 Aralık 2012: 1.534.202 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, yeni tebliğ çerçevesinde kısa vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.
- Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.501 TL (31 Aralık 2011: 1.590 TL) tutarındaki alınan avanslar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

- Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki ticari borçlar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 8.921 TL (31 Aralık 2011: 10.714 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında diğer borçlar altında sınıflandırılmıştır.
- Şirket, 30 Eylül 2013 yılı hesap dönemi içinde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının TÜFE'den kaynaklanan değişimlerin müşterilere yansıtılması sırasında doğan gelir tahakkuklarının muhasebeleştirilmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda düzeltme yapmıştır. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi; finansal gelirlerdeki 16.357 TL'lik artış ve buna istinaden net dönem karındaki 16.537 TL'lik artış olmuştur.
- Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 30 Eylül 2012 itibarıyla önceden hesaplanan 0,0010 TL tutarındaki hisse başı kazanç yeniden düzenlemelerin etkisiyle 0,0011 TL olarak düzeltilmiştir.

2010 – 2011 – 2012 yılları hesap dönemlerine ait bağımsız denetim raporlarında karşılaştırmalı olarak yapılan düzenlemeler:

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarının hazırlanmasında 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihli finansal tablolarında aşağıda detaylandırılan sınıflandırmaları yapmıştır:

- 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda kısa vadeli olarak değerlendirilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır.
- 14 Mart 2013'de yayınlanan mali tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri brüt olarak sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda netleştirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak finansal gelirler ve finansal giderler hesapları sırasıyla 35.944 TL ve 7.994 TL tutarında azalmıştır.
- 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011'in karşılaştırmalı 31 Aralık 2010 finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılık iptalleri ve değer düşüklüğü karşılık giderleri netleştirilerek sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihli bu finansal tablolarda netleştirme yapılmadan ayrı ayrı sunulmuştur. 31 Aralık 2010 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde

yeniden sınıflandırılarak diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesapları 31.179 TL tutarında artmıştır.

2011 yılsonu mali tablolarında 2010 yılına ilişkin ilgili yıla ait raporun dipnotlarında aşağıdaki gibi anlatılmış iki düzeltme yapılmıştır:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplama dair muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm” standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplama başlamıştır.

31.10.2013 tarihinde KAP'ta açıklanan 2012 ve 2011 yıl sonlarına ait bağımsız denetim raporlarına ilişkin bir düzeltme yapılmıştır:

Şirketin daha önce yayınladığı finansal tablolarında dönen varlıklar altındaki diğer dönen varlıklar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 9.071 TL (31 Aralık 2011: 10.905 TL, 31 Aralık 2010: 281 TL) verilen avanslar ve gelecek aylara ait giderler, yeni tebliğ çerçevesinde peşin ödenmiş giderler olarak yeniden sınıflandırılmıştır.

Şirket, duran ve dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) ile projelendirilmiş bazı arsalarının finansal tablolarda taşınan değerinin önceki dönemlerde gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, maliyet bedelinin 184.600 bin TL kadar altında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 için 173.580 bin TL kadar; 31 Aralık 2010 için ise 184.600 bin TL arttırılırken, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde 11.020 bin TL arttırılmıştır. Karşı hesap olarak ise geçmiş yıl karları da 184.600 bin TL olarak arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamakla beraber sunulan en erken dönemin (1 Ocak 2010) açılış bilançosundan düzeltme yapılmıştır (Dipnot 8).

30 Eylül 2013 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Dönemin 30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Dönemle Karşılaştırılması

Satış Gelirleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki satış gelirleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 686.020.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.275.440.000 TL artarak 1.961.460.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, konut ve ticari ünite satışlarından kayda değer bir şekilde daha fazla gelir elde edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket, ayrıca İstanbul Ümraniye'deki İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan ve Merkez Bankası'na satılan parsel ve İstanbul'un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerinde bulunan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne satılan sekiz parsel arazi ve arsa satışlarından da kayda değer bir gelir elde etmiştir. Buna ek olarak, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki düşük gelirlerle karşılaştırıldığında, Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde iki adet ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsadan gelir kaydetmiştir.

**30 Eylül tarihinde sona eren
dokuz aylık dönem**

	2013	2012
	(sınırlı incelemeden geçmiş) (bin TL)	
Arsa satışları:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	785.721	433.782
Projelendirilmemiş arsa satışları	<u>520.838</u>	<u>11.775</u>
Toplam Arsa Satış Gelirleri	1.306.559	445.557
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	654.343	240.999
Kira gelirleri	<u>1.846</u>	<u>475</u>
Brüt satış gelirleri	1.962.748	687.031
Satış iadeleri	(1.051)	(1.011)
Satış iskontoları	<u>(237)</u>	<u>-</u>
Net satış gelirleri	<u>1.961.460</u>	<u>686.020</u>

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışlarından Elde Edilen Gelirler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelir, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 433.782.000 TL ile karşılaştırıldığında 351.939.000 TL veya yüzde 81,1 artarak 785.721.000 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, 2010 yılında ihale edilen Ağaoğlu My World Europe ve 2006 yılında ihale edilen My Towerland projelerinden elde edilen gelirlerden kaynaklanmaktadır. Şirket, Park Yaşam Mavişehir ve Spradon Vadi projelerini de kapsayan ASKGP yöntemine dayalı diğer projelerinden de önemli gelirler elde etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, sırayla 2008 ve 2010 yıllarında ihale edilen Varyap Meridian ve Avrupa Konutları İspartakule 3 projelerinden gelir elde etmiştir.

Arsa Satışlarından Elde Edilen Gelirler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde arsa satışlarından elde ettiği gelir, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 11.775.000 TL ile karşılaştırıldığında 509.063.000 TL artarak 520.838.000 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, İstanbul Ümraniye'deki İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan parselin Merkez Bankası'na satışından ve İstanbul'un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerinde bulunan sekiz parselin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne satışından kaynaklanmaktadır.

Konut ve Ticari Ünite Satışları

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde konut ve ticari ünite satışlarından elde ettiği gelirler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 240.999.000 TL ile karşılaştırıldığında 413.344.000 TL artarak 654.343.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Alemdağ Emlak Konutları (2010 yılında ihale edilmiştir), Tuzla Emlak Konutları 2 (2007 yılında ihale edilmiştir), Gebze Emlak Konutları 2. Aşama (2010 yılında ihale edilmiştir), Selimpaşa Emlak Konutları (2007 yılında ihale edilmiştir), Körfezkent 2. Aşama (2010 yılında ihale edilmiştir) ve Burgazkent Emlak Konutları (2007 yılında ihale edilmiştir) projelerini de kapsayan kamu ihale projelerindeki ünitelerin satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, 2005 yılında ihale edilen Mavişehir Pelikan projesinde satılan ünitelerden ve diğer paylaşımlı projelerinden de gelir elde etmiştir. 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, Şirket, 2007 yılında ihale edilen Körfezkent 2. Aşama, Gebze Emlak Konutları 1. Aşama, Selimpaşa Emlak Konutları ve Burgazkent Emlak Konutları projelerini kapsayan kamu ihale projelerindeki ünitelerin ve 2005 yılında ihale edilen Novus Residence ve Mavişehir Pelikan projelerini de kapsayan ASKGP yöntemiyle yapılan projelerindeki ünitelerin satışından gelir elde etmiştir.

Kira Gelirleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde elde ettiği diğer gelirler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 475.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.371.000 TL artarak 1.846.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Satışların Maliyeti

Şirketin satışlarının maliyeti, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 437.728.000 TL ile karşılaştırıldığında 604.725.000 TL artarak 1.042.453.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetlerindeki, satılan arsaların maliyetlerindeki ve satılan konut ve ticari ünitelerin maliyetlerindeki artışlardan kaynaklanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Şirketin belirtilen dönemlerdeki satış maliyetlerine yer verilmektedir:

	30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönem	
	2013	2012
	(Sınırlı İncelemeden Geçmiş) (bin TL)	
Arsa satışlarının maliyetleri:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(419.532)	(259.104)
Satılan arsa maliyetleri	(189.731)	(4.738)
Arsa satışlarının toplam maliyetleri	(609.263)	(263.842)
Satılan konut ve ticari ünite satışlarının maliyetleri	(433.122)	(173.616)
Diğer maliyetler	(68)	(270)
Satışların toplam maliyeti	(1.042.453)	(437.728)

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyetleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 259.104.000 TL ile karşılaştırıldığında 160.428.000 TL veya % 61,9 artarak 419.532.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, yukarıda “ – Satış Gelirleri – ASKGP yöntemi ile projelendirilen Arsa Satışlarından Elde Edilen Gelirler” başlığı altında belirtildiği üzere, ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Satılan Arsa Maliyetleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde satılan arsa maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 4.738.000 TL ile karşılaştırıldığında 184.993.000 TL artarak 189.731.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, yukarıda “ – Satış Gelirleri –Arsa Satışından Elde Edilen Gelirler” başlığı altında belirtildiği üzere, İstanbul Ümraniye’deki İstanbul Finans Merkezi’nde bulunan parselin Merkez Bankası’na satışından ve İstanbul’un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerindeki sekiz parselin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne satışından kaynaklanmaktadır. Şirketin Merkez Bankası’na sattığı parselin, 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye olarak iktisap edilmesi nedeniyle, defter değeri üzerinden kaydedilen maliyet, satış fiyatından çok daha düşüktü.

Satılan Konut ve Ticari Ünite Satışlarının Maliyetleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki satılan konut ve ticari ünite satışlarına maliyetleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 173.616.000 TL ile karşılaştırıldığında 259.506.000 TL artarak 433.122.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, yukarıda “ – Satış Gelirleri – Konut ve Ticari Ünite Satışları” başlığı altında belirtildiği üzere konut ve ticari ünite satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Diğer Maliyetler

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki diğer maliyetler, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 270.000 TL ile karşılaştırıldığında 202.000 TL veya % 74,8 azalarak 68.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu azalma, esas olarak Varyap Meridian projesiyle alakalı olarak Ataşehir’de yapılan bağlantı yolunun diğer projelerin maliyetleri olarak muhasebeleştirilen inşaat masraflarındaki azalmadan kaynaklanmaktadır.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerin neticesinde, Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki brüt karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 248.292.000 TL ile karşılaştırıldığında 670.715.000 TL artarak 919.007.000 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki genel idari masrafları, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 33.586.000 TL ile karşılaştırıldığında 28.030.000 TL veya % 83,5 artarak 61.616.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın esas nedeni, İstanbul Ümraniye’deki İstanbul Finans Merkezi’nde bulunan arsanın Merkez Bankası’na satışıyla ilişkili olarak tapu sicil müdürlüğüne ödenen ücretten kaynaklı vergi, damga ve harçlardaki artıştır. Türk hukuku gereğince, tapu harcı ve masraflarının yarısı Şirket tarafından ödenmiştir. Buna ek olarak, Şirket’in genel idari masrafları, çalışan sayısındaki artıştan ve kamu ihale projelerindeki geçici kabullerin sayısındaki artıştan da kaynaklanmaktadır. Kamu ihalesi modeli altında geçici kabul üzerine inşa edilen özel bir birimin masrafını muhasebeleştirirken, proje inşaatı yaklaşık olarak yüzde 95 ila 98 oranında tamamlandığında (inşaat tamamlanmış olmasına rağmen, proje etrafında bulunan parklar gibi tali işler bitmemiş olabiliyor), inşaatın bu kalan yüzde 2 ile 5’lik kısmının tamamlanması masrafı genel idare masrafı olarak kaydedilmiştir. Ayrıca Şirket, Mayıs 2013’te tahsisli hisse satışı önerisine ilişkin olarak 8.060.000 TL tutarında tek seferlik bir genel idare masrafı kaydetmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Masrafları

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki pazarlama, satış ve dağıtım masrafları, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 7.811.000 TL ile karşılaştırıldığında 25.117.000 TL artarak 32.928.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Şirketin 60. yıl reklam kampanyası ve 2013 yılının ikinci çeyreğindeki ikinci halka arz teşebbüsüne ilişkin kampanya ile bağlantılı televizyon reklamlarını da kapsamak üzere, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren reklam masraflarının 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki düşük masraflarla karşılaştırıldığında artmasından kaynaklanmaktadır.

Diğer İşletme Gelirleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki diğer işletme gelirleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 105.899.000 TL ile karşılaştırıldığında 15.606.000 TL veya % 15 azalarak 90.294.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu azalmanın esas nedeni, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde Türk vergi mevzuatında yapılan değişiklik sonucu daha önce zamanında ödemediğimiz stopaj vergisini vergi dairesinden geri almamız sonucu Şirket’in tek seferlik bir diğer işletme geliri kaydetmesidir. Proje sözleşmesi hattında yükümlülüklerini yerine getiremeyen Alemdağ Emlak Konutları projesinin müteahhidinden paraya çevrilen garantileri de bu azalmaya neden olmuştur. Buna ek olarak, bu azalma kısmı olarak 30 Eylül 2012 tarihinden sona eren dokuz aylık döneme kıyasla 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde karşılıklarla ilgili düzeltmelerdeki düşüşle ilgilidir.

Diğer İşletme Giderleri

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki diğer işletme giderleri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 31.656.000 ile karşılaştırıldığında 10.849.000 TL veya % 34 artarak 42.505.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın esas nedeni, stok değer düşüklüğü karşılık giderlerindeki artış ile Şirket aleyhine açılan dava karşılıklarındaki artışlardan oluşmaktadır.

İşletme Karı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki işletme karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 281.138.000 TL ile karşılaştırıldığında 591.114.000 TL artarak 872.252.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal Gelir ve Giderler (Net)

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki finansal net gideri, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 32.000.000 TL ile karşılaştırıldığında 18.414.000 TL veya % 57,5 azalarak 13.586.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu azalışın esas nedeni, Şirketin finansal giderlerindeki azalmadır. Şirketin finansal giderlerindeki azalma da, esas olarak, Hazine Kredisi faiz oranının 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme kıyasla daha düşük olmasından kaynaklanmaktadır.

Dönem Karı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki karı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki 277.977.000 TL ile karşılaştırıldığında 607.993.000 TL artarak 885.970.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılın 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla karşılaştırılması

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre 288 milyon TL artış göstererek 1,0 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak gelir paylaşımı modeli yoluyla arsaların satışından elde edilen gelirdeki artıştan kaynaklanmaktadır. Bu artış, konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışları ve satılan projelendirilmemiş arsaların gelirlerindeki düşüşler nedeni ile sınırlı kalmıştır. Şirket arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile yürütülen projelerde, proje inşaatının başlamasını takiben, ortalama iki yıl sonra proje inşaatının tamamen veya kısmen tamamlanması ile kısmi geçici kabul ve geçici kabul işlemleri gerçekleştirmekte ve bu çerçevede yükleniciye arsa faturası keserek gelir kaydetmektedir. Şirket'in 2011 yılı net satışları, 2009 yılındaki ekonomik krize bağlı olarak herhangi bir iş modelinde proje ihale edilmemesi nedeni ile olumsuz yönde etkilenmiştir. Şirket 2012 yılında, 2010'da ihale edilen projeler üzerinden gelir kaydetmeye başlamıştır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki net satışlarını göstermektedir:

31 Aralık'ta sona eren yıla ilişkin olarak

	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satış Gelirleri:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları.....	727.790	349.989
Arsa satışları.....	<u>11.775</u>	<u>100.011</u>
Arsa satışları.....	739.565	450.000
Konut veya ticari ünite satış gelirleri.....	267.505	289.719
Kira gelirleri.....	<u>815</u>	<u>528</u>
Gelirler	1.007.885	740.247
Satış iadeleri.....	(3.254)	(23.608)
Satış iskontoları.....	<u>(54)</u>	<u>(42)</u>
Net satış gelirleri	<u>1.004.577</u>	<u>716.597</u>

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

2012 yıl sonu itibarıyla Şirket'in gelir paylaşımı modeli kapsamında projelendirilen arsaların satış geliri bir önceki yıla göre 378 milyon TL artarak yaklaşık 728 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılındaki bu artış, esas olarak 2006 ile 2010 arasında ihale edilen Varyap Meridian ve Avrupa Konutları Atakent 3 projelerinden ve daha küçük çaplı olarak ise Bizimevler 4, Elite City, Kayabaşı 1. Aşama ve Avrupa Konutları Ispartakule 3 projelerinden elde edilen gelirlerden kaynaklanmaktadır. Şirket 2011 yılında esas olarak 2006 ile 2010 arasında ihale edilen Varyap Meridian, My Towerland, Bizim Evler 3. Aşama, Avrupa Konutları Ispartakule, Ağaoğlu My Town, Avrupa Konutları Ispartakule 2 ve Mavişehir Modern projelerinden gelir kaydetmiştir. Şirket'in 2011 yılında gelir paylaşımı modeli ile projelendirilen arsaların satışları, 2009 yılındaki ekonomik kötüleşmeye bağlı olarak herhangi bir iş modeliyle proje ihale edilmemesi nedeniyle olumsuz yönde etkilenmiştir. Şirket 2012 yılında, 2010'da ihale edilen projeler üzerinden gelir kaydetmeye başlamıştır.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

Şirket'in 2012 yılı itibarıyla arsa satışlarından elde ettiği gelir, 88,2 milyon TL düşüş ile 12 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşün temel nedeni, Şirket'in önceki yıllarda arsa stoğunda kullanılmayan arsaların çoğunu halihazırda satmış olması ve 2012 yılında önemli arsa satışlarının gerçekleşmemesidir. 2012 yılı arsa satış gelirlerinin çoğunluk kısmı Ataşehir, İstanbul'da bulunan bir parselin satışından elde edilmiştir. 2011 yılında arsa satışlarından elde edilen gelirin çoğunluk kısmı ise, İzmir Karşıyaka'da bulunan yedi parselin satışından elde edilmiştir.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Şirket'in 2012 yılı konut ve ticari ünite satış gelirleri bir önceki yıla göre 22 milyon TL düşerek 268 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, gelir paylaşımı projelerinden kalan bağımsız bölüm stoklarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. Bu düşüş kamu ihale kanunu projeleri kapsamındaki bağımsız bölüm satışlarında gerçekleşen artışla kısmen mahsup edilmiştir. Gelir Paylaşımı Projeleri ve Kamu İhale Projeleri karşılaştırıldığında, gelir paylaşımı projelerindeki bağımsız bölüm satış oranındaki düşüşün sebebi Şirket envanterinde gelir paylaşımı projeleri kapsamındaki bağımsız bölüm sayısındaki düşüştür. 2012 yılı itibarıyla, Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölüm satışları esas olarak Körfezkent 2. Aşama (kamu ihale kanunu projesi) ve Gebze Emlak Konutları 1. Aşama (kamu ihale kanunu projesi) projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerden sağlanmış olup, her iki projede de inşaata 2010 yılında başlanmış ve inşaat ilerledikçe ve geçici kabuller başarılı bir şekilde tamamlandıkça 2012 yılında gelir olarak kaydedilmiştir. 2011 yılında, Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölüm satışları, esas olarak Misstanbul (gelir paylaşımı), Novus Residence (gelir paylaşımı), Burgazkent Emlak Konutları (kamu ihale kanunu projesi) ve Mavişehir Pelikan (gelir paylaşımı) projelerindeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

Kira Gelirleri

Şirket'in kira gelirleri 2012 yılında 287 bin TL tutarında artarak 815 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, Sarphan Finanspark projesindeki bir yerin 2012'de satış ofisi olarak kullanılması için müteahhide kiralanmasından kaynaklanmaktadır.

Satış İadeleri

Şirket'in satış iadeleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 20 milyon TL düşüş ile 3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında satış iadelerinin daha yüksek olmasının ana nedeni, İzmir Karşıyaka'daki parselin alıcının karşılaştığı imar problemleri nedeniyle arsayı iade etmesidir. Arsa daha sonra satışa sunulmuş ve aynı yıl içerisinde satışı gerçekleştirilmiştir.

Satışların Maliyeti

Şirket'in satışlarının maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 64 milyon TL artarak 552 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket satışlarının maliyeti, belirli bir dönem içerisinde gelir kaydettiği bir takım projelere bağlıdır ve Şirket'e ilişkin olarak gelir kaydedilen arsanın defter değerinden etkilenmektedir. Bu artış esas olarak gelir paylaşımı modeli yoluyla satılan arsaların maliyetinin artmasından kaynaklanmaktadır. Bu artış, konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarının maliyetlerindeki ve satılan projelendirilmemiş arsaların maliyetlerindeki düşüşlerle sınırlı kalmıştır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki satış maliyetlerini göstermektedir:

	31 Aralık'ta sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satışların maliyeti:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyeti	(355.042)	(167.334)
Satılan arsa maliyetleri.....	<u>(4.600)</u>	<u>(60.767)</u>
Arsa maliyetleri	(359.642)	(228.101)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(191.573)	(258.306)
Kamu proje maliyetleri	<u>(664)</u>	<u>(1.161)</u>
Satışların toplam maliyeti.....	<u>(551.879)</u>	<u>(487.568)</u>

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyeti

Şirket'in gelir paylaşımı modeli ile projelendirilen arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 188 milyon TL tutarında artarak 355 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın ana nedeni, yukarıda "Net Satış Gelirleri – Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışları" bölümünde tartışıldığı üzere, Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışlarındaki artıştır.

Satılan Arsa Maliyeti

Şirket'in projelendirilmemiş arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 56 milyon TL azalarak, 4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, yukarıda "Net Satış Gelirleri – Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışları" bölümünde tartışıldığı üzere, projelendirilmemiş arsa satışlarındaki düşüştür.

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

Şirket'in Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 66 milyon TL düşerek 192 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşün ana nedeni, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarının gelir paylaşımı modelindeki bağımsız bölümlerin satışlarına oranının artmasıdır. Şirket'in 2012 yılında konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarının yaklaşık %90'ı, kamu ihale

kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarından kaynaklanmaktadır ve bu oran, 2011 yılında yaklaşık % 25'tir.

Diğer

Şirket'in diğer maliyetleri 2012 yılında önceki yıla göre 497 bin TL düşerek 664 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, Varyap Meridian projesine ilişkin olarak Ataşehir'deki bağlantı yolunun inşaatı hakkındaki maliyetlerin diğer projelerin maliyetlerine kaydedilmesidir.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerin bir sonucu olarak, Şirket'in 2012 yılında brüt karı 223 milyon TL artarak 452 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 6 milyon TL tutarında artarak 45 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki genel yönetim giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihine sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Personel giderleri.....	17.169	14.819
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195
Vergi, resim ve harçlar	10.205	14.936
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451
Taşeronluk hizmetleri.....	1.299	1.043
Mahkeme ve noter giderleri	853	892
Amortisman ve itfa payları.....	616	421
Sigorta giderleri	561	479
Haberleşme giderleri	258	270
Reklam giderleri	98	10
Bakım ve onarım giderleri	88	292
Diğer	<u>1.016</u>	<u>1.268</u>
Genel yönetim giderleri toplamı.....	<u>45.464</u>	<u>39.076</u>

Şirket'in Genel yönetim giderlerindeki artışın ana nedeni, danışmanlık ve müşavirlik giderlerindeki artıştır. Kamu ihale kanunu projelerine ait bağımsız bölümlerin maliyetleri geçici kabul tarihi itibarıyla oluşturulmaktadır. Bu bağlamda, danışmanlık ve müşavirlik giderleri, kamu ihale kanunu projelerindeki geçici kabullerden bazılarındaki artış nedeniyledir. Proje inşaatının yaklaşık yüzde 95'i ile 98'i tamamlandığında geçici kabul üzerine (inşaat tamamlandığında ancak projenin çevresindeki parklar gibi ek unsurlar tamamlanmadığında) kamu ihale modeli ile inşa edilen belirli bir bağımsız bölümden maliyet oluşması nedeniyle, inşaatın geri kalan yüzde ikisi ile beşinin tamamlanması ile bağlantılı maliyetler, danışmanlık masrafı olarak kaydedilmektedir. Danışmanlık ve müşavirlik giderleri ayrıca Tulip Turkuaz'a ilişkin ICSID tahkim süreciyle bağlantılı avukatlık ücretleri nedeniyle de artmıştır. İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde yer alan ICSID Davası bölümüne bakınız. Avukatlık ücretleri üçüncü bir kişiye ödendiği için danışmanlık gideri olarak kaydedilmiştir. Bu artış, 2011 ile karşılaştırıldığında 2012 yılında daha az arazi satışı gerçekleştirilmesi nedeniyle vergi, resim ve harçlarda meydana gelen düşüş ile kısmen de olsa dengelenmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 2011'de 13,8 milyon TL olup, bu tutar 2012 yıl sonu itibarıyla %17,6 azalarak 11,4 milyon TL'ye düşmüştür.

Aşağıdaki tabloda, belirtilen yıllardaki pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin kırılımı yer almaktadır:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Reklam giderleri.....	7.436	7.491
Personel giderleri.....	2.624	1.993
Diğer	<u>1.286</u>	<u>4.288</u>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri toplamı.....	<u>11.346</u>	<u>13.772</u>

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerindeki düşüş, esas olarak, diğer giderler kaleminde yer alan mahkeme ve noter masraflarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. Diğer giderler kaleminde yer alan giderler genellikle noter masrafları ile ilişkindir. Türk hukuku uyarınca Şirket ön satışlara ilişkin olarak tüm satış vaadi sözleşmelerini noter huzurunda yapmak zorundadır. Bu sebeple satış vaadi sözleşmesi yapılan bağımsız bölüm sayısına göre Şirket'in noter masrafı artmaktadır. 2011'de 2012 yılına kıyasen daha fazla önsatış yapılmış olduğu için diğer giderler kaleminde yer alan noter masrafları 2012 yılında düşüş yaşamıştır. Bu düşüş, Şirket'in pazarlama departmanındaki personel sayısındaki artış nedeniyle toplam personel sayısındaki artışla kısmen dengelenmiştir.

Diğer Faaliyet Gelirleri

2011 yıl sonu itibarıyla, Şirket'in 152,9 milyon TL tutarında olan diğer faaliyet gelirleri, 2012 yıl sonunda %4,2 artış göstererek 159,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tabloda, belirtilen yıllardaki diğer faaliyet gelirlerinin kırılımı yer almaktadır:

	31 Aralık tarihine sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Vadeli Satışlar Finansman Gelirleri.....	46.203	82.362
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	34.347	45.668
Vergi dairesinden stopaj gelirleri	32.601	-
Projelerden Gecikme Faiz Gelirleri.....	22.441	5.981
İrat kaydedilen teminat gelirleri	9.381	138
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri,net.....	4.161	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	1.945	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.390	1.445
Devir komisyon gelirleri	1.283	831
Sigorta gelirleri	770	381
Sabit kıymet satış karı	741	-
İhale şartname satış gelirleri	363	46
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	-	11.769
Diğer	3.720	4.323
Diğer faaliyet gelirleri toplamı	159.346	152.944

Vadeli satışlar finansman gelirlerindeki belirgin düşüşe rağmen, diğer faaliyet gelirlerindeki artışın temel nedenlerinin, vergi dairesinden stopaj gelirlerindeki ve irat kaydedilen teminat gelirlerindeki artışlar ile proje gecikme faiz gelirlerindeki artışlar olduğu görülmektedir. Geçmiş yıllara ait mevzuat gereği gider

kaydedilen mevduat ve yatırım hesaplarına ait ilgili banka tarafından brüt faiz üzerinden kesilerek vergi dairesine stopaj yolu ile bildirilen vergi kesintilerinin, vergi mevzuatındaki değişikliğe istinaden iade yoluyla tahsil imkanı yoluyla gelir kaydedilen stopajlardır. Bu konu Şirket'in Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 20'de belirtilmiştir. İrat kaydedilen teminat gelirlerindeki artış ise, esas olarak, Alemdağ Emlak Konutları projesindeki yüklenicinin proje sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle 2012 yılında teminatının irat olarak kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu artışlar, Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri ve değer düşüklüğü karşılık iptalleri ile kısmen dengelenmiştir. Tapu Müdürlüklerinden harç iadelerindeki düşüşün nedeni ise, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda alınan arsaların "gecekondu önleme bölgelerinde" bulunması sebebiyle arsa alımlarında ödenen tapu harçlarının iadesinin söz konusu olması, ancak bu durumun 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda alınan arsalarda söz konusu olmamasıdır. 2011 yılında gerçekleşen net değer düşüklüğünün daha az olması sebebiyle 2012 yılında gerçekleşecek değer düşüklüğü karşılığı iptalleri 2011 yılına oranla daha azdır.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki diğer faaliyet giderleri, bir önceki yıl sonuna göre %65,6 oranında azalış göstererek 25,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar 2011 yılında 73,9 milyon TL'dir.

Aşağıda yer alan tablo, belirtilen yıllardaki Şirket'in diğer faaliyet giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2012	2011
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(11.472)	(17.681)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları	(8.818)	(23.250)
Mahkeme masrafları	(2.035)	(570)
Vade farkı iptalleri	(471)	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net.....	-	(32.111)
Diğer	(2.686)	(381)
Esas faaliyetlerden diğer giderler toplamı.....	(25.482)	(73.993)

Diğer faaliyet giderlerindeki düşüşün ana nedeni, şirket aleyhine açılan dava karşılıklarındaki düşüşlerden ve reeskont hesaplama politikalarındaki değişiklik sonucu tahakkuk etmemiş finansman giderlerindeki düşüşten kaynaklanmaktadır. Şirket aleyhine açılan dava karşılıklarındaki düşüşün ana nedeni, 2011'e ilişkin karşılığın bir kısmının 2011 yılında gider olarak kaydedilmiş olmasıdır. 2012'deki değer düşüklüğü karşılık giderleri, esas olarak Bahçeşehir Spradon Quartz projesinde Şirket'e tahsis edilen bazı bağımsız bölümlere, İspartakule'deki bazı parsellere ve Bakırköy ve Zincirlikuyu'da iktisap edilen yeni arsalarla ilişkindir. Şirket, arsaları maliyet ve net gerçekleşebilir değerden hangisi daha düşükse onun üzerinden kaydetmekte ve arsa maliyetini (i) değerlendirme değeri ve (ii) tapu sicil giderleri gibi iktisaba ilişkin maliyetler toplamı olarak hesaplamaktadır. Bu nedenle, genel olarak yeni iktisap edilen arsalarda değer düşüklüğü söz konusu olmaktadır.

Faaliyet karı

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet geliri 530 milyon TL olup 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 255 milyon TL ile karşılaştırıldığında, 275 milyon TL tutarında bir artışın gerçekleşmiş olduğu gözlenmektedir.

Finansal Gelir ve Giderler

Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki net finansal gideri, 2011 yıl sonu tutarı olan net 42,2 milyon TL'ye göre 3,3 milyon TL düşüş göstererek net 38,9 milyon TL tutarına ulaşmıştır. Bu azalışın esas nedeni, vadeli mevduat faiz gelirlerindeki düşüğe karşın, 2012 yılındaki Hazine borçlanmalarına uygulanan faiz oranının 2011 yılında daha düşük olması dolayısıyla Hazine kredisi faiz giderlerindeki belirgin düşüştü kaynaklanmaktadır.

Dönem Karı

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ilişkin karı 523,4 milyon TL olup ve bu tutar 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 228,3 milyon TL ile karşılaştırıldığında, 295,1 milyon TL fazladır.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıl ile 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl karşılaştırıldığında

Satış Gelirleri

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla net satış gelirleri, 1,497 milyar TL olarak gerçekleşmiş olmakla birlikte, 31 Aralık 2011 tarihinde net satış gelirleri toplam 781 milyon TL (%52,2) düşüş göstererek 716,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, projelendirilmemiş arsa satışlarından ve gelir paylaşımı kapsamındaki arsaların satışlarından elde edilen gelirin azalmasından kaynaklanmaktadır. Şirket arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile yürütülen projelerde, proje inşaatının başlamasını takiben, ortalama iki yıl sonra proje inşaatının tamamen veya kısmen tamamlanması ile kısmi geçici kabul ve geçici kabul işlemleri gerçekleştirmekte ve bu çerçevede yükleniciye arsa faturası keserek gelir kaydetmektedir ve bu sebeple 2011 yılına ait net satış gelirleri, 2009 yılı içindeki ekonomik krizden dolayı her iki iş modeli için proje ihale edilememesinden nedeniyle olumsuz olarak etkilenmiştir.

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Satış gelirleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışı.....	349.989	504.019
Arsa satışları	<u>100.011</u>	<u>723.070</u>
Arsa satışları	450.000	1.227.089
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	289.719	284.863
Kira gelirleri	<u>528</u>	<u>904</u>
Gelirler	740.247	1.512.856
Satış iadeleri	(23.608)	(4.552)
Satış iskontoları	<u>(42)</u>	<u>(10.401)</u>
Net satışlar	<u>716.597</u>	<u>1.497.903</u>

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Satışı

Şirket'in ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışlarından elde edilen gelir 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 350,0 milyon TL gerçekleşerek, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl geliri 504,0 milyon TL'ye göre 154,0 TL (%30,6) düşüş göstermiştir. Bu düşüş, 2010 yılında daha yüksek gelir kaydedilmiş

olmasından kaynaklanmaktadır. 2010 yılında, Bahçeşehir Spradon Quartz, Misstanbul, Novus Residence ve My World projelerinden ve nispeten düşük ölçekli, 2005-2009 yılları arasında ihale edilmiş olan Bizim Evler 2 ve Avrupa Konutları TEM projelerinden sağlanan gelirlerin kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2009 yılındaki menfi ekonomik koşullar yüzünden ASKGP yöntemi kapsamında proje ihale edilememiş ve gelirler projenin başlamasından yaklaşık 2 yıl sonra kaydedildiği için 2011 yılına ait net satışlar olumsuz yönde etkilenmiştir.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda arsa satışları 100,0 milyon TL iken ve 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda gerçekleşen 723,0 milyon TL ile karşılaştırıldığında 623,0 milyon TL (%86,2) düşüş meydana gelmiştir. Bu düşüş, İstanbul, Şişli Ayazağa, İzmir Karşıyaka ve İstanbul Ataşehir'deki arsaların satışı dâhil olmak üzere, 2010 yılında 2011 yılına nazaran daha fazla arsa satışı gerçekleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şişli Ayazağa'daki arsa, halihazırda Akdeniz İnşaat'a ihale edilmiş olmasına rağmen, ruhsat ile ilgili yaşanan problemler nedeniyle satılmıştır. Ruhsat ve imar planı problemleri nedeniyle, sözleşme feshedilerek arsa Eryap Mühendislik'e arsa olarak satılmıştır. 2010 yılında arsaların satılmasının ana sebebi bu arsaların ticaret imarlı olmasından kaynaklanmaktadır.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelir 284,9 milyon TL iken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda bu rakam 4,9 milyon TL (%1,7) artarak 289,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bağımsız bölüm satışları ile kamu ihale kanunu ve gelir paylaşımı kapsamındaki projelerin bağımsız bölüm satış oranları sabit kalmıştır.

Kira Gelirleri

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 904,0 bin TL kira geliri elde ederken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 376,0 bin TL (%41,6) düşüşle 528,0 bin TL'lik kira geliri kaydetmiştir. Bu düşüş, Şirket'in kira geliri elde ettiği bazı ticari bağımsız bölümlerin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2010 yılı içerisinde satılmasından kaynaklanmaktadır.

Satışların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki satış maliyetleri 758,5 milyon TL iken ve 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 271,0 milyon TL (%35,7) azalarak 487,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, Şirket'in projelendirilmemiş arsa ve satılan arsa maliyetlerindeki düşüşten kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Arsa maliyetleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların maliyeti.....	(167.334)	(203.667)
Satılan arsa maliyeti.....	<u>(60.767)</u>	<u>(314.763)</u>
Arsa maliyetleri	(228.101)	(518.430)
Satılan konut ve ticari bağımsız bölüm maliyeti	(258.306)	(238.666)
Kamu proje maliyetleri	<u>(1.161)</u>	<u>(1.469)</u>
Satışların toplam maliyeti.....	<u>(487.568)</u>	<u>(758.565)</u>

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda ASKGP kapsamında satılan arsalarla ilişkin maliyetleri, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 203,7 milyon TL ile karşılaştırıldığında 36,3 milyon TL (%17,8) azalarak 167,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, yukarıda "Net Satışlar – ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Satışı" başlığı altında açıklandığı üzere, gelir paylaşımı kapsamındaki arsaların satışında görülen azalmadan kaynaklanmaktadır. 2010 yılında, gelir kaydedilen projelerin arsaları 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle görece daha düşük defter değeri ile satın almıştır. 2011 yılında gelir kaydedilen projelerin arsaların defter değeri daha yüksek olduğu için gelir marjında azalma görülmüştür.

Satılan Arsaların Maliyetleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 314,8 milyon TL olarak gerçekleşen satılan arsalarla ilişkin maliyetler, 253 milyon TL (%80,7) azalarak 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 60,7 milyon TL olarak açıklanmıştır. Bu düşüş, yukarıda "Net Satışlar – Arsa Satışları" başlığı altında açıklandığı üzere, arsa satışlarında görülen azalmadan kaynaklanmaktadır.

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarına ilişkin maliyetleri 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 238,7 milyon TL olarak gerçekleşirken, 19,6 milyon TL (%8,2) artışla 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 258,3 milyon TL olarak açıklanmıştır. Konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarıyla konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarına ilişkin maliyetler oranı nispeten durağan kalmıştır.

Diğer

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 1,5 milyon TL olarak açıklanan diğer maliyetler kalemi 308 bin TL (%21,0) düşüşle 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 1,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, diğer projelere maliyet olarak kaydedilen Varyap Meridian projesine ilişkin Ataşehir'deki bağlantı yolunun inşaatı kapsamında kaydedilen maliyetlerdeki azalmadan kaynaklanmaktadır.

Brüt Kar

Yukarıda belirtilenlerden dolayı, Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda brüt karı 229,0 milyon TL olurken 31 Aralık 2010'daki 739,3 milyon TL ile karşılaştırıldığında 510,3 milyon TL (%69,0) azalma görülmüştür.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri 31 Aralık 2011 itibarıyla, 31 Aralık 2010'a göre 19,9 milyon TL veya %33,7'lik düşüş göstererek 58,9 milyon TL'den 39,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki genel yönetim giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Personel giderleri.....	14.819	11.267
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Vergi, resim ve harçlar	14.936	24.819
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Amortisman ve itfa payları	421	277
Sigorta giderleri.....	479	264
Haberleşme giderleri	270	211
Reklam giderleri	10	4.094
Bakım ve onarım giderleri	292	500
Diğer	<u>1.268</u>	<u>5.062</u>
Genel yönetim giderleri toplamı.....	<u>39.076</u>	<u>58.969</u>

Genel yönetim giderlerindeki düşüşün esas nedeni, vergi, resim ve harçlar, diğer idari giderler ve danışmanlık ve müşavirlik giderleri ile reklam giderlerindeki düşüşlerden kaynaklanmaktadır. Vergi, resim ve harçlardaki düşüşün esas nedeni arsa satışlarındaki düşüştür. Reklam giderlerindeki düşüşün esas nedeni ise, 2010 yılında, şirketin geri kalan bağımsız bölüm stoklarını satmaya odaklanarak reklam giderleri meydana gelmesi ve 2010'da gerçekleşen birincil halka arzla bağlantılı reklam masraflarının oluşması ancak bunların 2011 yılında gerçekleşmemesidir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 31 Aralık 2011 itibarıyla, 31 Aralık 2010 tarihiyle karşılaştırıldığında 14 milyon TL veya %50,7 düşüş göstererek 27,9 milyon TL'den 13,8 milyon TL'ye gerilemiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki pazarlama, satış ve dağıtım giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Reklam giderleri.....	7.491	25.156
Personel giderleri.....	1.993	1.607
Diğer	<u>4.288</u>	<u>1.175</u>
Pazarlama, satış ve dağıtım masrafları toplamı.....	<u>13.772</u>	<u>27.938</u>

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım masraflarındaki düşüş, reklam giderlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır. Reklam giderlerindeki azalışın nedeni ise, 2010 yılında gerçekleştirilen birincil halka arz işlemi ile bağlantılı olarak gerçekleştirilen reklam giderlerinin 2011 yılında oluşmamasıdır. Bu düşüş, esas olarak 2010 yılına kıyasen 2011 yılında daha çok önsatış gerçekleşmesinden kaynaklanan diğer pazarlama, satış ve dağıtım masraflarımızdaki artışla kısmen dengelenmiştir.

Diğer Faaliyet Gelirleri

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, 31 Aralık 2010 dönemine göre 35 milyon TL veya %29,7 düşüş göstererek 152,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen diğer faaliyet gelirlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Vadeli Satışlar Finansman Gelirleri	<u>82.362</u>	<u>23.744</u>
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	45.668	31.702
Projelerden Gecikme Faiz Gelirleri	<u>5.981</u>	<u>1.222</u>
İrad kaydedilen teminat gelirleri	138	27.403
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri	-	6.984
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.445	16.509
Devir komisyon gelirleri	831	462
Sigorta gelirleri	381	52
İhale şartname satış gelirleri	46	357
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	11.769	-
İptal edilen dava karşılıkları	-	5.154
Diğer	<u>4.323</u>	<u>4.342</u>
Diğer faaliyet gelirleri toplamı	<u>152.944</u>	<u>117.931</u>

Şirket'in diğer faaliyet gelirlerinde meydana gelen artışın temel olarak, vadeli satışlar finansman gelirlerindeki belirgin artıştan ve değer düşüklüğü karşılık iptallerinden kaynaklanmaktadır. İrad kaydedilen teminat gelirlerindeki düşüş, Tulip Turkuaz, Emlak Konut Mavişehir Evleri ve Burgazkent Emlak Konutları projelerine ilişkin olarak proje kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye proje yüklenicilerinden alınacak tazminatların 2010 yılı içerisinde tahsil edilmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirlerindeki düşüş ise temel olarak kamulaştırma sonrasında halk tarafından kullanılan yollar için, Ataşehir'deki arsaya ilişkin tahsise ilişkin tazminatın ve Burgazkent Emlak Konutları ve Emlak Konut Mavişehir Evleri projeleri de dâhil olmak üzere, bazı projelerdeki gecikme cezalarının tahsilatının tamamının 2010 yılında gerçekleşmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Diğer Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2011 itibarıyla diğer faaliyet giderleri 31 Aralık 2010 dönemine göre, 50,3 milyon TL veya %40,4 düşüş gerçekleştirerek 124,3 milyon TL'den 74 milyon TL'ye gerilemiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirketin belirtilen diğer faaliyet giderlerini göstermektedir

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş)	
	(bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(17.681)	(90.609)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(570)	(4.953)
Vade Farkı İptalleri	<u>(32.111)</u>	<u>(7.407)</u>
Diğer	<u>(381)</u>	<u>(182)</u>
Diğer faaliyet giderleri toplamı	<u>(73.993)</u>	<u>(124.339)</u>

Diğer faaliyet giderlerimizdeki düşüş esas olarak Şirketin bazı arsaları için gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin, bu arsaların kayıtlı değerinden daha düşük olması sonucunda 2010 yılındaki ciddi değer düşüşleri nedeniyle değer düşüklüğü karşılık giderlerimizdeki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2011 yılında değer düşüklüğünün karşılık giderlerinin nispeten daha az olmasının sebebi, değerlendirme raporları ile belirlenen gayrimenkul değerlerinin daha yüksek olması ve bu çerçevede gayrimenkullerin kayıtlı değerlerine göre yüksek düşüşler yaşanmamış olmasıdır. Buna ek olarak, Ataşehir'de Karayolları Genel Müdürlüğü ile devam eden kamulaştırmasız el atma davasının

sonuçlanması ile, kamulaştırma bedelinin dava neticesinde tahsil edilmiş olmasıdır. Bu işlem 2010 yılında gerçekleşen tek seferlik bir işlem olup, 2011 yılında benzer bir işlem bulunmaması sebebiyle mahkeme masraflarında da düşüş meydana gelmiştir. Diğer faaliyet giderlerindeki genel düşüş, vade farkı iptalleri ile kısmen dengelenmiştir.

Faaliyet karı

Yukarıda belirtilen nedenlerle Şirketin 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet karı, 31 Aralık 2010 dönemine göre 375,5 milyon TL veya %58,1 düşüş gerçekleştirerek 646 milyon TL'den 270,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

Finansal Gelir ve Giderler

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in finansal giderleri 42,2 milyon TL olarak gerçekleşirken 31 Aralık 2010 dönemi itibarıyla Şirket 91,7 milyon TL finansal zarar yazmıştır. Finansal giderlerdeki azalış esas olarak, 2011 yılında nakit ve nakit benzeri varlıklardan elde edilen faiz gelirlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirketin nakit ve nakit benzeri varlıklarının toplamı 2010 yılının büyük bölümünde 2011 yılına görece düşük kalırken, 2010 yılının sonuna doğru halka arzdan elde edilen gelirler sayesinde önemli oranda artış göstermiştir.

Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirketin net dönem karı 31 Aralık 2010 dönemine göre 325,9 milyon TL veya %58,8 düşüş göstererek 554,3 milyon TL'den 228,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

Varlıklar

Şirket'in dönen ve duran varlıkları esas olarak arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır:

- Projelendirilmemiş arsalar, ilk iktisap maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerden hangisi daha düşükse o değer üzerinden aktifleştirilmekte olup ilgili bilanço dönemi itibarıyla devam eden veya planlanan inşaat projeleri kapsamında olmayan arsaları ifade etmektedir.
- Gelir paylaşımı modeli kapsamında geliştirilen projeler, satış olarak kaydedilene kadar maliyet değeri üzerinden stoklarda taşınmaktadır. Projeler tahmin edilen tamamlanma tarihine göre dönen veya duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.
- Kamu ihale modeli kapsamında geliştirilen projeler, ilk iktisap değeri ve net gerçekleştirilebilir değerden hangisi daha düşükse onun üzerinden stoklara dâhil edilmektedir. Maliyet, arsanın maliyetini ve yarı tamamlanmış bağımsız bölümlerin inşaat maliyetlerini kapsamaktadır. Projeler tahmin edilen tamamlanma tarihine göre dönen veya duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.
- Bunlara ek olarak, stoklar maliyetinin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı üzerinden değerlendirilen satışa hazır bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler dönen varlıklara dâhil edilmektedir.

Ticari alacaklar, taksitli bağımsız bölüm satışlarına ilişkin alacakları, arsa satışlarından (gelir paylaşımı modeli kapsamındaki arsa satışlarından ve projelendirilmemiş arsa satışlarından) alacakları ve kira alacaklarını kapsamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kiraya verilen ve Şirket'in kira geliri elde ettiği binaları ve bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihindeki toplam varlıkları, 31 Kasım 2012 tarihindeki toplam varlıkları olan 8.578.887.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.994.719.000 TL ya da yüzde 23,3 artarak 10.573.606.000 TL olarak gerçeklemiştir. Bu artışın esas nedeni, İstanbul Ümraniye'deki Finans Merkezi'nde bulunan bir parselin Merkez Bankası'na ve İstanbul'un Bakırköy ve Zeytinburnu bölgelerinde bulunan sekiz parsel bir arazinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne satılmasından kaynaklı nakit ve nakit benzerlerindeki artıştır. Buna ek olarak, Şirket, Kayabaşı 2. Etap, Fatih Yedikule, Avcılar, Kapadık ve Ataşehir West gibi belirli projelerle alakalı olarak peşinat ödemeleri almıştır. Şirket, elde edilen gelirin bir kısmını hazine bonusu almak için kullanmış ve bu finansal varlıklarında artışa yol açmıştır. Ek olarak, Şirket 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde, Yıldız Holding A.Ş.'den Arnavutköy Dursunköy'deki arazi ve Kartal Çavuşoğlu, Zeytinburnu Kazlıçeşme ve İzmir Urla'da araziler olmak üzere çeşitli yeni araziler satın almıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 8,6 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 7,7 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 0,9 milyar TL (%11,7) artış meydana gelmiştir. Artışın temel nedeni, Başakşehir (Hoşdere, İkitelli, Kayabaşı ve Ayazma bölgeleri), Bakırköy Osmaniye, Zeytinburnu Çırpıcı, Kartal, Esenyurt, Fatih ve Gaziosmanpaşa'daki arsaların alımı sonucunda artan arsa ve konut stoklarından ve bunun yanı sıra bağımsız bölümlerin ön satışından dolayı artan nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanmaktadır. Bu artışlar, esas olarak Şirket'in yatırım stratejisi doğrultusunda, yatırım portföyündeki değişiklikler nedeniyle finansal varlıklarda meydana gelen düşüşle kısmen dengelenmiştir. Yine Şirket, mevcut stoklarında duran ve geçmiş yıllarda hatalı olarak uygulanan enflasyon düzeltmesi işleminin yeniden yapılması sonucu oluşan pozitif farkı ilgili hesaplara yansıtmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 7,7 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 7,4 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 0,3 milyar TL (%4) artış görülmüştür. Bu artışın esas nedeni, Halkalı, Şişli Ayazağa, Gebze Güzeller ve Başakşehir Ayazma'daki arsa alımlarından ve ticari alacaklardaki artıştan kaynaklanmaktadır. Artışlar, esas olarak arsa ve finansal varlık alımları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen düşüşle kısmen dengelenmiştir. Yine Şirket, mevcut stoklarında duran ve geçmiş yıllarda hatalı olarak uygulanan enflasyon düzeltmesi işleminin yeniden yapılması sonucu oluşan pozitif farkı ilgili hesaplara yansıtmıştır.

Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler esas olarak ticari borçlar, diğer borçlar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır. Gelir paylaşımı modeli kapsamında, bağımsız bölümlerin ön satışlarından elde edilen nakit, doğrudan Şirket'in kontrolündeki proje hesabına yatırılmaktadır. Projenin inşaatı sırasında bu satışlardan elde edilen nakit meblağdan, yüklenicinin payı periyodik olarak düşülmektedir. Hesaptaki nakit, bilançoya tam olarak yansıtılmıştır. Şirket'in bilançosunun yükümlülük kısmında, yüklenicinin payı ticari borç olarak ve Şirket'in payı da diğer yükümlülüklerde kazanılmamış gelir olarak kaydedilmektedir. Diğer kısa vadeli yükümlülükler esas olarak kazanılmamış gelirlerden ve proje satışlarına ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin çoğunluğu, başta Hazine Kredisi olmak üzere finansal borçlardan oluşmaktadır.

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihindeki toplam yükümlülükleri, 31 Kasım 2012 tarihindeki toplam yükümlülükler olan 4.186.562.000 TL ile karşılaştırıldığında 1.308.851.000 TL ya da yüzde 31,3 artarak 5.495.413.000 TL olarak gerçeklemiştir. Bu artış esas olarak, Ağaoğlu Maslak 1453, Kuasar İstanbul ve Bahçekent Emlak Konutları projeleri dahil çeşitli projelerdeki ünitelerin ön satışlarından, ayrıca 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemde TOKİ'den satın alınan İstanbul'daki 15 parsel araziyle ilişkili olan ertelenmiş ödemeden kaynaklanmaktadır. Bu artış kısmı ilgili ödeme planına göre Hazine Kredisinin bir

kısının ödenmesiyle alakalı olarak finansal yükümlülüklerdeki meydana gelen azalma ile denkleştirilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.711.346 bin TL olan toplam yükümlülükleri %12,8 artış göstererek 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 4.186.562 bin TL tutarına ulaşmıştır. Bu artışın temel nedeni, bağımsız bölümlerin ön satışlarıdır. Artış, Şirket'in Hazine Kredisinin bir kısmını ödemiş olması sebebiyle finansal yükümlülüklerdeki düşüş ile mahsup edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.711.346 bin TL olan toplam yükümlülükleri, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 3.500.006 bin TL olan toplam yükümlülükleri ile karşılaştırıldığında 211.340 bin TL tutarında (yüzde 6,0 oranında) arttığı gözlenmektedir. Bu artışın nedeni, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerindeki artıştır. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerindeki artışın nedeni, özellikle Avrupa Konutları 3, Batışehir, Varyap Meridian ve Şehrizar Konutları projeleri olmak üzere diğer belirli projelerdeki bağımsız bölümlerin ön satışlarıdır. Artış, kısmen Hazine Kredisinin bir kısmının ödenmesi sebebiyle finansal yükümlülüklerdeki düşüş ile mahsup edilmiştir. Ayrıca, artış, TOKİ'den satın alınan arsaya ilişkin olarak TOKİ'ye taksitler halinde ödenmiş ve 2011'de tamamen kapatılmış olan ticari borçlardaki düşüş ile mahsup edilmiştir.

Akdi Yükümlülükler, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Bilanço Dışı Yükümlülükler

Emlak Konut'un, Hazine Kredisi de dâhil olmak üzere, gelecekte ödeme yapmaya yönelik çeşitli akdi yükümlülükleri ve ticari taahhütleri bulunmaktadır.

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 30 Eylül 2013 itibarıyla Hazine Kredisi kapsamında gelecekteki yükümlülüklerini göstermektedir:

	30 Eylül 2013 itibarıyla			
	Bir yıldan az	Bir ila beş yıl arası	Beş yıldan fazla	Toplam
			(bin TL)	
Hazine Kredisi	177.463	634.000	-	811.463

Emlak Konut, Hazine Kredisine ek olarak, geliştirdiği projelerden her biri için inşaat sözleşmeleri akdetmekte ve bu sözleşmelerde, yüklenicilere mutabık kalınan miktarda ödeme yapmayı taahhüt etmektedir. Bu meblağlar Emlak Konut'un bilançosuna kaydedilmektedir. Bu akdi yükümlülükler ek olarak, Şirket'in, belirli davalara ilişkin olarak sağlanan teminat mektuplarına ilişkin 30 Eylül 2013 itibarıyla 11.355.000 TL değerinde bilanço dışı yükümlülüğü bulunmaktadır. İşbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümünde yer alan KEY Geri Ödeme Hesapları başlığı altında belirtildiği şekilde, Emlak Konut, KEY planı kapsamında ödeme yapmak üzere Hazine'nin temsilcisi olarak hareket etmektedir. Ancak bu yükümlülük, bu yükümlülüğe karşılık gelen Hazine varlıklarıyla (tahviller) karşılanmaktadır.

Finansal Risk Yönetimi

Finansal risk yönetimimiz hakkında Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 27'e bakınız.

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

Şirket, 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğüne göre Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin faaliyeti Türkiye'de arsa satın alınması ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir konut piyasaları için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler, okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 30 Eylül 2013'te sona eren dokuz ay ve 31 Aralık 2012'de sona eren yıl için Şirketin net satışları sırasıyla 1.961.460 bin TL ve 1,004,577 bin TL olmuştur.

Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, 32.735 bağımsız bölümden oluşan (30 Eylül 2013 itibarıyla toplam kalan 114 bağımsız bölüm stoğu olan 9 proje de dahil olmak üzere) ve toplam yaklaşık 2,5 milyon metrekarelik alanı kapsayan 36 adet gayrimenkul projesinin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, 45.050 bağımsız bölümden oluşan 36 devam eden projesi ve beş hazırlık aşamasında projesi bulunmaktadır. Ayrıca, 30 Eylül 2013 itibarıyla, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekte proje geliştirmek amacıyla sahip olduğu yaklaşık 8,4 milyon metrekarelik arsa portföyü bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKİ'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa almayı planlamaktadır. Şirket TOKİ ile 7 Eylül 2010 tarihinde arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkelerini belirleyen bir protokol imzalamıştır. İşbu İzahnamenin 3.4.1.1 Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması bölümüne bakınız. Şirket'in TOKİ'nin sahip olduğu geniş arsa portföyüne erişimi, Şirket açısından Türkiye'de konut piyasasında, özellikle İstanbul'da önemli bir avantaj yaratmaktadır.

TOKİ, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKİ, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla kanun ile kurulmuştur. TOKİ'nin, Hükümetin sosyal politikalarını uygulamak ve alt ve orta gelir düzeyindeki tüketicilere sosyal konut sağlamak için geniş bir görev ve misyonu olsa da, Şirket ticari amaçlarla hareket etmekte olup Türkiye'de üst orta ile orta gelir seviyesindeki konut pazarlarına yönelik olarak (çoğunlukla TOKİ'den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kâr elde etmeyi amaçlamaktadır. Türk hukuku uyarınca, TOKİ, arsa alma ve satmanın yanı sıra, mülkiyeti kendisine ait arsaların imarını hazırlama ve onaylamaya da yetkilidir. Türk hukuku uyarınca, herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arsalar TOKİ'nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile Hazine'den TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları ilişkili olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken zaman alan ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete satabilmektedir. Şirket son on yılda yaklaşık tüm arsa ihtiyacını TOKİ'den karşılamıştır. Ancak, gelecekte cazip fırsatlar doğması durumunda üçüncü kişilerden de arsa devralabilecektir. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını müteakiben (halka arz edilen tüm payların satılması kaydıyla) TOKİ'nin, Şirketteki payı yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket, geçmişte olduğu gibi büyük ölçüde aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa almaya devam edeceğini düşünmektedir. Şirket güçlü gelişim performansı ve bilgi birikimi (know-how) ile hedef piyasada TOKİ'nin en çok tercih ettiği ticari geliştirici haline geldiğine inanmaktadır.

Şirket tarihsel olarak gayrimenkul projelerini iki iş modeli çerçevesinde geliştirmiştir: gelir paylaşımı modeli ve kamu ihale kanunu modeli. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben ve halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla, TOKİ'nin Şirket'teki payı yüzde 50'nin altına düşeceğinden Şirket Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak sınıflandırılmayacağı için, Şirket, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde ihale edilen projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak, Şirket öncelikle daha önce kamu ihale kanunu modelini kullandığı projeler için benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanmaya devam etmeyi beklemektedir. Kamu ihale kanunu modelinin daha az cazip bölgelerde kullanmasına ek olarak, Şirket bu modeli bölgenin cazipliğini

artırmak ve projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirmesini sağlayacak şekilde geliştirme projesinin ilk aşamalarında, geliştirilen alanda konut talebi yaratması öngörülen zamanlarda kullanmıştır (ve gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modelini de kullanabilecektir). Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini, faaliyetine yarar sağlamasının öngörülmesi halinde değerli arsalarda da seçici olarak kullanabilir. Şirket'in iş modelleri hakkında daha detaylı açıklama için işbu izahnamenin 3.4.1.3. bölümünün Proje Geliştirme Modelleri başlıklı açıklamalara bakınız.

Şirket gelirlerini aşağıdaki kaynaklardan sağlamaktadır:

- **Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen arsa satışları.** Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde, Şirket proje için gerekli arsayı sağlamakta ve bunun karşılığında arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari amaçlı bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen gelirin kararlaştırılmış bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşım sözleşmesi ayrıca Şirket'in bağımsız bölümlerin satışından elde edilen toplam satış gelirlerinden almaya hak kazandığı asgari tutarı içerir. 30 Eylül 2013 ve 2012'de sona eren dokuz aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, gelir paylaşım modeli çerçevesinde arsa satışlarından elde edilen gelirler, Şirket'in toplam gelirlerinin sırasıyla yüzde 40, yüzde 46, yüzde 72,2, yüzde 47,3 ve yüzde 33,3'ünü temsil etmektedir.
- **Ünite satışları.** Şirket, (i) belirli gelir paylaşımı projelerinde Şirket'e Tahsis Tarihi'nde ("İş-Şirket Faaliyetleri-Gelir Paylaşım Modeli"nde tanımlandığı şekilde) tahsis edilen satılmayan bağımsız bölümlerin, (ii) kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işlemi tamamlandığını takiben anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümlerin, ve (iii) daha az ölçüde, çoğunlukla ticari bağımsız bölümlerden oluşan, Şirket'e Emlak Bankası tarafından 2000'de aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilen bağımsız bölümlerin satışlarından gelir elde etmektedir. 30 Eylül 2013 ve 2012'de sona eren dokuz aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 33,3, yüzde 52,8, yüzde 26,5, yüzde 39,1 ve yüzde 18,8'ini temsil etmektedir.
- **Arsa satışları.** Şirket sahip olduğu arsaları konut projelerinin geliştirilmesi için kullanmayı amaçlasa da, zaman zaman arsaları satmaktadır. Geçmişte, bu satışlar çoğunlukla ticari kullanım için imarı yapılan ve bu nedenle Şirket'in konut geliştirme odağına uygun olmayan arsaları içermiştir. Şirket'in sattığı arsaların çoğunluğu Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle alınan arsalar, ancak Şirket ayrıca TOKİ'den satın alınan arsaları da satmıştır. Örneğin, bazı durumlarda, Şirket konut geliştirme projeleri için TOKİ'den arsa satın almıştır, ancak arsanın bir kısmının imarı ticari kullanım için yapılmıştır. Şirket'in konut projeleri geliştirmesinin sonucu olarak, ticari kullanım için imarı planlanan arsanın değeri sıklıkla artmış ve Şirket cazip fırsatlar doğduğunda, arsayı geliştirme amacıyla ihale etmek yerine satmıştır. Şirket, arsa satışlarından elde edilen fonları, gelecekteki konut projeleri için ek arsa alımında kullanmıştır. 30 Eylül 2013 ve 2012'de sona eren dokuz aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, arsa satışlarından elde edilen gelir Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 26,5, yüzde 1,1, yüzde 1,2, yüzde 13,5 ve yüzde 47,8'ini temsil etmektedir.
- **Kira geliri.** Şirket satılmayan ticari bağımsız bölümlerin kiralanmasından sınırlı gelir elde etmektedir ve söz konusu kiralanan bağımsız bölümler Şirket'in bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. 30 Eylül 2013 ve 2012'de sona eren dokuz aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, kira geliri Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 0,9, yüzde 0,3, yüzde 0,1, yüzde 0,1 ve yüzde 0,1'ini temsil etmektedir.

Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler

Şirket'in Gelecek Projeleri için TOKİ'den Cazip Ticari Şartlarla Arsa Satın Almaya Devam Edebilmesi

2002'de bir GYO statüsü kazandığından beri, Şirket arsa ihtiyacını TOKİ'den satın aldığı arsalar, Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle alınan arsalar ve daha sınırlı ölçüde de üçüncü kişilerden satın aldığı arsalarla karşılaşmıştır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünde bulunan gayrimenkuller, İstanbul'da 18 adet gayrimenkul ve Türkiye'nin diğer şehirlerinde de on iki adet gayrimenkulden oluşan toplam yaklaşık 8,4 milyon metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Şirket'in arsa portföyündeki gayrimenkullerin tanımı için, işbu izahnamenin 3.4.4. bölümünde yer alan Arsalar başlıklı açıklamalara bakınız. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in devam eden projeleri ile ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlamamış olan projelerinde kullanılan arsaların yüzölçümü itibari ile yaklaşık %86'sı TOKİ'den tedarik edilmiştir. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünün (ihale edilmiş ancak inşaatı başlamamış olan arsalar hariç olmak üzere) yüzölçümü itibarıyla yaklaşık %44'ü TOKİ'den alınan arsalar olmaktadır. (İstanbul Arnavutköy'de 14 adet arsa alınmadan önce, söz konusu oran %77,4 idi.) Bu çerçevede, Şirket gelecek projeleri için TOKİ'den ve daha az bir oranda da cazip fırsatlar doğdukça üçüncü kişilerden cazip gayrimenkuller satın almaya devam etmeyi beklemektedir.

Türk hukuku uyarınca, herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arsalar TOKİ'nin talebi, Hazine ve Çevre ve Şehircilik Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile Hazine'den TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilir. TOKİ aynı zamanda diğer kamu kurumlarından ağırlıklı olarak hizmet karşılığında arsa edinebilir. Örneğin, TOKİ tarihsel olarak Milli Savunma Bakanlığı'ndan arsa edinmiştir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları ilişkili olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken zaman alıcı ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete arsa satabilmektedir. Satış fiyatı, arsanın SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından SPK Standartlarına uygun değerlemesine dayanılarak belirlenmektedir.

TOKİ aracılığı ile arsalarla devamlı erişim, Şirket stratejisinin kilit unsurlarından biridir ve Şirket gelecek projeleri için cazip olduğunu düşündüğü arsaları TOKİ'den satın almaya devam etmeyi beklemektedir. İlişkilerine resmiyet kazandırmak için, Şirket TOKİ ile Şirket hisselerinin ilk halka arzı ile bağlantılı olarak 7 Eylül 2010 tarihinde arsa satın alımlarına ilişkin tarafların ilişkilerinin ana ilkelerini düzenleyen bir protokol akdetmiştir. Protokol uyarınca, Şirket, stratejik amaçlarına uygun arsaların satın alınması için TOKİ'den talepte bulunabilir ve TOKİ de söz konusu taleplere öncelik vermeyi ve söz konusu satın alımın şartlarına ilişkin bir anlaşmaya varmak için en üstün çabayı göstermeyi kabul etmektedir. Satışların fiyatı, arsanın SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından SPK Standartlarına uygun değerlemesine dayanılarak belirlenmektedir. Ancak, Şirket'in geçmişte olduğu gibi esaslı olarak aynı şartlarla veya herhangi bir şekilde gelecekte TOKİ'den arsa satın almaya devam edebileceğine ilişkin bir teminat bulunmamaktadır, zira protokol Türk hukuku çerçevesinde taraflar arasında bağlayıcı yükümlülükler tesis etmemektedir. Protokol ilk yürürlüğe girdiğinden beri taraflar protokol şartlarına uygun hareket etmişlerse de protokol tamamen veya kısmen, TOKİ veya Hükümet tarafından feshedilebilir. Ek olarak, TOKİ'nin diğer gayrimenkul geliştirme şirketleri ile ilişki geliştirmesini, bunlara yatırım yapmasını veya bunları kurmasını yasaklayan bir kanuni düzenleme de bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben (mevcut durumda halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla) TOKİ'nin, Şirketteki mülkiyeti yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket, geçmişte olduğu gibi büyük ölçüde aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa almaya devam edebileceğini düşünmektedir. Şirket güçlü gelişim performansı ve bilgi birikimi (know-how) ile hedef piyasada TOKİ'nin en çok tercih ettiği ticari geliştirici haline geldiğine inanmaktadır.

Geçmişte, Şirket ayrıca üçüncü kişilerden de sınırlı ölçüde arsa satın almıştır ve cazip fırsatların doğması halinde, gelecekte de bu alımlara devam edebilir. Şirket, Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca Hükümet tarafından 2012'de başlatılan kentsel dönüşüm projesinin Şirket'e gelecek fırsatlar sağlayacağını düşünmektedir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Şirket Ağustos 2012'de, diğerlerinin yanı sıra,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve TOKİ ile, diğer bölgelerin yanı sıra, İstanbul'da geliştirilmesi amaçlanan yeni şehirde bulunan yeni konut bölgelerinin geliştirilmesine ilişkin tarafların yükümlülüklerini düzenleyen bir işbirliği protokolü akdetmiştir. İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansman giderlerinde kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca Şirket tarafından sarf edilen, avans mahiyetinde alınan veya hizmet temini amacıyla harcanan bedellerin (örn. master plan hazırlanması ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması) ÜFE oranında güncellenerek (dolayısıyla Şirket'in yapacağı herhangi bir avans ödemesi enflasyona karşı koruma altına alınmaktadır) bu bedeller karşılığında Şirket'e ekspertiz değeri üzerinden arsa verilmesi gerekmektedir. Şirket, yeni şehir projesinin erken planlamasında katılımının, yeni şehir bölgesi için (geçerli imar da dahil olmak üzere) somut planlar tanımlandıkça ve daha fazla fırsatlar doğdukça, Şirket'e cazip arsalar satın alma imkanları sunabileceğine inanmaktadır. Şirket için bir öncelik olmasa da, ayrıca, daha düşük kaliteli konutların yıkılıp, yeni konutlarla değiştirildiği artan seviyede kentsel dönüşümün Şirket'e Hükümet için stratejik önem taşıyan bir projede yer almak için daha fazla cazip fırsatlar sağlayacağına da inanmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi hakkında daha fazla bilgi için, işbu izahnamenin "3.4.1.1- Kentsel Dönüşüm Projesi" bölümü altındaki açıklamalara bakınız.

Şirket'in "Risk Faktörleri-Şirket'in TOKİ ile olan İlişisine İlişkin Riskler"de açıklanan sebepler veya kentsel dönüşüm projesinin bir parçası olarak TOKİ'den cazip büyük arsalar almaya devam edememesi halinde, bu durumun Şirketin faaliyetleri üzerinde önemli bir olumsuz etkisi olacaktır ve Şirket'in gelecek kar marjları zarar görecektir. Ayrıca, Şirket'in TOKİ'den arsa alım şartlarının son yıllarda uygulananlardan önemli ölçüde Şirket aleyhine farklılık göstermesi halinde, Şirket'in marjları olumsuz yönde etkilenecektir.

Şirket'in Gayrimenkul Portföyünün Yapısı

Şirket'in Gayrimenkul Portföyünün yapısı Şirket faaliyetlerinin sonuçlarını etkilemektedir. Şirket faaliyetini iki iş modeli çerçevesinde yürütmektedir: gelir paylaşım modeli ve kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir). Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla genellikle Şirket'in finansal riskini kısıtladığından ve daha yüksek kar marjı sağladığından, Şirket cazip konumlardaki geniş kapsamlı projelerin gelişmesi için gelir paylaşımı modelini tercih edilen seçenek olarak kullanmaya devam etme niyetindedir. Şirket, anahtar teslim götürü bedel proje modelini, daha az cazip konumlardaki projeler için kullanmayı düşünmesinin yanı sıra, bölgenin cazipliğini artırmak ve projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirmesini sağlayacak şekilde geliştirme projesinin ilk aşamalarında, geliştirilen alanda konut talebini artırabileceğini inandığı zamanlarda kullanmayı beklemektedir. Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini faaliyetine yarar sağlayacağına inanması halinde seçici olarak önemli yerlerde de kullanabilir. Gelir paylaşım projelerinin anahtar teslim götürü bedel projelerine oranının geçmişte gelir paylaşım projelerinin kamu ihale kanunu projelerine oranına benzer olmasını beklemektedir.

İncelenmekte olan dönemler süresince, Şirket'in kar marjları, gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirmiş olduğu portföyündeki cazip gayrimenkullerden faydalanmıştır. Gelir paylaşımı modeli altında ne kadar fazla proje sayısı olursa, Şirket'in beklediği gelir ve kar marj seviyeleri de o kadar yüksek olur. Buna bağlı olarak, Şirket'in portföyündeki gelir paylaşım projeleri gelir payını olumsuz yönde etkileyecek şekilde Şirket'in satın aldığı arsaların niteliğinde veya konumunda herhangi bir değişiklik olması, Şirket'in gelecekteki kar marjları üzerinde olumsuz etki yaratacaktır. Ayrıca "Risk Faktörleri – Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler - Şirket'in farklı iş modellerinde geliştirdiği proje model dağılımındaki değişiklik, Şirket'in kâr marjını ve finansal risk profilini olumsuz yönde etkileyebilecektir." bölümüne bakınız.

Aşağıdaki tablo belirtilen dönemler itibarıyla tamamlanan projelerin (tüm bağımsız bölümleri satılan projeler ve satılmayan bağımsız bölümleri olan projeler dahil) sayısını göstermektedir:

	30 Eylül'de sona eren dokuz aylık dönem		31 Aralık'ta sona eren yıl		
	2013	2012	2012	2011	2010
	(tamamlanan proje sayısı) ⁽¹⁾				
Gelir paylaşım projeleri.....	1	4	6	5	1
Kamu ihale kanunu projeleri	2	2	2	1	2
Toplam	3	6	8	6	3

Yukarıdaki tabloda verilen bilgiler, ilgili dönemlerde tamamlanan proje hacminin bir göstergesi olarak sunulmaktadır. Proje gelirleri zamanla muhasebeleştirildiğinden, bir projenin tamamlanması belirli bir dönemde elde edilmiş gelirlerin miktarı olarak değerlendirilmemelidir. “Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi”ne bakınız.

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2013 itibarıyla devam eden proje sayısı ve hazırlık aşamasındaki proje sayısını göstermektedir:

	30 Eylül 2013 itibarıyla	
	Devam eden proje sayısı	Hazırlık aşamasındaki proje sayısı
Gelir paylaşımı modelindeki projeler	26	5
Kamu ihale kanunu modelindeki projeler.....	10	0
Toplam	36	5

30 Eylül 2013 itibarıyla, devam eden 36 projenin 26'sı gelir paylaşım modeliyle geliştirilmektedir ve halihazırda hazırlık aşamasındaki beş projenin tamamı gelir paylaşım projesidir. Şirket'in gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilebilecek ilave arazi edinemesi halinde, Şirket'in genel kar marjı gelecekte olumsuz yönde etkilenebilir.

Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi

Şirket'in aşağıda açıklanan gelir muhasebeleştirme politikaları neticesinde, Şirket'in projelerden elde ettiği gelirin muhasebeleştirme zamanı, faaliyetlerinden nakit elde etmesinden önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Ayrıca, Şirket'in projeleri genellikle iki ila dört yıl arasında tamamlandığından ve belirli bir konut projesini oluşturan bağımsız bölümlerin önemli bir çoğunluğuna ilişkin mülkiyet risk ve menfaatler alıcılara genellikle tamamlanmadan sonra nispeten kısa bir süre zarfında devredildiğinden, bağımsız bölüm satışları gelirleri genelde söz konusu devirlerin gerçekleştiği mali dönemlere yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle, Şirket'in gelirleri ve faaliyet sonuçları, söz konusu dönemde satılan ve teslim edilen bağımsız bölümlerin sayısının yanı sıra konut amaçlı gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişikliklerine bağlı olarak da dönem dönem önemli ölçüde değişebilmektedir. Benzer şekilde, Şirket'in belirli bir dönemde bağımsız bölüm satışlarından elde ettiği gelirlerin bir kısmı, bir önceki dönemde başlatılan ön-satışlardan da kaynaklanabilmektedir. Sonuç olarak, Şirket'in belirli bir dönem için faaliyetlerinin sonuçları, Şirket'in söz konusu dönemdeki satış performansı ve faaliyet ortamını tam olarak yansıtmayabilmektedir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarının dönem-dönem karşılaştırmaları da söz konusu zaman itibarıyla gayrimenkul piyasası veya Şirket'in içindeki trendleri yansıtmayabilmektedir. Ayrıca, Türkiye tüketici koruma kuralları uyarınca, alıcıların bağımsız bölümlerinin teslimine kadar herhangi bir sebep olmaksızın, satış vaadi sözleşmelerini feshetme ve ödenen tutarları geri alma hakkı bulunmaktadır. Dolayısıyla, belirli durumlarda, ön-satışlardan elde edilen nakit, hiçbir zaman gelir olarak muhasebeleştirilemeyebilir. 2010 yılından beri ön satışlarda sadece yüzde 2'den az bir oranda iade olmuştur.

Gelir Paylaşım Modeli

Gelir paylaşım modelinde, Şirket proje için gerekli arsayı sağlamakta ve karşılık olarak da yüklenici tarafından arsa üzerinde inşa edilen konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşım sözleşmesi gelirin nasıl paylaşıldığına ilişkin detaylı hükümler ve ayrıca Şirket'in bağımsız bölümlerin satışından elde edilen toplam satış gelirlerinden almaya hakkı olduğu asgari tutarı içerir. Asgari tutar ihale sürecinde teklif verenler tarafından belirlenmekte olup en yüksek ŞPTG teklifini veren Şirketin yüklenicisi olarak seçilmektedir. Bu asgari tutar söz konusu her bir arsanın kayıtlı maliyetinden (satın alım fiyatı artı arsanın alımı zamanındaki bağlantılı maliyetler) ve (SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna dayalı olan) değerlendirme değerinden daha az olamaz. Gelir paylaşım sözleşmeleri ve şartlarına ilişkin daha detaylı açıklama için işbu izahnamenin 3.4.1.3 sayılı bölümündeki Gelir Paylaşım Modeli – Gelir Paylaşımı başlıklı açıklamalara bakınız.

Bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen nakit doğrudan, Şirket'in kontrolünde olan bir proje hesabına yatırılmaktadır. Şirket, projenin inşası sırasında satışlardan sağlanan yüklenicinin nakit payını, Şirket kontrolündeki yüklenici hesabına aktarmaktadır. Hesaptaki nakit Şirket bilançosunda tamamen yansıtılmaktadır, ancak sadece Şirket'in ilgili gelir paylaşım sözleşmesinde belirtilen payına isabet eden kısmı nakit akış tablosunda yansıtılmaktadır. Şirket'in bilançosunda borç kısmında, müteahhidin payı ticari borç olarak kaydedilmektedir (Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 6'ya bakınız) ve Şirket'in payı da diğer borçlarda ertelenmiş gelir olarak yansıtılmaktadır (Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 15'e bakınız).

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde arsa satışlarından elde edilen gelir; henüz geçici kabulü yapılmayan projelerde, mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilmesi halinde, geçici kabulü yapılan projelerde ise mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilip devredilmemesine bakılmaksızın muhasebeleştirilmektedir. Bununla birlikte, bazı gelir paylaşımı projelerinde, etap etap kısmi geçici kabuller yapılabilmekte olup, bu tür projelerde de geçici kabulü yapılan etaba isabet eden gelir, mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilip devredilmemesine bakılmaksızın kısmi olarak muhasebeleştirilmektedir. Projenin diğer etaplarının inşaatı devam eder. Kısmi olarak muhasebeleştirilen geçici kabulü yapılan etaplara ait ön satışlardan elde edilen gelirin, kısmi olarak muhasebeleştirilen Şirket payı alacağını karşılamaması halinde, satışlardan ödenmeyen tutar Şirket bilançosuna ticari alacak olarak kaydedilir.

Şirket'in bağımsız bölüm alıcılarına satış vaadi sözleşmelerini feshetmeleri nedeniyle nakit iadesi yapması gerekmesi halinde, söz konusu tutar proje hesabından ve Şirket'in nakit akış tablosu ve bilançosundan düşülür.

Gelir paylaşımı projelerinde, sözleşmede belirlenen ve muhasebeleştirilen Şirket payı toplam geliri, proje kapsamında satışı tamamlanan bağımsız bölüm satış gelirinden karşılanamaması halinde, yine aynı proje kapsamında üretilip satılmayan Şirket tarafından belirlenen bağımsız bölümler, değerlendirme şirketinin belirlediği değer üzerinden Şirket alacağına mahsuben, Şirketin stoğuna kaydedilir. Şirket bu bağımsız bölümleri stokundan sattığında, tam satış fiyatını gelir olarak ve Şirketin stoğuna kaydettiği değerini de satış maliyeti olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, bağımsız bölüm alıcılarına satın alma bedelini taksitlerle ödeme imkanı sağlamaktadır. Bu durumlarda, gelir, mülkiyet riski ve menfaatleri bağımsız bölüm alıcısına devredildiğinde tamamen muhasebeleştirilmekte ve ödenmeyen taksit bakiyeleri Şirket bilançosuna ticari alacaklar olarak kaydedilmektedir. Şirket, gelir paylaşımı modelinde taksitli satışları geçmişte sınırlı durumlarda kullanmıştır, ancak 2008 ve 2009'da ekonomik yavaşlama sürecinde satışların iyileştirilmesi çabasıyla kullanım artırılmıştır. Taksitlerin kullanımı 2008 ve 2009'da zirve yapmıştır, ancak Şirket 2010'da da, daha az ölçüde olmakla birlikte, bağımsız bölüm alıcılarına taksit seçenekleri ve uzatılmış ödeme

koşulları sunmaya devam etmiştir. Halihazırda, Şirket sadece kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde taksitli ödeme seçeneği sunmaktadır ve anahtar teslim götürü bedel proje modelinde de aynısını yapmayı beklemektedir.

Gelir paylaşımı modelinde, arsa maliyeti, arsa satış gelirinin muhasebeleştirilmesiyle aynı zamanda muhasebeleştirilmektedir. Benzer şekilde, Tahsis Tarihi'nde Şirket'e tahsis edilen kalan bağımsız bölüm stoku için de satış maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi, bir bağımsız bölüm satıldığında ve geliri muhasebeleştirildiğinde yapılmaktadır. Satış maliyetleri, maliyet muhasebeleştirildiğinde Şirket bilançosundaki arsa ve bağımsız bölümlerin değerine tekabül etmektedir.

Kamu İhale Kanunu Modeli

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde, Şirket bağımsız bölüm satışlarından elde ettiği geliri, tamamlanan bağımsız bölüme ilişkin tüm önemli mülkiyet risk ve menfaatler bağımsız bölüm alıcısına devredildiğinde ve gelir tutarı güvenilir bir şekilde ölçülebildiğinde muhasebeleştirilmektedir. Ön-satışlarda, Şirket'in elde ettiği bedel, nakit akımları tablosuna yansıtılmakta ve bilançosunda borç kısmına varlık ve avans ödemesi olarak kaydedilmektedir. Ünite alıcılarının satın alım fiyatını taksitler halinde ödenmesi durumunda, mülkiyet risk ve menfaatleri bağımsız bölüm alıcılarına devredildiğinde gelir tamamen muhasebeleştirilmektedir ve ödenmeyen taksit bakiyeleri de bilançoya ticari alacak olarak kaydedilmektedir.

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde, Şirket tüm proje maliyetlerini karşılamakla sorumludur. Bu doğrultuda, Şirket her zaman ihale sürecinde yüklenici olarak en düşük teklif vereni seçmektedir. Arsa, geliştirme ve inşaat maliyetleri de dahil, tüm bu proje maliyetleri aktifleştirilmekte ve gelir muhasebeleştirilene kadar satış maliyeti olarak muhasebeleştirilmemektedir. Satış maliyeti bağımsız bölüm bazında muhasebeleştirilmektedir (*yani*, arsa, geliştirme, inşaat ve diğer maliyetler toplanmakta ve bağımsız bölümlerin toplam metrekare alanına bölünmektedir). Her bir bağımsız bölümün maliyeti, bağımsız bölümlerin metrekare alanı ile metrekare başına maliyetin çarpılmasıdır. Bir bağımsız bölüm satıldığında ve bu bağımsız bölüm için gelir muhasebeleştirildiğinde, maliyetlerin buna denk gelen kısmı da muhasebeleştirilmektedir. Kamu ihale kanunu projelerine ilişkin yapılan pazarlama ve satış giderleri, yapıldıkları dönem için dönemsel işletme maliyeti olarak muhasebeleştirilmekte ve aktifleştirilmemektedir.

Şirket'in geliştirdiği bağımsız bölümlerin satışına ek olarak, Şirket ayrıca incelemeye tabi dönemlerde, Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı ticari bağımsız bölümlerin satışlarından da sınırlı gelir elde etmiştir. Bu bağımsız bölümlerin satışı üzerine, gelir ve ilgili maliyet muhasebeleştirilmektedir. İlgili maliyet, o zamandan beri değerinde azalma olmamışsa, bağımsız bölümlerin 2000 yılında Şirket'e devredildiklerinde kendilerine tayin edilen değere dayanmaktadır. Bahsi geçen bu ticari bağımsız bölümlerin satışı gerçekleştirilmeden önce, bu ticari bağımsız bölümler üçüncü kişilere kiralanmış ve sınırlı da olsa kira geliri elde edilmiştir.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben ve halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla, TOKİ'nin Şirket'teki hissedarlığı yüzde 50'nin altına düşeceğinden Şirket Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak sınıflandırılmayacağı için Şirket, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde Şirket'in ihale ettiği projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak, Şirket geçmişte kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale edilmiş olan projelere anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile devam etmeyi beklemektedir. Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini, faaliyetine yarar sağlayacağına inanması halinde değerli yerlerde de seçici olarak kullanabilir. Şirket, anahtar teslim götürü bedel proje modelinin, yukarıda "- Kamu İhale Modeli"nde açıklanan Kamu İhale Modeline benzemesini beklemektedir.

Arsa Satışları

Şirket esas olarak konut olarak kullanım için arsa geliştirmeye odaklı olmakla birlikte, zaman zaman arsa da satmaktadır. Bu arsalar çoğunlukla Şirket'in Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı imarı ticari kullanım amaçlı düzenlenmiş arsalardan oluşmaktadır, ancak Şirket ayrıca TOKİ'den edindiği arsaları da satmıştır.

Arsa, tarihi maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı üzerinden Şirket'in uzun vadeli arsa stokuna kaydedilmektedir. Arsanın gerçek değeri Şirket bilançosundaki değerinden daha düşük ise, Şirket arsanın değerini, gerçek değerini yansıtacak şekilde azaltmaktadır. Şirket arsa satışlarından elde ettiği geliri söz konusu arsanın satışına ilişkin sözleşmenin imzalanması ve ilgili arsanın alıcıya teslim edilmesi anında ve kaydetmektedir. Satışların maliyeti, gelirin muhasebeleştirilmesi sırasında bilançoya söz konusu arsanın değeri olarak kaydedilmektedir. Arsa satışları Şirket'in faaliyetlerinin esas bölümünü oluşturmasa da, geçmişte gelirlerinin önemli bir bölümünü teşkil etmiştir.

Kira Geliri

Şirket, kiraladığı ve bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedilen satılmayan ticari bağımsız bölümlerden sınırlı kira geliri elde etmektedir. Bu bağımsız bölümler çoğunlukla Şirket'in Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı ticari bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Kira geliri, kira sözleşmesi döneminde düz oranlı olarak muhasebeleştirilmektedir. Gelir, işlemle bağlantılı ekonomik menfaatlerin Şirket'e akışı muhtemel olduğunda ve gelirin tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebildiğinde muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in Arsa, Ünite Stoku ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkulünün Değeri

Şirket'in gayrimenkulleri, Şirket bilançosuna maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı üzerinden kaydedilen taşınan arsa ve konut amaçlı bağımsız bölüm stokundan oluşmaktadır. Şirket'in aynı zamanda kira geliri sağlayan ve Şirket bilançosuna yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedilen, tarihi maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı üzerinden kaydedilen sınırlı bir ticari bağımsız bölüm portföyü bulunmaktadır. Yılda en az bir kere, Şirket, SPK mevzuatı uyarınca hazırlanan değerlendirme raporlarını baz alarak, bu gayrimenkullerin gerçek değerinin bilançoda gösterilen değerden daha düşük olup olmadığını değerlendirmektedir. Gerçek değerinin defter değerinde daha az olması halinde, Şirket, gelir tablosunda diğer faaliyet giderlerine kaydedilen bir değer düşüklüğü kaydı yapmaktadır. İlgili stok satıldığında, söz konusu değer düşüklüğü terse çevrilerek satılan malın maliyeti hesabına kaydedilmektedir.

Şirket'in Değişken Oranlı Hazine Kredileri Çerçevesinde Ana Para ve Faiz Ödemesi

İşbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümünde yer alan Hazine Kredisi başlığı altında açıklandığı üzere, Şirket, KEY geri ödeme hesaplarının Şirket payına düşen kısmının geri ödemesini finanse etmek için Hazine ile 2008'de bir protokol akdetmiştir. Şirket 1.314.000.000 TL tutarındaki Hazine Kredisinin ana para tutarını Ekim 2009'da geri ödemeye başlamıştır ve son taksit Ekim 2017'de ödenmek üzere krediyi çeyrek dönemlik taksitler halinde ödemeyi kabul etmiştir. Bu çerçevede, Hazine Kredisi'nin geri ödemesinin, kredi geri ödenene kadar Şirket faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde etkisi olacaktır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Hazine Kredisi'nin henüz ödenmeyen ana para tutarı 811.463.000 TL'dir.

Hazine Kredisi'ne, bir önceki ayın Hazine bonolarının bileşik faiz oranının ağırlıklı ortalamasına eşit değişken oranda faiz tahakkuk etmektedir. Hazine Kredisinin faiz oranı, 30 Eylül 2013 itibarıyla yüzde 7,01, 31 Aralık 2012 itibarıyla yüzde 7,21, 31 Aralık 2011 itibarıyla yüzde 7,70 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla yüzde 7,79'dur. Faiz, ana para ödemesi ile birlikte çeyrek dönemlik taksitler halinde muaccel olmaktadır. Şirket'in faizi, 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 için sırasıyla 79.472.000 TL, 107.154.000 TL ve 104.932.000 TL idi. İncelmeye tabi dönemler için Şirket'in faiz giderindeki değişkenlik, esasen Hazine Kredisi şartları uyarınca yapılan ödemelere atfolunabilir. Faiz oranlarındaki dalgalanmalar ve Şirket'in ödenmemiş borçluluğunun ana para tutarı Şirket faaliyetlerinin sonuçlarını etkilemeye devam edecektir.

Son Gelişmeler

Yeni Gelir Paylaşım Projeleri

Şirket 30 Eylül 2013 ile işbu izahname tarihi arasındaki dönemde bir yeni gelir paylaşım modeli projesi için ihale düzenlemiş ve tamamlamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanan bu proje için gelir paylaşım modeli sözleşmesi imzalanmıştır.

- Şirket İstanbul'un Başakşehir bölgesinde yer alan arsanın "İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 2. Oturumu 08.10.2013 tarihinde gerçekleştirmiştir. İhalede, Şirket Payı Toplam Geliri için verilen en yüksek teklif 188.760.000 TL'dir. İhaleye temel alınan bedel 97.500.000 TL olup Şirket Payı Gelir Oranı yüzde 35.01'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla arsa karşılığı gelir paylaşım sözleşmesi imzalanmamıştır. Bu ihaleye konu arsaya ilişkin detaylı bilgi için işbu izahnamenin 3.4.5.1. sayılı bölümüne bakınız.

Halka Arz İşlemi

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından 5 Nisan 2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Şirket'in 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine; SPK, Borsa İstanbul, MKK ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli izinlerin alınmasına bu konuda gerekli sair her tür işlemin yerine getirilmesine ve halka arz edilecek payların ihraç ve satışının onaylanması ile halka arza ilişkin izahnamenin onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla SPK'ya başvurulmasına karar verilmiştir.

- **Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:**

Makroekonomik Piyasa Koşulları

Şirket'in mevcut tüm gayrimenkulleri ve projeleri Türkiye'de bulunmaktadır. Sonuç olarak, Türk makroekonomik trendleri ve ülkeye özgü riskler Şirket'in performansını etkilemektedir.

Son altı yıldaki olumlu ekonomik trendler Türkiye'de ve Türkiye gayrimenkul piyasasının pek çok sektöründe ekonomik büyümeye katkıda bulundu. Türkiye ekonomisi 2006 ile 2012 arasında yıllık ortalama yüzde 6.8 oranında büyümüştür. (530.9 milyar Amerikan Doları'ndan 786.3 milyar Amerikan Doları'na). Türkiye'nin ekonomisine ilişkin daha fazla bilgi için, işbu izahnamenin 3.4.2.1 sayılı bölümünde Türk Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış – Türkiye Hakkında Genel Bilgi – Ekonomi başlıklı açıklamalara bakınız. Küresel finansal krize zemin hazırlayan yıllarda, nüfus büyümesi, nispeten genç nüfus dâhil faydalı demografik trendler şehirleşme düzeyini arttırmıştır ve yükselen hane gelir düzeyleri tüketici satın alma gücünün ve Türkiye'nin pek çok bölgesinde perakende ve konut talebinin artması sonucunu doğurdu. Yüksek düzeylerdeki doğrudan yabancı yatırım da ayrıca ekonomik büyümeye katkıda bulunmuştur.

2007 ile 2009 arasındaki belirsizlik, yüklenicilerin bağımsız bölümleri satabileceklerinden ve projenin geliştirme maliyetlerinin karşılanması da dahil sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirebileceklerinden emin olmamaları sebebiyle, yüklenicilerin gelir paylaşım modeli çerçevesinde yeni projeler için teklif vermelerinde tereddüt etmelerine yol açmıştır. Şirket'in o zaman devam eden belirli bazı projelerinin yüklenicileri bağımsız bölümlerin (gelir paylaşım modeli çerçevesinde) daha düşük satışlarından ve banka finansmanına erişimin azalmasından dolayı finansal problemlerle karşılaşmış, Şirket devam eden bazı

projelerin inşaat programlarını uzatmak zorunda kalmış ve projelerin geliştirilmesine devam edebilmeleri için belirli bazı yükleniciler adına bankalara garantiler vermiştir. Şirket ayrıca ihaleleri ertelemiş ve 2009'da her iki iş modelinde de herhangi bir yeni projeyi ihalesi gerçekleştirilmemiştir. Her ne kadar gerileme dönemi ve 2009'da iki iş modelinde de herhangi bir yeni projenin ihaleye çıkarılmamasının, Şirket'in 2009 ve 2010 faaliyetlerinin sonuçlarına esaslı bir etkisi olmasa da, gelirlerin muhasebeleştirilmesi projenin başlamasından itibaren yaklaşık iki yıl aldığı için, 2011'deki gelirlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Şirket ayrıca 2011 yılında da herhangi bir yeni projeyi ihale etmemiştir; ancak, 2010 yılında ihale edilen çok sayıda proje olması ve büyüklük ve tamamlanma tarihi açısından sözü geçen projelerin çeşitliliği sebebiyle, Şirket 2010 yılında ihale edilen projelerden kaydedilen gelirin dağıtılmasını ve böylece 2011 yılında herhangi bir projenin ihale edilmemesinin etkisinin azaltulmasını beklemektedir.

Küresel finansal kriz Türkiye'de 2008'de daha yavaş bir büyümeye ve 2009'da ekonomik küçülmeye yol açsa da, Türkiye ekonomisi iyileşebilmiş ve 2010, 2011 ve 2012 yıllarında büyümüştür. Güçlü iç talep, yüksek eşya fiyatları, küresel makroekonomik çevredeki zayıflık ve Türkiye'nin ürünleri ve hizmetleri için birincil ihracat pazarları, enflasyon oranında 2010'da %6,4'ten, 2011'de %10,5'e çıkmasına katkı sağlamıştır. Ancak, TCMB'nin tatmin edici tedbirler yürütmesinin sonucu olarak, enflasyon 2012'de yüzde 6,2'ye düşmüştür. 2013 ve 2014 için enflasyon oranı hedefleri sırasıyla %5,3 ve %5,0'tir. (kaynak: Hazine)

Faiz oranları ağırlık olarak Türkiye'de ev satış düzeylerini ve dolayısıyla da Şirket'in konut bağımsız bölümlerinin satış düzeyleri ve fiyatlarını etkiledikleri ölçüde, Şirket'in faaliyetlerinin sonuçlarını da etkilemektedir. Türkiye'de faiz oranı seviyeleri, ev satın alanların mortgage kredilerinde alabilecekleri faiz oranlarını etkilemektedir. TCMB taban faiz oranı 31 Aralık 2012 itibarıyla %5,5, 31 Aralık 2011 itibarıyla %5,75 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla %6,5 olarak gerçekleşmiştir (kaynak: TCMB). Geçmişte, faiz oranlarındaki düşmeler Şirket'in konut bağımsız bölümlerine olan talebin yükselmesine katkıda bulunmuştur ve faiz oranlarındaki artışlar talebin düşmesine neden olmuştur. Türkiye'de gelecekte faiz oranlarındaki herhangi bir artış, alıcıların mortgage kredisi maliyetlerini artıracığından, konut amaçlı gayrimenkullerin alımında mortgage kredilerini finansman kaynağı olarak cazibesiz kılacaktır. Faiz oranı değişikliklerinin gayrimenkul piyasasına olan etkilerine ilişkin açıklama için, işbu İzahname'nin 2'nci bölümünde yer alan Risk Faktörlerinde bulunan "Faiz oranlarında herhangi bir artış konut pazarını olumsuz yönde etkileyebilecektir." riskine bakınız. Ayrıca, faiz oranı değişikliklerinin Şirket'in faiz giderlerine olan etkisine ilişkin açıklama için, aşağıda "Şirket'in Değişken Oranlı Hazine Kredileri Çerçevesinde Ana Para ve Faiz Ödemesi"ne bakınız.

İleride, Türkiye gayrimenkul piyasaları, ve Şirket'in işi, faaliyetlerinin sonuçları ve finansal durumu, Türkiye GSYİH düzeyleri, tüketici satın alma düzeyleri, hane gelir düzeyleri, nüfus artışı, şehirleşme ve göç trendleri dahil demografik trendler, enflasyon oranları, faiz oranları, konut kredilerinin mevcudiyeti, enflasyon oranları, faiz oranları ve konut kredilerinin mevcudiyetini etkileyen hükümet girişimleri ve doğrudan yabancı yatırım düzeyleri dahil makroekonomik koşullar ve faktörlerden etkilenmeye devam edecektir.

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

Şirket'in iş modelleri ve faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları değerlendirildiğinde, Şirket'in işletme sermayesinin yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

10.4 Ortaklığın son durum itibarıyla finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatl - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil edilerek) durumu hakkında bilgi:

Bu hususta işbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümü altında bulunan "Hazine Kredisi" başlığı altında yer alan açıklamalara bakınız.

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1. Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Finansal Yapı ve Borçluluk Durumu	30 Eylül 2013 Tutar (Bin TL)
Kısa Dönem Borçlar	177.463
Teminatl	
Teminatsız	177.463
Uzun Dönem Borçlar (uzun vadeli borçların kısa vadeye isabet eden kısımları hariç)	634.000
Teminatl	
Teminatsız	634.000
Öz Kaynaklar	5.078.193
Ödenmiş Sermaye	2.500.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	426.989
Yasal Yedekler	203.386
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(102)
Geçmiş Yıl Karları	1.061.950
Net Dönem Karı	885.970
TOPLAM	5.889.656

Net Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
A. Nakit	1.171.144
B. Nakit Benzerleri	4.723
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	735.151
D. Likidite (A+B+C)	1.911.018
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredilerin Kısa Vadeye İsbet Eden Kısmı	177.463
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerin Kısa Vadeye İsbet Eden Kısmı	
H. Diğer Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	177.463
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(1.733.555)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	634.000
L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	634.000
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(1.099.555)

Şirket, faaliyetlerini esas olarak gelir paylaşımı modeli uyarınca arsa satışları, gelir paylaşımı modeli uyarınca Şirket'e tahsis edilen satılmamış bağımsız bölümlerin satışları, kamu ihale modeli kapsamında geliştirilen bağımsız bölümlerin satışları (Halka arzın tamamlanmasından sonra bu modelin yerini anahtar teslim götürü bedel teslim proje modelinin alacağı tahmin edilmektedir.) ve projelendirilmemiş arsaların

satışları ile finanse etmektedir. Şirket, faaliyetlerini finanse etmek için dışarıdan borçlanma yoluyla finansman kullanmamıştır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal borçlarının neredeyse tamamı, aşağıda "Hazine Kredisi" başlığı altında tartışılan Hazine kredisine ilişkindir. Şirket faaliyetlerini yine faaliyetlerinden elde ettiği nakitle ve halka arzın hasılatıyla finanse etmeye devam etmeyi planlamaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 1,9 milyar TL'dir.

KEY Geri Ödeme Hesapları

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") planı, Emlak Bankası'nda katılımcıların gelecekte uygun konutlar iktisap edebilmelerini finanse etmek amacıyla kullanılmak üzere Hükümet tarafından kurulan bir tasarruf fonudur. Bu plan 1996 yılında sona ermiş olup, 1999 yılında Hükümet Emlak Bankası'ndaki plan kapsamındaki hesapların tamamını sona erdirmeye karar vermiştir. Hükümetin bu kararından sonra, Emlak Bankası bütün KEY geri ödeme hesaplarını, bu hesapları bilançosundan tasfiye etmek üzere Şirket'e devretmiştir. 2007 yılında Şirket'in bu hesapları geri ödemesini gerekli kılan kanunlar kabul edilmiştir. KEY geri ödeme hesaplarının hak sahiplerine ilk olarak, hesaplarının bakiyeleri karşılığında Emlak Konut A.Ş. hisseleri verilmiştir. Daha sonra hak sahiplerine Emlak Konut A.Ş. hisseleri ile nakit arasında seçim yapma hakkı tanınmıştır. KEY planı kapsamındaki ödeme borçlarının yerine getirilmesi için, ilgili Türk kanunu ile, Şirket'in geçmiş yıl kazançlarını ve diğer yedeklerini de kapsayan özkaynaklarının %60,97'sinin KEY hak sahiplerine ödenmesi gerektiğini belirlenmiştir. Şirket tarafından ödenmesi gereken toplam meblağ 1.177.597 bin TL idi ve bu meblağ, 1 Ocak 2007 tarihi itibarıyla Şirket'in net aktiflerine dayanılarak tespit edilmiştir.

İlgili Türk kanununa göre, Şirket'in toplam borcunun arttırılabileceği son tarih olan 28 Şubat 2008 tarihine kadar, Şirket karının KEY hak sahiplerine atfedilebilen kısmı, Şirket'in gelir tablosunda gider olarak ve KEY borcunda ise artış olarak kaydedilmiştir. KEY tasarruflarının Şirket bilançosunda aynı sermaye olarak kaydedilmesi nedeniyle, 2007 açılış bilançosu için Şirket özkaynaklarından 1.177.597 bin TL, Şirket'in diğer borçlarına aktarılmıştır. Buna ek olarak, ilgili Türk kanunu uyarınca 1 Ocak 2007 tarihinden 28 Şubat 2008 tarihine kadar olan dönemdeki Şirket karının %60,97'sinin KEY hak sahiplerine ait olması nedeniyle, Şirket 2007 yılında 574.704 bin TL ve 2008 yılında 32.956 bin TL tutarındaki karı diğer borçlara aktarmıştır.

2008 yılında, borcun Şirket'e düşen kısmı olan 1.814.285 bin TL ödenmiştir. Bu ödemenin 1.314.000 bin TL tutarındaki kısmı Hazine kredisi ile finanse edilirken ve geri kalanı ise Şirket'in kendi fonlarından karşılanmıştır. Bu ödemeler sonucunda, Şirket KEY geri ödeme hesaplarının hak sahiplerine karşı olan borçlarını tam olarak yerine getirmiştir.

KEY hak sahiplerinin ödenmemiş alacaklarının geri ödenmesinden Hazine sorumludur. Ancak, Şirket hala geri ödeme sürecine katılmaktadır ve KEY hak sahiplerine ödenmemiş bulunan tüm meblağların ödenmesi için Hazinesin temsilcisi olarak hareket etmektedir. Söz konusu Hazine borcu, 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 18,3 milyon TL'dir ve Şirket bilançosuna diğer borçlar olarak kaydedilmektedir. Mevcut borç, KEY planı kapsamında halen yeni taleplerde bulunulması nedeniyle her bilanço tarihinde tahmin edilmektedir. Ödemenin karşılanması üzere, Hükümet, Hazine'ye nominal değeri üzerinden şarta bağlı olarak satılabilecek özel tertip devlet tahvilleri çıkartmıştır ve Şirket bu tahvilleri geri almak suretiyle KEY planı kapsamında ödenen meblağları tahsil etmektedir. KEY hesapları kapsamındaki Şirket'in toplam borcu, bu tahvillerin nominal değerine, geri alma üzerine tahsil edilen nakde ve Hazine'den olan alacaklara eşittir. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket'in tahsil ettiği toplam bedel ve Şirket'in Hazine'den olan alacaklarının toplamı 410 milyon TL'dir. Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 7'ye ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.09.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 9'a bakınız.

KEY hesaplarının geri ödenmesine ilişkin olarak Şirket'in üstlendiği borçlar ve Şirket'in yükümlülüklerini karşılamaya yönelik Hazine tahvilleri, Şirket'in aktif ve pasiflerini artırmıştır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket'in KEY geri ödemelerine ilişkin aktifleri, Şirket aktif toplamının %0,2'ünü teşkil etmektedir. Şirket'in KEY hak sahiplerine ödeme yapması gerektiğinde, Şirket söz konusu Hazine tahvillerini geri almaktadır. Söz konusu geri ödemeler için Şirket'in Hazine'nin temsilcisi olarak hareket etmesi, Şirket'in mevcut nakit akışını bugüne kadar etkilememiş bulunmaktadır.

Hazine Kredisi

Yukarıda yer alan “KEY Geri Ödeme Hesapları” başlığı altında tartışılmış olduğu üzere, 24 Haziran 2008 tarihinde Hazine’yle KEY geri ödeme hesaplarına ilişkin Şirket’in borçlarının 1.314.000 bin TL tutarındaki bakiyesini finanse etmek için bir kredi tesis eden bir protokol imzalanmıştır.

Hazine kredisinin şartları uyarınca, Şirket 10 Ekim 2009 tarihinden önce kredi kapsamında ödeme yapmamıştır. Bu tarihten sonra, aşağıda belirtilen geri ödeme takvimine göre Şirket Hazine kredisine ilişkin anapara ve biriken faizi üç aylık taksitler halinde ödemektedir. Faiz, Hazine tarafından çıkartılan Hazine tahvillerinin her taksitin vade tarihinden önceki aydaki bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalaması olarak tanımlanmaktadır. 9 Nisan 2012’de protokolün Hazine kredisine ilişkin hükmü indirimli hazine tahvilinin Hazine tarafından yapılan çıkarılan tahvil toplamı içindeki payı 2012 Finansal Programı’nda düştüğü için tadil edilmiştir ve sabit kupon tahvillerinin payı artmıştır. Bu doğrultuda, protokolün faiz oranının hesaplanmasına ilişkin hükmü, bir taksitin vade tarihinden önceki ayda, Hazine tarafından çıkarılan indirimli hazine tahvillerinin olmaması durumunda, faiz Hazine tarafından çıkartılan sabit kuponlu Hazine tahvillerinin her taksitin vade tarihinden önceki aydaki bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalaması olarak hesaplanacak şekilde tadil edilmiştir.

30 Eylül 2013 itibarıyla, Hazine Kredisinin faiz oranı %7,01, 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 itibarıyla sırasıyla %7,21, %7,70 ve %7,79’dur.

Aşağıdaki tabloda, Hazine kredisi kapsamında yaptığımız ve yapacağımız anapara ödemeleri yer almaktadır.

	Taksit	Bakiye
	(milyon TL)	
10 Ekim 2009	10	1.304
10 Ocak 2010	10	1.294
10 Nisan 2010	10	1.284
10 Temmuz 2010.....	25	1.259
10 Ekim 2010	25	1.234
10 Ocak 2011	40	1.194
10 Nisan 2011	40	1.154
10 Temmuz 2011.....	40	1.114
10 Ekim 2011	40	1.074
10 Ocak 2012	40	1.034
10 Nisan 2012	40	994
10 Temmuz 2012.....	40	954
10 Ekim 2012	40	914
10 Ocak 2013	40	874
10 Nisan 2013	40	834
10 Temmuz 2013.....	40	794
10 Ekim 2013	40	754
10 Ocak 2014	40	714
10 Nisan 2014	40	674
10 Temmuz 2014.....	40	634
10 Ekim 2014	40	594
10 Ocak 2015	40	554
10 Nisan 2015	40	514
10 Temmuz 2015.....	40	474
10 Ekim 2015	40	434
10 Ocak 2016	55	379
10 Nisan 2016	55	324
10 Temmuz 2016.....	55	269
10 Ekim 2016	55	214
10 Ocak 2017	55	159
10 Nisan 2017	55	104
10 Temmuz 2017.....	55	49
10 Ekim 2017	49	0

Bu izahnamenin tarihi itibarıyla, Hazine Kredisi kapsamındaki son ödeme 10 Ekim 2013 tarihinde yapılmıştır ve Hazine Kredisi kapsamında kalan borç miktarı 754 milyon TL'dir. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Hazine Kredisi kapsamında kalan borç miktarı 811 794 milyon TL'dir.

Bu protokol uyarınca, yukarıda belirtilen taksit tarihlerinde veya Hazine'ye 15 gün öncesinden yazılı bildirimde bulunarak başka tarihlerde kısmen veya tamamen geri ödeme yapma hakkına sahip bulunmaktadır. Kısmi geri ödeme halinde, ödeme planı protokole göre revize edilecek ve son ödeme tarihi değişmeyecektir (diğer bir deyişle, kısmi geri ödemenin miktarı, daha sonraki taksitlerden indirilecektir). Herhangi bir anapara veya faiz ödemesini yapmadığımız takdirde, Hazine Kredisi kapsamındaki bakiye derhal muaccel hale gelecektir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Aşağıdaki tabloda, belirtilen dönemlere ilişkin Şirket'in nakit akışları yer almaktadır:

	30 Eylül tarihinde sona eren üç aylık dönem		31 Aralık tarihinde sona eren yıl		
	2013	2012	2012	2011	2010
	(özet)		(denetlenmiş)		
			(bin TL)		
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı.....	1.399.930	(4.688)	84.287	(222.402)	362.046
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı.....	(549.304)	303.015	456.346	(471.563)	175.712
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı.....	(344.133)	(293.672)	(346.276)	(374.413)	821.243
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış/artış.....	506.493	4.655	194.357	(1.068.378)	1.359.001
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi.....	664.649	470.291	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi ⁽¹⁾	1.171.144	474.945	664.649	470.291	1.538.670

(1)Nakit akımları tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzerleri = Nakit ve nakit benzerleri – gelir tahakkukları – gelir paylaşım projeleri hesapları⁽²⁾

(2) Devam eden gelir paylaşım projelerinde satıştan elde edilen ve yüklenicilere ait olan bölüm sözleşme çerçevesinde tanımlandığı üzere ilgili gelir paylaşımı projesinin banka hesabına yatırılmaktadır. Şirket'in bu hesaplar üzerinde kontrol yetkisi vardır.

İşletme Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki işletme faaliyetlerinde kullanılan nakit akışı olan (4.688.000) TL ile karşılaştırıldığında 1.406.618.000 TL değişerek 1.399.930.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişimin esas nedeni, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dönemle kıyasla, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemde gelir paylaşımına dayalı projelerdeki artan ön satışlardan kaynaklı diğer yükümlülüklerde meydana gelen artıştır. Bu artış ayrıca İstanbul'da 15 parsel arazinin TOKİ'den alınmasıyla ilgili taraflara ödenen miktardaki artıştan kaynaklanmaktadır, TOKİ'ye ödenecek miktarı bir kısmı ertelenmiş ödemedir. Bu değişim kısmı olarak kamu ihale modeli ile yapılan ve alıcının vadeli satış modeli uyarınca vadelerle ödeyeceği satışlardan kaynaklı ticari alacaklardaki artıştan mahsup edilmiştir.

Şirket'in 2012 yılında işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit, 2011 yılının aynı dönemine işletme faaliyetlerinde kullanılan nakde göre, pozitif yönde 306.689.000 TL tutarında değişim göstererek, 84.287.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise, 2011 yılı ile karşılaştırıldığında, 2012 yılında arsa alımlarının kaydadeğer şeklinde düşmüş olmasıdır. Şirket 2011 yılında temelde Başakşehir'de (Hoşdere, İkitelli, Kayabaşı ve Ayazma bölgeleri) olmak üzere, Bakırköy Osmaniye, Zeytinburnu Çırpıcı, Kartal, Esenyurt, Fatih ve Gaziosmanpaşa'da kaydadeğer ölçüde arsa satın almıştır.

Şirket'in 2011 yılında işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit, 2010 yılında işletme faaliyetlerinden sağlanan nakde göre, negatif yönde 584.448.000 TL değişimle, (222.402.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise, Şirket'in ticari borçları ve ilişkili taraflara borçlarının azalmasıdır.

Şirket'in ticari borçlarındaki düşüş temel olarak gelir paylaşım projeleri hesaplarından yüklenicilere yapılan hakediş ödemelerinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara ticari borçlarda meydana gelen düşüş ise 2010 yılında TOKİ'den alınan arsanın ikinci taksidinin ödenmesidir. Bu düşüş kısmi olarak diğer yükümlülüklerde yaşanan ve 2010 yılına kıyasla 2011 yılında daha fazla gerçekleşen gelir paylaşımı projelerindeki ön satışların artmasıdır. Gelir olarak kaydedilmediği durumlarda Şirket'in ön satışlardan elde edilen nakde ilişkin hak ettiği bölüm diğer yükümlülükler altında izlenmektedir.

Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı olan 303.015.000 TL ile karşılaştırıldığında 852.319.000 TL değişerek (549.304.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişimin esas nedeni, Şirket'in nakit yönetimi stratejisi çerçevesinden fazla bulunan nakit kullanılarak finansal varlıkların, özellikle kısa dönem devlet ve banka tahvilleri, alımında artış sağlanmasıdır.

Şirket'in, 2012 yılında yatırım faaliyetlerinden sağladığı net nakit, 2011 yılında yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakde göre, pozitif yönde 927.909.000 TL değişimle, 456.346.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni, Şirket'in nakit yönetim stratejisi çerçevesinde Şirket'te bulunan fazla nakdin kısa vadeli hazine bonolarıyla banka bonolarından oluşan finansal araçların satın alınması yoluyla değerlendirilmesidir.

Şirket'in 2011 yılında yatırım faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2010 yılında yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakde göre, negatif yönde 647.275.000 TL değişerek, (471.563.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni, Şirket'in nakit yönetim stratejisi çerçevesinde Şirket'te bulunan fazla nakdin ve Şirket paylarının 2010 yılında birincil halka arzı sonrası elde edilen hasılatın kısa vadeli hazine bonolarıyla banka bonolarından oluşan finansal araçların satın alınması yoluyla değerlendirilmesidir.

Finansman Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dönemdeki finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışı, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemdeki işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı olan (293.672.000) TL ile karşılaştırıldığında 50.461.000 TL ya da yüzde 17,0 artarak (344.133.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış esas olarak, 2012'e kıyasla 2013'de daha yüksek temettü dağıtılmasından ve 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme kıyasla, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde Hazine Kredilerine daha düşük faiz uygulanmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2012 yılında finansman faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2011 yılına göre, pozitif yönde 28.137.000 TL, diğer bir ifadeyle %7,5 oranında değişim göstererek, (346.276.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişimin temel nedeni Şirket'in 2012 yılında, bir önceki yıla göre daha düşük temettü ödemesidir.

Şirket'in 2011 yılında finansman faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2010 yılında finansman faaliyetlerinden sağladığı net nakde göre, negatif yönde 1.245.656.000 TL değişim göstererek, (374.413.000) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise Şirket paylarının 2010 yılında birincil halka arzı sonrası Şirket'in sağladığı net hasılattır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in iş modelleri göz önüne alındığında 2013 yılı için nakit ihtiyacı görülmemektedir.

11.4. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak etkileyecek şekilde banka hesapları gelirleri veya kredi limitlerinin kullanımına ilişkin sınırlamalar getiren davalar, anlaşmalar, önemli uyuşmazlıklar, teminat, rehin, ipotekler vb. mevcut değildir.

11.5. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

YOKTUR.

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim ve sınırlı inceleme raporları ekte veya www.kap.gov.tr'de yer almaktadır.

12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2010 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2011 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2012 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2013 yılı 9 aylık hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından incelenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

12.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde açıklanan hukuki uyumsuzluklar haricinde bulunmamaktadır.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ

13.1 Proforma finansal bilgiler:

YOKTUR.

13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin -bağımsız güvence raporu:

YOKTUR.

14. KÂR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Ortaklığın kâr payı dağıtım esasları, esas sözleşmenin “Kârın Dağıtımı” başlıklı 31. maddesi ile “Kâr Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. maddesinde belirtilmiş olup, bu maddeler aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşme Madde 31 – Kârın Dağıtımı:

Şirket kâr dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

8 Mayıs 2013 tarihinde yapılmış olan genel kurulu uyarınca sunulan esas sözleşme tadil tasarısı çerçevesinde Madde 31 – Kârın Dağıtımı:

Şirket kâr dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken

zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Esas Sözleşme Madde 32 – Kâr Dağıtım Zamanı:

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Aşağıda, son 3 yıl içerisinde, her hesap dönemi için ortaklık tarafından kâr dağıtımı konusunda alınmış kararlara yer verilmektedir:

Tarih	Açıklama
2012 Mali Yılına İlişkin olarak 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul	2012 yılı için 200.000.000 TL tutarında olan kâr payının Şirket ortaklarına birinci temettü olarak nakden/hesaben brüt (=net) 0,8 TL olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.
2011 Mali Yılına ilişkin olarak 19 Nisan 2012 tarihli Olağan Genel Kurul	2011 yılı için 84.449.206,64 TL, 2010 yılı için 34.123.895,82 TL olmak üzere toplam 118.580 bin TL tutarın Şirket ortaklarına birinci temettü olarak kâr payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,0474 TL olarak dağıtılmasına karar verilmiştir..
2010 Mali Yılına ilişkin olarak 8 Mart 2013 tarihli	2010 yılı için Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 175.493.721,78 TL kâr

Olağan Genel Kurul	payının Şirket ortaklarının maliki buldukları payların2010 yılı kâr payı kuponları karşılığında nakden brüt (=Net) 0,070 TL olarak dağıtılmasına ve kâr payı dağıtımının 31.03.2011 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

15. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

15.1 Ortaklığın kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

YOKTUR

15.2 Ortaklığın kâr tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:

YOKTUR

15.3 Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

YOKTUR

15.4 Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:

YOKTUR

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nin Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "*Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz*" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.

GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar 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.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BİST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için tam veya dar mükellef gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. 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 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Dar mükellef kurumların Türkiye'deki iş yerlerine atfedilmeyen veya daimî temsilcilerinin aracılığı olmaksızın elde edilen ve Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti yapılmış kazançları ile bu kurumların tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan ve geçici 67 nci maddenin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafı kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmayan kazançları ve bu kurumların daimî temsilcileri aracılığıyla elde ettikleri tamamı geçici 67 nci madde kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmuş kazançları için yıllık veya özel beyanname verilmez. KVK, Gç. MD.1/3

Hisse Senetleri Kâr Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 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 kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım halinde, kâr payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kâr paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2013 yılı için bu had 26.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kâr dağıtımını sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kâr payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan karpayı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

ii) Kurumlar

iiia) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

iiib) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpaylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iiic) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kâr payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

İşbu İzahname'nin hazırlanması sırasında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK'nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan Emlak Konut finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer verilmiştir.

Emlak Konut olarak, bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin olarak değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarına <http://www.emlakkonut.com.tr> (<http://www.emlakgyo.com.tr/yatirimci/default.aspx>) adresinde bulunan Emlak Konut internet sitesinden ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (<http://www.kap.gov.tr>) şirkete ait tüm bildirimlerin sayfalar halinde bulunabileceği <http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirm-sorgu-sonuc.aspx?tarihtipi=-1&sirketgrubu=0&SirketAraciKurumList=1531&bildirimtipi=-2&secimler=#0> linkinden ulaşılabilir. Diğer taraftan RICS standartları kapsamında Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile karşılaştırmalı özet değer tablolarına ise <http://www.emlakkonut.com.tr/yatirimci/default.aspx> adresinden ulaşılabilir.

Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından hazırlanmış olan, 30 Eylül 2013 itibarıyla RICS standartları kapsamında son durumu yansıtan "Son Durum Raporu" (Bring Down Letter)'na ise <http://www.emlakkonut.com.tr/yatirimci/default.aspx> adresinden ve www.kap.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

İzahname'de kullanılan bağımsız denetim raporları ise Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından hazırlanmış olup, Ek 2 ve Ek 3'te yer almaktadır. Bu raporlara, ayrıca, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Emlak Konut internet sitesinden ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (<http://www.kap.gov.tr>) ulaşılabilir.

18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Çitlenbik Cad. No:4 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır

İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler:

- İzahname,
- Sirküler,
- Esas sözleşme,
- Bağımsız denetimden geçmiş son 3 yıllık ve sınırlı incelemeden geçmiş ara dönem finansal tablolar,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,⁽¹⁾
- Faaliyet raporları,
- Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

(1) Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Cad. No: 4 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) incelemeye açıktır.

19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Murat KURUM Ertan YETİM Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bülent SEZGİN Murat ÇETİNKAYA Genel Müdür Yardımcısı Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	İZAHNAMENİN TAMAMI

20. EKLER

EK 1: Emlak Konut Esas Sözleşmesi

(http://www.emlakkonut.com.tr/yatirimci/PDFs/EmlakGYO_Esas_Sozlesme.pdf)

EK 2: 2012, 2011 ve 2010 yıllarına ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin Bağımsız Denetim Raporu 1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu

(http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Finansallar.PDF) 1 Ocak - 31 Aralık

2011 hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu

(http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Scan001.PDF)

EK 3: 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren 9 aylık döneme ilişkin Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar

(http://www.emlakgyo.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/01%20Ocak%202013%20-%2030%20Eyl%20C3%BCI%202013%20Ara%20Hesap%20D%20C3%B6nemine%20ait%20%20C3%96zet%20Finansal%20Tablolar.pdf)