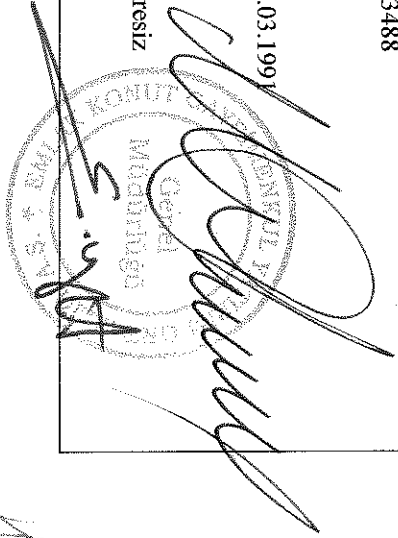
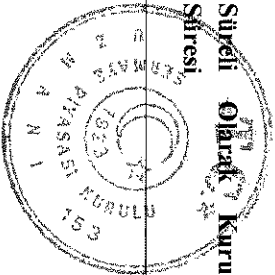


3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

Eski Şekli	Yeni Şekli
3.1. Taahhüt Bilgileri	
Ticaret Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Ticaret Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi : Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı GARDENYA 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	Merkez Adresi : <u>Atatürk Mahallesi Çiğdemlik Cad. No:4 Ataşehir/ İstanbul</u>
Filial Yönetim Adresi : Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı GARDENYA 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	Filial Yönetim Adresi : <u>Atatürk Mahallesi Çiğdemlik Cad. No:4 Ataşehir/ İstanbul</u>
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu : İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu	Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu : İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası : 273488	Ticaret Sicil Numarası : 273488
Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 06.03.1991	Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 06.03.1991
Süresiz Olarak Kuruldu ise : Süresiz	Süresiz Olarak Kuruldu ise : Süresiz



Tabii 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' nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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 : 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla bilinen ortak sayısı 10.649'dur.

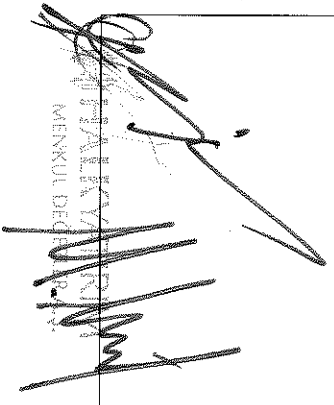
Tabii Olduğu Yasal Mevzuat : T.C. Kanunları

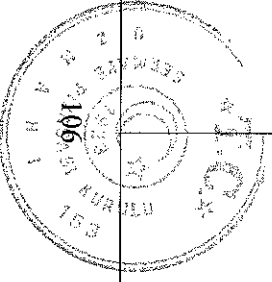
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu : Şirket Esas Sözleşmesi' nin " Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu " başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK' nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

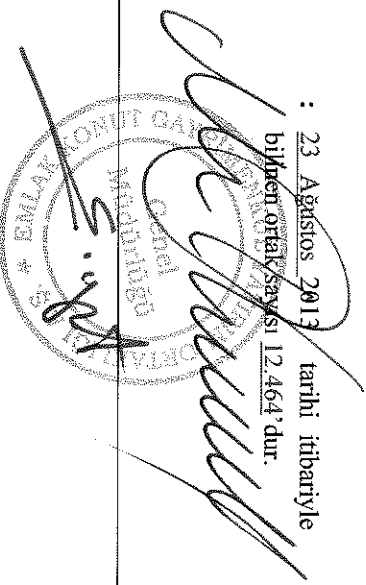
Telefon ve Faks Numaraları : Tel: 0216 579 15 15 - Faks: 0216 579 16 09

İnternet Adresi : www.emlakkonut.com.tr

Bilinen Ortak Sayısı : 23 Ağustos 2013 tarihi itibarıyla bilinen ortak sayısı 12.464'dur.











3.2. Ortaklığın Tarihiçesi ve Gelişimi

3.2.1. Kuruluşu ve Emlak Konut Anonim Şirketi

Emlak Konut, 1953 yılında "Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi" (TİMLÖ) unvanıyla kurulmuştur. 1987 yılında "Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi" (TİMLÖ) 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 Kanun İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 6762 sayılı TTK hükümlerine tabi olarak kurulmuştur.

29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 588 sayılı KHK ile KEY hesapları tutarına karşılık gelen tutarda taşınmazın Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'î 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'î suretiyle, 386.986.719,00 TL artırılarak 640.335.433,99 TL'ye ulaşılmış olup, bu toplantıda ayrıca Emlak Konut A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü işlemlerine başlanılması 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 artırımını yapmıştır. Böylece 588 sayılı KHK gereği Emlak Bankası'na ait taşınmazların, KEY hesapları ve nemaları tutarı karşılığı, aynı sermaye vaz'î işlemleri sonucunda, 5664 sayılı Kanun'da da belirtildiği gibi, toplam 395.751.717,17 TL sermaye artırımını yapmış ve Şirket sermayesi 649.100.432,16 TL olmuştur.

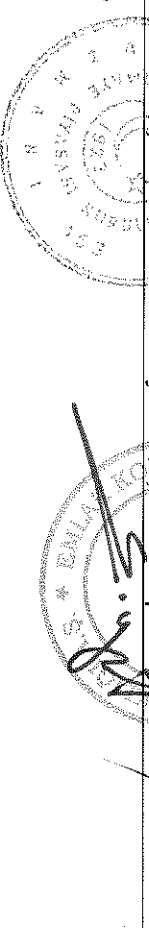
Emlak Konut, 1953 yılında "Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi" (TİMLÖ) unvanıyla kurulmuştur. 1987 yılında "Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi" (TİMLÖ) ile Ankara İmar Limited Şirketi birleşerek "İnşaat ve İmar Anonim Şirketi" adını almıştır. İnşaat ve İmar Anonim Şirketi, Bakanlar Kurulu'nun 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 Kanun İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 6762 sayılı TTK hükümlerine tabi olarak kurulmuştur.

29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 588 sayılı KHK ile KEY hesapları tutarına karşılık gelen tutarda taşınmazın Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'î 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'î suretiyle, 386.986.719,00 TL artırılarak 640.335.433,99 TL'ye ulaşılmış olup, bu toplantıda ayrıca Emlak Konut A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü işlemlerine başlanılması 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 artırımını yapmıştır. Böylece 588 sayılı KHK gereği Emlak Bankası'na ait taşınmazların, KEY hesapları ve nemaları tutarı karşılığı, aynı sermaye vaz'î işlemleri sonucunda, 5664 sayılı Kanun'da da belirtildiği gibi, toplam 395.751.717,17 TL sermaye artırımını yapmış 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 kullanılmasına 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 tamamlanuncaya kadar, hak sahiplerinin Emlak Konut'taki

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 kullanılmasına 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 tamamlanuncaya kadar, hak sahiplerinin Emlak Konut'taki



hissedarlıklardan doğan malî ve yönetsel haklarının TOKİ tarafından temsil edilmesine devam olmuştur.

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.

hissedarlıklardan doğan malî ve yönetsel haklarının TOKİ tarafından temsil edilmesine devam olmuştur.

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 yönetin kurulunun görevlendirilmesine karar verilmiştir.

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 yönetin 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 dönüşürülmüştür. Unvanı "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak belirlenmiştir.

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 dönüşürülmüştür. 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 ettirilmiştir 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.

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 ettirilmiştir 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 değerde 64.910.043.216

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 değerde 64.910.043.216

MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

adet paya ayrılması 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 *tenzip zaptına müteahap Bilirkişi Heyetine tanzım 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. Artırılan 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 eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödemesi 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 kayıtlardan 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 işleminin 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

adet paya ayrılması 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 *tenzip zaptına müteahap Bilirkişi Heyetine tanzım 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. Artırılan 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 eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödemesi 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 kayıtlardan 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 işleminin neticesinde Şirket payları 02.12.2010 tarihinde İMKB'nin Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.



Handwritten signature or mark.

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.

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 sayılı onaylanmıştır ve bu tarihte yayımlanmıştır. Söz konusu izahname 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca ilk yayını 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'dan 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 kullanılacak üzere toplanmaya başlanmıştır. Kısaca, KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından, tercih emelleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesintilerden 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

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'dan 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 kullanılacak üzere toplanmaya başlanmıştır. Kısaca, KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından, tercih emelleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesintilerden 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

MENKUL DEĞERLER

faýdalanacaklar, bu haktan 75 metrekareyi geçmeyecek konutlar için faydalanacaktır. 3320 sayılı Kanun'un uygulaması 29 Aralık 1999'da, 588 sayılı KHK'nın yürürlüğe girmesi ile sona ermiştir.

Bu nedenle, mülğa 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 yönemni ile hesapların tasfiyesi öngörülmüştür. "Emlak Konut A.Ş.'nin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne Dönüşümü" başlığı altında detaylı olarak açıkladığı 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 edimnek 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 üzerindin sermaye azaltımına gidilmiş ve Şirket sermayesi 253.385.082,71 TL'ye indirilmiştir. Böylece Şirketimizin KEY hesapların tasfiyesi ile sorumlu olduğu meblağ KEY hak sahiplerine ödemiş 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

faýdalanacaklar, bu haktan 75 metrekareyi geçmeyecek konutlar için faydalanacaktır. 3320 sayılı Kanun'un uygulaması 29 Aralık 1999'da, 588 sayılı KHK'nın yürürlüğe girmesi ile sona ermiştir.

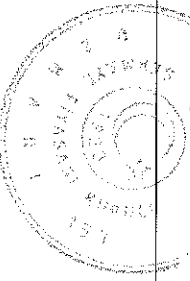
Bu nedenle, mülğa 588 sayılı KHK ile KEY hesapları karşılığı tutardaki taşınmazların Emlak Konut A.Ş.'ye aynı sermaye vaz'ı olarak ve KEY hak sahiplerinin başvurularında hak sahibi adına yatan yardım tutarı karşılığında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek Emlak Konut A.Ş. hisse senedi verilmesi yönemni ile hesapların tasfiyesi öngörülmüştür. "Emlak Konut A.Ş.'nin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne Dönüşümü" başlığı altında detaylı olarak açıkladığı 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 edimnek 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 üzerindin sermaye azaltımına gidilmiş ve Şirket sermayesi 253.385.082,71 TL'ye indirilmiştir. Böylece Şirketimizin KEY hesapların tasfiyesi ile sorumlu olduğu meblağ KEY hak sahiplerine ödemiş olup, bundan sonraki ödemeler Hazine Müsteşarlığı tarafından, Emlak Konut aracılığıyla, yapılacaktır.



MÜHÜR
MİLLÎ HAZİNE
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
MİLLÎ HAZİNE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MÜHÜR

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 yatan 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 karşılaşılması 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, ihalelerin 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, kiralamaya 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.

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 yatan kurum ve kuruluşlara aittir.

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 karşılaşılması 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, ihalelerin 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, kiralamaya 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.



[Handwritten signature]
MÜHÜR
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
MÜHÜR

[Handwritten signature]

3.2.5. Emlak Konut'un Ekonomik Gelişimi

31 Mart 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 üretmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okulu gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 31 Mart 2013'te sona eren üç ay ve 31 Aralık 2012'de sona eren yıl için Şirketin net satışları sırasıyla 374.535.000 TL ve 1.004.577.000 TL olmuştur.

Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, Şirket tarafından toplam 28.765 bağımsız bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibarıyla toplam 395 bağımsız bölüm stoğu olan 10 proje dahil olmak üzere) ve 2,2 milyon metrekare arsa üzerine kurulu 31 proje tamamlanmıştır. Bu projelerden, 15.157 bağımsız bölümden oluşan ve yaklaşık 951 bin metrekare arsa üzerinde kurulu 14 tanesi (31 Mart 2013 itibarıyla, 50 bağımsız bölüm stoğu dahil olmak üzere) 2010 yılında Şirket paylarının birinci halka arzından sonra yapılmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibarıyla, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekteki geliştirme projeleri için işbu izahnamenin "3.4.1.1. Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması" bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere 4,9 milyon metrekarelik arsa portföyü (hale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKI'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel Eylül 2010 tarihinde gelecekteki arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkeleri üzerinde anlaşma sağlamak üzere bir protokol imzalamıştır. TOKI İhale Yönetmeliği'nin 25'inci (h) fıkrası uyarınca Şirket'in TOKI'den doğrudan arsa temin etme hakkı olması, Şirket açısından gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul üzere, önemli bir avantajdır.

TOKI, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKI, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla TOKI Kanunu ile kurulmuştur. TOKI, 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 TOKI'den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kar elde etmeyi amaçlamaktadır. TOKI Kanunu ve ilgili sair mevzuat uyarınca, TOKI, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde çevre ve imar

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 üretmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okulu 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 tamamlanmış 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 gelecekteki proje geliştirmek amacıyla sahip olduğu yaklaşık 8,4 milyon metrekarelik arsa portföyü bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKI'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel Eylül 2010 tarihinde gelecekteki arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkeleri üzerinde anlaşma sağlamak üzere bir protokol imzalamıştır. TOKI İhale Yönetmeliği'nin 25'inci (h) fıkrası uyarınca Şirket'in TOKI'den doğrudan arsa temin etme hakkı olması, Şirket açısından gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul olmak üzere, önemli bir avantajdır.

TOKI, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKI, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla TOKI Kanunu ile kurulmuştur. TOKI, 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 TOKI'den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kar elde etmeyi amaçlamaktadır. TOKI Kanunu ve ilgili sair mevzuat uyarınca, TOKI, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde hareket etmekte ve diğer taraflarla planlar ile inşaat planlarını yapıya, yapıya ve kısıtlı 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

bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yapımaya ve tadil etmeye yetkilidir. Aynı zamanda Arsa Üretim ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kanu 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 ihale Yönetmeliğinin 25(h) hükmü uyarınca, Şirketin TOKİ ile olan sermaye ve iştirak ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları iştirak olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılmadan uyulması gereken ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan satılabilmektedir. 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 tabii olduğu şartları tahvirda 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 karşılaşması halinde, üçüncü kişilerden arsa alınma devam etmeyi düşünmektedir. Şirket Kentisel 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 algılanmaktadır. Kentisel 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- Kentisel 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 paylaşım sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsaları 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 üzerinden satış yüzdesi almaktadır. Yüklenicinin toplam satış geliri

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 ihale Yönetmeliğinin 25(h) hükmü uyarınca, Şirketin TOKİ ile olan sermaye ve iştirak ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları iştirak olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılmadan uyulması gereken ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan satılabilmektedir. 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 tabii olduğu şartları tahvirda 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 karşılaşması halinde, üçüncü kişilerden arsa alınma devam etmeyi düşünmektedir. Şirket Kentisel 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 algılanmaktadır. Kentisel 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- Kentisel 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 paylaşım sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsaları 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 üzerinden alacağı asgari tutar belirlenmektedir. Şirket aynı zamanda bu asgari tutarın üzerinden satış yüzdesi almaktadır. Yüklenicinin toplam satış geliri



Handwritten signature and stamp of the company.

üzerindeki payı projenin gelişimi sırasında gelinen 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. 31 Mart 2013 itibarıyla, devam eden 31 gayrimenkul projesinin 25'i ve ihalesi gerçekleştirilmiş ancak henüz inşaatına başlanmamış 3 adet gayrimenkul projesinin tamamı gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Gelir paylaşımı modeline ilişkin arsa ların temini, ihale süreci, finansmanı, tasarımı 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 modeldir. 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. 31 Mart 2013 itibarıyla, devam eden 31 gayrimenkul projesinin 6'sı kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

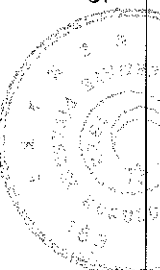
Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşmesini takiben, Şirket artık Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak nitelendirilemeyeceği için, kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değeri bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim götürü bedel projeleri modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Daha az değeri 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 artabilecektir, bölgenin cazip bir bölge haline gelmesi sağlanabilecek ve Şirket gelir paylaşımı modeli altında ileri aşamaları gerçekleştirebilecektir. Şirket'in faaliyet 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

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 arsa ların temini, ihale süreci, finansmanı, tasarımı 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 modeldir. 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 itibarıyla, 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 tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değeri bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim götürü bedel projeleri modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Daha az değeri 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 artabilecektir, bölgenin cazip bir bölge haline gelmesi sağlanabilecek ve Şirket gelir paylaşımı modeli altında ileri aşamaları gerçekleştirebilecektir. Şirket'in faaliyet 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


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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, Şirketin bir gelir paylaşım sözleşmesinden elde ettiği gelir geçmişte daha tahmin edilebilir 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 gelimine 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 geliştirilmesini sağlayarak proje risklerinin dağıtılmış olduğunu düşünmektedir.

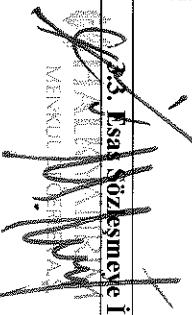
2.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

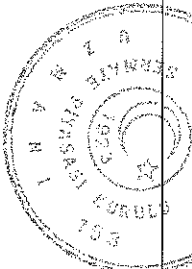
düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artıracakını düşünmektedir.

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.

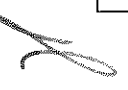
- Yüklenici projeye ilişkin tüm masrafları üstlenmekle sorumlu olduğu ve Şirket hem asgari bir gelir payı hem de bu asgari tutarın üzerinde olan bir satış yüzdesi alma hakkına sahip olduğu için, Şirketin bir gelir paylaşım projelerindeki kar marjı geçmişte kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerdeki 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 gelimine 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 geliştirilmesini sağlayarak proje risklerinin dağıtılmış olduğunu düşünmektedir.


MENKUL




MENKUL



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 bağimsız 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 tabiidir.

Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca TOKİ lider sermayedarlar. Yine aynı madde uyarınca, Yönetim Kurulu, SPK'n 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 kayıtlıleştirme 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 somasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyelerine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratamaz.

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 bağimsız 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

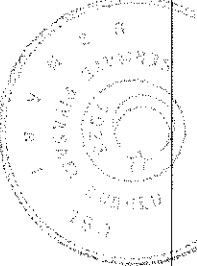
Esas sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca imtiyazlı payların devri SPK iznine tabiidir.

Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca TOKİ lider sermayedarlar. Yine aynı madde uyarınca, Yönetim Kurulu, SPK'n 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 kayıtlıleştirme 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 somasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyelerine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratamaz.



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

Emlak Konut'un olağan ve olağanüstü genel kurulunun toplantıya çağırılmasına 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 kamu 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

Emlak Konut'un olağan ve olağanüstü genel kurulunun toplantıya çağırılmasına 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.

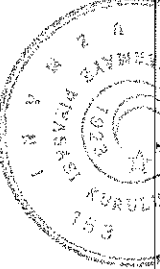
Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kamu 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



Genel Kurul Toplantısına Katılan her pay sahibinin gündem konularında eşit şartlar altında ve toplantının yürütülmesine ilişkin esaslar çerçevesinde düşüncelerini

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'nu 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 yayımlanan 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 bulunmayan 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 bulunmayan 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.

MEHMET ERGİL
BAKANLIK TEMSİLCİSİ



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'nu 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 yayımlanan 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 bulunmayan 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 bulunmayan 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.

MEHMET ERGİL
BAKANLIK TEMSİLCİSİ



Madde 25- Temsilci Tayini

Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya haricden tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olundabilirler. 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 devredenın isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.

Madde 26- Oyların Kullanılma Şekli

Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten 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 Gazetesinde, Şirket'in internet sitesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle yapmak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanununun ve SPK tarafından yayımlanan 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 yönetimin ilkelere 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.

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

MENKUL

Madde 25- Temsilci Tayini

Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya haricden tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olundabilirler. 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 devredenın isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.

Madde 26- Oyların Kullanılma Şekli

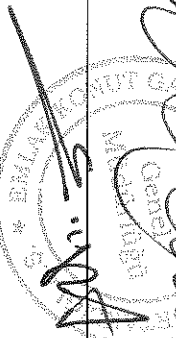
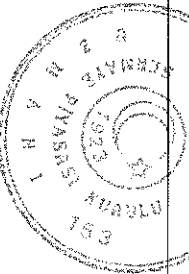
Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

Elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeler saklıdır.

Madde 27 – İlanlar

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde, Şirket'in internet sitesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle yapmak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanununun ve SPK tarafından yayımlanan 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 yönetimin ilkelere 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.

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



3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, erteleme 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 özeti
YOKTUR.

3.3.7.1. Yönetim Kurulu ile İlgili 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 atılır. 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 başka herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelere denir.

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayımlanan 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 yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında kusuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK tarafından yayımlanan 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.

~~Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.~~

~~Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.~~

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 atılır. 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 başka herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelere denir.

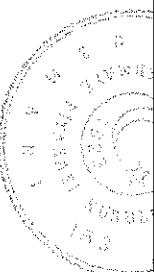
İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde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

~~Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.~~

~~Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.~~



[Handwritten signature]

veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağmsız 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 belirlendiği 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.

Bağmsız 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 gerektirdiği 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 hiçbir toplantı yapılması iseminde 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 geçirilmesi veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağmsız 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 belirlendiği 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.

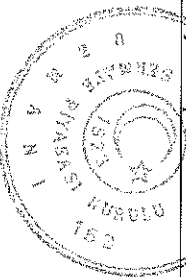
Bağmsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.

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 gerektirdiği 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 hiçbir toplantı yapılması iseminde 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 geçirilmesi 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 hükümü 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 hallerde 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, mesru bir mazerete dayanamadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Maddde 15- Özelilik Arz Eden Kararlar:

Şirket Meclisinde (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan

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 hükümü 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 hallerde 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, mesru bir mazerete dayanamadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Maddde 15- Özelilik Arz Eden Kararlar:

hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumlarını kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar

- Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,
- Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirket'in iştirakleri,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özelik Arz Eden Kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'e proje geliştirmeye, kontrol veya müteahhütlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 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 ücretlendirmeye esasları yazılı hale getirilmiştir. Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine

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 durumlarını kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar

- Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,
- Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirket'in iştirakleri,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özelik Arz Eden Kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'e proje geliştirmeye, kontrol veya müteahhütlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 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 ücretlendirmeye esasları yazılı



sunularak 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 – Şirketin Yönetim ve İlzamı:

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 temsili 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 edebilecekleri 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 haricten 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 yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulunduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.

Komitelerin oluşturulma 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 ~~Şirket~~ ^{Şirketin} komitelerinin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirlemeye yetkili olduğu

hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunularak 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 – Şirketin Yönetim ve İlzamı:

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 temsili 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 edebilecekleri 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 haricten 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 yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulunduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.

Komitelerin oluşturulma 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

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 İlişkin Yasaklar:

Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselelden SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işlenmekle 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 katılmaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesenel olarak varken ve bilinyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetimin kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla 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 alınımı 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 üretimine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut niteliği bağımsız bütümler okulu gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. Orta kesim gelir grubunun ihtiyaçları ve talepleri Şirketin yatırım ve geliştirme kararlarını 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 yapmaktadır.

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 İlişkin Yasaklar:

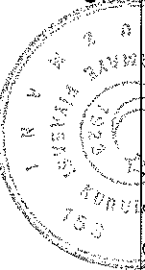
Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselelden SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işlenmekle 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 katılmaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesenel olarak varken ve bilinyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetimin kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.

3.4.1.1. Genel

Şirket satış yapmak üzere gayrimenkul projeleri geliştirmekte ve bu satışlardan elde ettiği gelirle yeni projeler geliştirmek üzere arsa alınımı 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 üretimine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut niteliği bağımsız bütümler okulu gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. Orta kesim gelir grubunun ihtiyaçları ve talepleri Şirketin yatırım ve geliştirme kararlarını 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 yapmaktadır.



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 tabii olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket eskiden kamu ihale kanunu modeli kullanılan 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 uygulamam 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 karşılaşılması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaya proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Şirket ayrıca kiralanan ve bilançosunda yatırım mülki 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 arsalara ştrekli 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

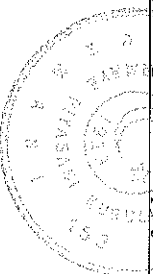
Projenin yatırım tutarının diğerlerine oranla yüksek olması veya inşaat döneminin daha uzun sürmesinin beklenmesi durumunda, Şirket, gelişim ve piyasa risklerini azaltmak için projeyi ihale ve geliştirme öncesinde etaplara bölmeyi tercih etmektedir ve geliştirme ve piyasa risklerini azaltmak için belirli 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 tabii olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket eskiden kamu ihale kanunu modeli kullanılan 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 uygulamam 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.

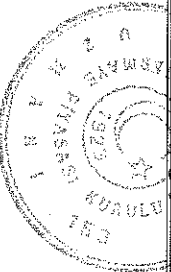
Ancak söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modeli, cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaya proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Şirket ayrıca kiralanan ve bilançosunda yatırım mülki 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 arsalara ştrekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup, Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü arsaları TOKİ'den satın almaya



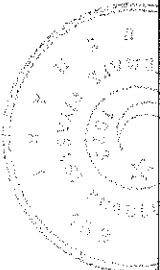
<p>arsaları temin etmeyi amaçlamaktadır. Cazip fırsatların meydana gelmesi halinde Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir.</p> <p>Şirket 2002'de GYO statüsünü kazandığından beri, arsa ihtiyacını aşağıdaki kaynaklardan karşılamıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yukarıda "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. <p>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.</p> <p>2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemdeki projeleri için Emlak Bankası'ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın alınmıştır. 31 Mart 2013 itibarıyla, inşaatı devam eden projeler, ihale edilmiş ancak inşaatına başlanmamış projeler ve arsa portföyünde bulunan arsalarından yaklaşık %83'ü TOKİ'den, yaklaşık %10'u Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilmiş olup yaklaşık %8'i ise üçüncü kişilerden devralınmıştır.</p> <p>31 Mart 2013 itibarıyla, Şirketin arsalarında yer alan gayrimenkullerin (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 4,9 milyon metrekare olup 20 gayrimenkul İstanbul'da, 11 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşmaz. 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirketin aktif durumunda bulunan arsalarının Şirket aktif toplamına oranı %12'dir.</p>	<p>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.</p> <p>Şirket 2002'de GYO statüsünü kazandığından beri, arsa ihtiyacını aşağıdaki kaynaklardan karşılamıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemdeki projeleri için Emlak Bankası'ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın alınmıştır. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in devam eden projeleri ile ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlanmamış olan projelerinde kullanılan arsaların yüzölçümünü itibari ile yaklaşık %86'sı TOKİ'den tedarik edilmiştir. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünün (ihale edilmiş ancak inşaatı başlanmamış olan arsalar hariç olmak üzere) yüzölçümünü itibarıyla yaklaşık %44'ü TOKİ'den alınan arsalarından oluşmaktadır. (İstanbul Arnavutköy'de 14 adet arsa alınmadan önce, söz konusu oran %77,4 idi.)</p> <p>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</p>
---	---



30 Eylül 2013 tarihinde, 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

128

<p>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 Millî Savunma Bakanlığı'ndan arsa devralmıştır. Şirket'le TOKİ arasındaki ilişki sebebiyle, TOKİ iştiraki olmayan taraflara yaptığı satışlarda izlemek zorunda olduğu ihale sürecine tabi olmaksızın Şirket'e arsa satılabilmektedir.</p>	<p>“Arsalar”) GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket'in portföyünde bulunan ve alınmadık itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.</p>
<p>TOKİ aracılığıyla arsalarla süreklili erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü geniş arsalar TOKİ'den devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, TOKİ ile 02.09.2010 tarihinde imzalanan bir protokol ile gelecekteki arsa alınmalarına 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 veremeyi ve sözü geçen itisap işleminin şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varmak için elinden gelen en iyi gayreti göstereceğini kabul etmiştir. Satış fiyatı, SPK standartları doğrultusunda, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından sağlanan ekspertiz değerine dayalı olarak belirlenmektedir. Taraflar değerleme 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 herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tanınımın 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.</p>	<p>TOKİ aracılığıyla arsalarla süreklili erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü geniş arsalar TOKİ'den devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, TOKİ ile 02.09.2010 tarihinde imzalanan bir protokol ile gelecekteki arsa alınmalarına 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 veremeyi ve sözü geçen itisap işleminin şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varmak için elinden gelen en iyi gayretini göstereceğini kabul etmiştir. Satış fiyatı, SPK standartları doğrultusunda, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından sağlanan ekspertiz değerine dayalı olarak belirlenmektedir. Taraflar değerleme 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 arsayı devralma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tanınımın 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.</p>
<p>Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaları proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi,</p>	<p>Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaları proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi,</p>



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 arsalar bir bölümlü, 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan alınan arsalar olup, bunlara ek olarak Şirket TOKI'den satın aldığı arsaları da satmıştır. Örnek olarak, bazı durumlarda Şirket TOKI'den konut projesi geliştirmek için arsa devralmış ancak arsanın bir bölümünün imarı ticaret alanı olarak tahsis edilmiştir. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi sonucunda, ticari kullanım için imar edilen arsanın değeri arttığından arsanın proje geliştirmesi için ihale edilmesi yerine, Şirket, cazip fırsatlar doğduğunda arsayı satmayı tercih etmiştir. Şirket arsa satışlarından elde ettiği finansmanı yapacağı konut projeleri için arsa alınmasında 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) Yerinde Kentsel Dönüşüm projesi olarak adlandırılacak 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 kullanılacak 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

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 arsalar bir bölümlü, 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan alınan arsalar olup, bunlara ek olarak Şirket TOKI'den satın aldığı arsaları da satmıştır. Örnek olarak, bazı durumlarda Şirket TOKI'den konut projesi geliştirmek için arsa devralmış ancak arsanın bir bölümünün imarı ticaret alanı olarak tahsis edilmiştir. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi sonucunda, ticari kullanım için imar edilen arsanın değeri arttığından arsanın proje geliştirmesi için ihale edilmesi yerine, Şirket, cazip fırsatlar doğduğunda arsayı satmayı tercih etmiştir. Şirket arsa satışlarından elde ettiği finansmanı yapacağı konut projeleri için arsa alınmasında 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 üç çeyreğinde, boş arsa satışlarından 240,999,000 TL gelir elde ederken, 2013 yılının aynı döneminde 520,838,000 TL gelir kaydetmiştir.

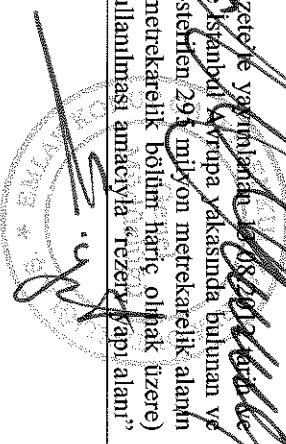
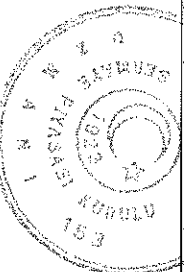
Kentsel Dönüşüm Projesi

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) Yerinde Kentsel Dönüşüm projesi olarak adlandırılacak 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 kullanılacak 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 Şehirçilik Bakanlığının yetkilendirilmiş ve Şehirçilik Bakanlığının Kasım 2012'de, bahsi geçen bu yetkilendirme dahilinde, rezerv yapı alanını onaylamıştır.

Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun 3. maddesi hükmü uyarınca, rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin 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, Şehirçilik Bakanlığının tahsis edilmiş veya Şehirçilik Bakanlığının talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, Kentsel Dönüşüm Kanununun amaçları çerçevesinde kullanılacak 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 Şehirçilik Bakanlığının, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının, TOKİ ve Şirket arasında diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskanlı 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 olguların ticari faaliyetler nedeniyle imzalanmış sözleşmeler haric olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özet" bölümünde yer almaktadır.

İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Çevre ve Şehirçilik Bakanlığının 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

olarak ilan edilmesi için 644 sayılı KHK kapsamında Şehirçilik Bakanlığının yetkilendirilmiş ve Şehirçilik Bakanlığının Kasım 2012'de, bahsi geçen bu yetkilendirme dahilinde, rezerv yapı alanını onaylamıştır.

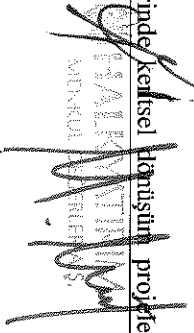
Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun 3. maddesi hükmü uyarınca, rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; (a) kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, (b) kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Şehirçilik Bakanlığının tahsis edilmiş veya Şehirçilik Bakanlığının talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, Kentsel Dönüşüm Kanununun amaçları çerçevesinde kullanılacak 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 Şehirçilik Bakanlığının, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının, TOKİ ve Şirket arasında diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskanlı 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 olguların ticari faaliyetler nedeniyle imzalanmış sözleşmeler haric olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özet" bölümünde yer almaktadır.

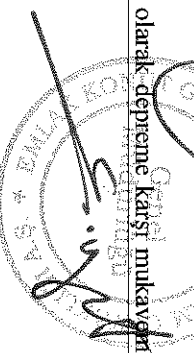
İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Çevre ve Şehirçilik Bakanlığının tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca Şirket tarafından sarf edilen, 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


MÜHÜR
MİLLÎ MÜHÜR
MİLLÎ MÜHÜR




MÜHÜR
MİLLÎ MÜHÜR
MİLLÎ MÜHÜR



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 Atasehir İlçesi Yenişehir Mahallesi Şerifali Çiftliği bölgesinde yerinde kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi için 280 bin metrekardan 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 başlamasından önce ayrı ayrı irtibata geçilmeli ve kat maliklerinin izninin alınması gerekmektedir. İlgili protokol uyarınca, Şerifali Çiftliği'nde bulunan bu kentsel dönüşüm alanında bulunan bağımsız bölüm sahibi kat maliklerinin izninin alınması ve alandaki tüm yapı ve eklentilerin boşaltılarak mülkiyetlerinin Şirket'e devri Atasehir Belediyesi'nin yükümlülüğündedir. Şirket, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Atasehir 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 yetkilendirmiştir. 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 Paylaşım Modeli

Genel Olarak

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket iç yönetmelikleri doğrultusunda özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşım 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 sağlanması beklenen bölge/lerdeki 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 minimum tutar alma hakkına sahip olup, bu tutar Şirketin

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 Atasehir İlçesi Yenişehir Mahallesi Şerifali Çiftliği bölgesinde yerinde kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi için 280 bin metrekardan 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 başlamasından önce ayrı ayrı irtibata geçilmeli ve kat maliklerinin izninin alınması gerekmektedir. İlgili protokol uyarınca, Şerifali Çiftliği'nde bulunan bu kentsel dönüşüm alanında bulunan bağımsız bölüm sahibi kat maliklerinin izninin alınması ve alandaki tüm yapı ve eklentilerin boşaltılarak mülkiyetlerinin Şirket'e devri Atasehir Belediyesi'nin yükümlülüğündedir. Şirket, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Atasehir 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 yetkilendirmiştir. 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.

(a) Gelir Paylaşım Modeli

Genel Olarak

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket iç yönetmelikleri doğrultusunda özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşım 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 sağlanması beklenen bölge/lerdeki 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 minimum tutar alma hakkına sahip olup, bu tutar



gelir paylaşım projesine doğrudan atfedilebilir tek maliyetidir.

Gelir paylaşım modelinin bir yararı da kamu ihale kanununu modelini uyarınca yapılan projelere kıyasla, proje esasında 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 kanununu modelini uyarınca, Şirket KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı kapsamında belirlenen süreç izlemek zorunda olup proje ihale edildikten sonra proje şartnamelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamasına izin vermemektedir. Bazı durumlarda Şirket bir arsanın ihale sürecini gelir paylaşım modeli altında başlatılmakta ve yüklenicilerden gelen teklifler Şirket tarafından kabul edilebilir bir gelir oranı sağlayabilecek düzeyde değilse arsanın geliştirilmesi sürecine kamu ihale kanununu modeline göre sürdürülmesine karar verilebilmektedir. Şirket halka arz sonrasında, kamu ihale kanununu modelinin çeşitli noktalarda tadil edilmiş bir versiyonu olacak "anahat teslim götürü bedel proje modeli" kullanmayı planlamaktadır.

Şirket gelir paylaşım modelini 2003 yılından beri kullanmakta olup, 31 Mart 2013 tarihine kadar, ihale edilmiş 3 adet arsa dahil olmak üzere, 50 adet gelir paylaşım modeli ile geliştirilen gayrimenkul projelerinin ihalesini gerçekleştirmiş ve inşaatı devam eden projeler hariç olmak üzere, bu projelerden 22'si tamamlanmıştır (satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan 25 proje halen devam etmektedir.

Ihale Süreci

Şirket gelir paylaşım modeliyle gelişireceği 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 (alın değeri ve arsanın devralınması zamanında ilişkinli harcama) ve ekspertiz değerinden (SPK Standartları doğrultusunda SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanmış bir değerlendirme raporu uyarınca belirlenmiş ekspertiz değeri) yüksek olandır. Şirketin genel müdürü "asgari değeri" (alın değeri ve ekspertiz değerinden hangisi daha yüksek ise) onaylamaktadır. Daha sonra Şirket Türkiye'deki en az iki ulusal gazete ve Şirket internet sitesinde yayımlanan bir ihale duyurusu hazırlar. Bu duyuru proje ve arsanın konumu hakkında bilgiler içermekte ancak ihale şartnamesini içermemektedir. İsteki yükleniciler, sözleşme taslağı, teklif alma şartnamesi, özel teknik şartnamesi ve yapı

Şirketin gelir paylaşım projesine doğrudan atfedilebilir tek maliyetidir.

Gelir paylaşım modelinin bir yararı da kamu ihale kanununu modelini uyarınca yapılan projelere kıyasla, proje esasında 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 kanununu modelini uyarınca, Şirket KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı kapsamında belirlenen süreç izlemek zorunda olup proje ihale edildikten sonra proje şartnamelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamasına izin vermemektedir. Bazı durumlarda Şirket bir arsanın ihale sürecini gelir paylaşım modeli altında başlatılmakta ve yüklenicilerden gelen teklifler Şirket tarafından kabul edilebilir bir gelir oranı sağlayabilecek düzeyde değilse arsanın geliştirilmesi sürecine kamu ihale kanununu modeline göre sürdürülmesine karar verilebilmektedir. Şirket halka arz sonrasında, kamu ihale kanununu modelinin çeşitli noktalarda tadil edilmiş bir versiyonu olacak "anahat teslim götürü bedel proje modeli" kullanmayı planlamaktadır.

Şirket gelir paylaşım modelini 2003 yılından beri kullanmakta olup, 30 Eylül 2013 tarihine kadar, ihale edilmiş 5 adet arsa dahil olmak üzere, 54 adet gelir paylaşım modeli ile geliştirilen gayrimenkul projelerinin ihalesini gerçekleştirmiş ve inşaatı devam eden projeler hariç olmak üzere, bu projelerden 23'ü tamamlanmıştır (satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan 26 gelir paylaşım modeli projesi halen devam etmektedir.

Ihale Süreci

Şirket gelir paylaşım modeliyle gelişireceği 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 (alın değeri ve arsanın devralınması zamanında ilişkinli harcama) ve ekspertiz değerinden (SPK Standartları doğrultusunda SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanmış bir değerlendirme raporu uyarınca belirlenmiş ekspertiz değeri) yüksek olandır. Şirketin genel müdürü "asgari değeri" (alın değeri ve ekspertiz değerinden hangisi daha yüksek ise) onaylamaktadır. Daha sonra Şirket Türkiye'deki en az iki ulusal gazete ve Şirket internet sitesinde yayımlanan bir ihale duyurusu hazırlar. Bu duyuru proje ve arsanın konumu hakkında bilgiler içermekte ancak ihale şartnamesini içermemektedir. İsteki yükleniciler, sözleşme taslağı, teklif alma

malzeme şartnamesinin yani sıra başka bilgiler ve dokümanların da bulunduğu ihale dosyasını Şirket'ten alabilirler. Genelde isteklere bir projeye teklif vermek için projenin ulusal bir gazetede duyurulmasından başlayacak şekilde 15 günlük bir süre verir.

Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihale şartlarını karşıladıklarını göstermek adına ihalelerde diğerlerinin yani 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 artırma metoduyla 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 isteklere duyurulur. Ardından Şirket kapalı teklifleri değerlendirir ve (burada tanımlandığı üzere) aşağıda "Gelir Paylaşımı" bölümünde açıkladığı 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 göstermeksiniz 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 tasarrım, 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.

şartnamesi, özel teknik şartnamesi ve yapı malzeme şartnamesinin yani sıra başka bilgiler ve dokümanların da bulunduğu ihale dosyasını Şirket'ten alabilirler. Genelde isteklere bir projeye teklif vermek için projenin ulusal bir gazetede duyurulmasından başlayacak şekilde 15 günlük bir süre verir.

Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihale şartlarını karşıladıklarını göstermek adına ihalelerde diğerlerinin yani 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 artırma metoduyla 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 isteklere duyurulur. Ardından Şirket kapalı teklifleri değerlendirir ve (burada tanımlandığı üzere) aşağıda "Gelir Paylaşımı" bölümünde açıkladığı 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 göstermeksiniz 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 tasarrım, 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

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarrım ve inşaatın, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetim yapararak 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 sağlanması 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 profesisi 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 hesapta kalan gelirin ne zaman bölündüğüne dair önceden tespit edilmiş bir tarih yer almaktadır. İlgili tarih genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonrasdır; ancak Şirket sıklıkla geliri ve satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğunu projenin tamamlanması üzerine (gelirin ve satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğunun paylaşıldığı tarih "Tahsisat Tarihi") bölmektedir. Projede gerçekleşen gelirin, gelir paylaşımı sözleşmesinde belirlenen miktarı aşması halinde, aşan kısım ve satılmamış tüm bağımsız bölümler gelir oranıyla aynı olacak şekilde Şirket ve Yüklenici arasında paylaşılır. 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

teslimi.

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarrım ve inşaatın, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetim yapararak 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 sağlanması 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 profesisi 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 hesapta kalan gelirin ne zaman bölündüğüne dair önceden tespit edilmiş bir tarih yer almaktadır. İlgili tarih genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonrasdır; ancak Şirket sıklıkla geliri ve satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğunu projenin tamamlanması üzerine (gelirin ve satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğunun paylaşıldığı tarih "Tahsisat Tarihi") bölmektedir. Projede gerçekleşen gelirin, gelir paylaşımı sözleşmesinde belirlenen miktarı aşması halinde, aşan kısım ve satılmamış tüm bağımsız bölümler gelir oranıyla aynı olacak şekilde Şirket ve Yüklenici arasında paylaşılır. 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

<p>Şirket genellikle bütün projelerde aşağıda belirtilen tanımları kullanmaktadır.</p>	<p>bilgi verilmektedir. Belirli bir proje için gelir paylaşım modeli, ilgili arsanın özelliklerine bağlıdır; fakat Şirket genellikle bütün projelerde aşağıda belirtilen tanımları kullanmaktadır.</p>
<p><u>Tahmini Satış Toplam Geliri (TSTG):</u> Tüm bölümlerin satışından elde edileceği öngörülen toplam gelirdir. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>	<p><u>Tahmini Satış Toplam Geliri (TSTG):</u> Tüm bölümlerin satışından elde edileceği öngörülen toplam gelirdir. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>
<p><u>Nihai Satış Toplam Geliri (NSTG):</u> Tahsisat Tarihi itibarıyla bölümlerin satışından elde edilen toplam gelirdir.</p>	<p><u>Nihai Satış Toplam Geliri (NSTG):</u> Tahsisat Tarihi itibarıyla bölümlerin satışından elde edilen toplam gelirdir.</p>
<p><u>Şirket Payı Gelir Oranı (SPGO):</u> Toplam gelirin, Şirkete tahsis edilecek oranıdır. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>	<p><u>Şirket Payı Gelir Oranı (SPGO):</u> Toplam gelirin, Şirkete tahsis edilecek oranıdır. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>
<p><u>Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (SPTG):</u> Yüklenicinin Şirket'e ödeyeceği asgari bedeldir (TSTG'nin SPGO ile çarpımı). Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>	<p><u>Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (SPTG):</u> Yüklenicinin Şirket'e ödeyeceği asgari bedeldir (TSTG'nin SPGO ile çarpımı). Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.</p>
<p><u>Nihai Şirket Payı Toplam Geliri (NSPTG):</u> Eğer bu miktar asgari SPTG'den yüksekte, bölümlerin satışından Şirkete tahsis edilecek toplam geliri (NSTG'nin SPGO ile çarpımı) ifade etmektedir.</p>	<p><u>Nihai Şirket Payı Toplam Geliri (NSPTG):</u> Eğer bu miktar asgari SPTG'den yüksekte, bölümlerin satışından Şirkete tahsis edilecek toplam geliri (NSTG'nin SPGO ile çarpımı) ifade etmektedir.</p>
<p><u>Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO):</u> Yüklenicinin kazandığı TSTG oranını ifade etmektedir. Bu tutar NSPTG veya SPTG Şirkete tahsis edildikten sonra kalan geliri ifade etmektedir.</p>	<p><u>Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO):</u> Yüklenicinin kazandığı TSTG oranını ifade etmektedir. Bu tutar NSPTG veya SPTG Şirkete tahsis edildikten sonra kalan geliri ifade etmektedir.</p>
<p><u>İhale, en yüksek SPTG teklifi yapan yükleniciye verilir; ancak bu verilen SPTG teklifi arsanın Şirket tarafından belirlenen değerinden daha yüksek olmalıdır. Aksi halde ihale iptal edilir. 1 Ocak 2010 tarihinden önce yapılan sözleşmeler bakımından, SPTG taksitler halinde ödeniyor ise, SPTG üretici ve tüketici fiyat endeksleri oranında güncellenir. Arsa değerinin SPTG'yi aşığı durumlarda, SPTG 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 uygulanmaktadır. SPTG ve/veya asgari arsa değeri değiştirilmemektedir; ancak düşüşler dikkate alınmamaktadır.</u></p>	<p><u>İhale, en yüksek SPTG teklifi yapan yükleniciye verilir; ancak bu verilen SPTG teklifi arsanın Şirket tarafından belirlenen değerinden daha yüksek olmalıdır. Aksi halde ihale iptal edilir. 1 Ocak 2010 tarihinden önce yapılan sözleşmeler bakımından, SPTG taksitler halinde ödeniyor ise, SPTG üretici ve tüketici fiyat endeksleri oranında güncellenir. Arsa değerinin SPTG'yi aşığı durumlarda, SPTG 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 uygulanmaktadır. SPTG ve/veya asgari arsa değeri değiştirilmemektedir; ancak düşüşler dikkate alınmamaktadır.</u></p>
<p><u>NSPTG'nin proje başında öngörülen TSTG'den yüksek olması halinde, NSPTG yüksek olan rakam üzerinden hesaplanır. NSTG'nin TSTG'den düşük olması halinde, Şirketin almaya hak kazandığı minimum tutar SPTG'dir. Ayrıca, Şirket projenin büyüklüğü ve değeriyle ilgili olarak genelde yüklenicilerin asgari TSTG'nin belirli bir</u></p>	<p><u>NSPTG'nin proje başında öngörülen TSTG'den yüksek olması halinde, NSPTG yüksek olan rakam üzerinden hesaplanır. NSTG'nin TSTG'den düşük olması halinde, Şirketin almaya hak kazandığı minimum tutar SPTG'dir. Ayrıca, Şirket projenin büyüklüğü ve değeriyle ilgili olarak genelde yüklenicilerin asgari TSTG'nin belirli bir</u></p>



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 geliriye uygulanan oran (örnek olarak ŞPGO) doğrultusunda Şirket ve yüklenici arasında tahsis edilir.

Bu paylaşımlarda Şirketin hangi satışı gerçekleştirilmiş 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 hazırlanamamaktadır. 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 Evi'leri ve Tulip Turkuaz projelerinde olduğu gibi). Bu feshatler genellikle Şirket'e ek maliyetler getirmekte ve inşaat takviminde yaşanan gecikmeler tüketicilerin satış vadi 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 dönemde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri"

halinde, Şirketin almaya hak kazandığı minimum tutar ŞPTG'dir. Ayrıca, Şirket projenin büyükliktüğü ve değerine bağlı olarak genelde yüklenicilerin aşgari 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 geliriye uygulanan oran (örnek olarak ŞPGO) doğrultusunda Şirket ve yüklenici arasında tahsis edilir.

Bu paylaşımlarda Şirketin hangi satışı gerçekleştirilmiş 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 hazırlanamamaktadır. 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 Evi'leri ve Tulip Turkuaz projelerinde olduğu gibi). Bu feshatler genellikle Şirket'e ek maliyetler getirmekte ve inşaat takviminde yaşanan gecikmeler tüketicilerin satış vadi 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

bölümünde detaylı açıklama sağlanmaktadır.

Tasarım ve İnşaat

Geçir paylaşımlı modeli uyarınca, projenin tasarım ve inşasından yüklenici sorumludur; fakat tasarım ve inşaat planları Şirket'in ön onayına sunulur. Şirket projesi, planlanan projenin ihale şartnamesinin yanı sıra geçerli kanun ve yönetmeliklere uygunluğu açısından incele ve Şirketin iç mimarı ve mühendislik ekibi her planı detaylı olarak inceley ve projeleri gözlemler. Özellikle, Şirketin tekniç 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 tasarımın 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 bulundurmadağı bir başarısızlığı Şirket'e ceza-i şart uygulamaya hakkı vermektedir.

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

Yüklenici sözleşmesini imza tarihinden itibaren belli bir zaman diliminde arsayı teslim

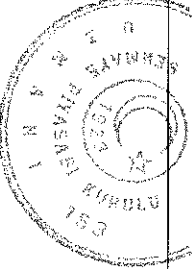
"3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumunu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki hakbaktarlar ve tahkim işlemleri" bölümünde detaylı açıklama sağlanmaktadır.

Tasarım ve İnşaat

Geçir paylaşımlı modeli uyarınca, projenin tasarım ve inşasından yüklenici sorumludur; fakat tasarım ve inşaat planları Şirket'in ön onayına sunulur. Şirket projesi, planlanan projenin ihale şartnamesinin yanı sıra geçerli kanun ve yönetmeliklere uygunluğu açısından incele ve Şirketin iç mimarı ve mühendislik ekibi her planı detaylı olarak inceley ve projeleri gözlemler. Özellikle, Şirketin tekniç 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 tasarımın 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 bulundurmadağı bir başarısızlığı Şirket'e ceza-i şart uygulamaya hakkı vermektedir.

Tasarım ve mimarlık şirketleri tarafından oluşturulan proje tasarımları bu şirketlerin yasal (fıkri) mülkiyetidir ve projede yapılan bir değişiklik onların onayını gerektirir. 2011 yılından itibaren, Şirket ileride yükleniciyle imzalanacak sözleşmelerde dışardan tedarik edilen tasarım ve mimarlık işlerine ilişkin olarak firmaların yasal (fıkri) mülkiyetlerini Şirkete devretmelerini zorunlu kılarak taahhütname istemektedir. Bu taahhütnameye bağlı olarak, inşaatın devamı sırasında bir sorun olduğunda ve Şirketin projeyi başka bir yükleniciyle geliştirmek zorunda



almak ve yapı ruhsatının alınmasını takiben belli bir zaman diliminde inşaat başlanmak zorundadır. İnşaat alanının Şirket tarafından tesliminin kabulünde ya da inşaat başlanmada bir başarısızlık olduğunda yüklenicinin tazminat yükümlülüğü doğacaktır. Bu durumlara ilişkin temerrüt halinin 30 günü aşması halinde (geçerli bir sebep olmaksızın) sözleşmenin Şirket tarafından tek tarafı 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 kullanmaktadır. Genelde bağımsız bölümlerin reklamları için, el ilanları, broşürler, gazeteleler, dergiler, reklam panoları, radyo ve televizyon kullanımını yanında konserler gibi organizasyonlara sponsor olmak gibi çok çeşitli pazarlama kanalları kullanılır. Ön satışlar yapı ruhsatı alındığında başlanmaktadır.

Eğer gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinde belirtilen 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 kurması ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayını alması ve yapı ruhsatlarının alınmış olması talepler etmektedir. Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmesinde belirtilen SPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının belirlenmesi için alınan ekspertiz şirketlerinin raporlarını inceler. Yönetim Kurulunun onayını takiben yüklenici bölümlerin ön satışlarını başlar.

kalmaması durumunda, mimarın onayını alma zorunluluğu söz konusu olmayacaktır.

Yüklenici sözleşmenin imza tarihinden itibaren belli bir zaman diliminde arsaı teslim almak ve yapı ruhsatının alınmasını takiben belli bir zaman diliminde inşaat başlanmak zorundadır. İnşaat alanının Şirket tarafından tesliminin kabulünde ya da inşaat başlanmada bir başarısızlık olduğunda yüklenicinin tazminat yükümlülüğü doğacaktır. Bu durumlara ilişkin temerrüt halinin 30 günü aşması halinde (geçerli bir sebep olmaksızın) sözleşmenin Şirket tarafından tek tarafı 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 kullanmaktadır. Genelde bağımsız bölümlerin reklamları için, el ilanları, broşürler, gazeteleler, dergiler, reklam panoları, radyo ve televizyon kullanımını yanında konserler gibi organizasyonlara sponsor olmak gibi çok çeşitli pazarlama kanalları kullanılır. Ön satışlar yapı ruhsatı alındığında başlanmaktadır.

Eğer gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinde belirtilen 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 kurması ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayını alması ve yapı ruhsatlarının alınmış olması talepler etmektedir. Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmesinde belirtilen SPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının

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. Satış 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.

Geir 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. Geir paylaşımı modeline kıyasla bu iş modelinde, yüklenicilerin seçiminde yürütülen ihale süreci KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı hükümleri gerçekleştirilmekte olup ve bir geir 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 kullanılmaktadır.

KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatında ayrıca tanımlandığı üzere Şirketin yükleniciden hizmet veya mal alımı söz konusu olmaması sebebiyle, geir paylaşım modeli çerçevesinde geliştirilen projeler kamu ihale süreci dışındadır. Bu projelerde aksine,

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.

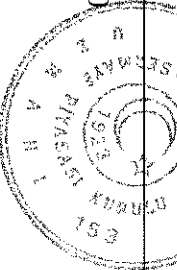
İnşaatın tamamlanmasından sonra paylaşım sonucu Şirket'e kalan bağımsız bölümlerin satışına Şirket devam etmektedir. Satış tamamlanmamış bağımsız bölümlerin tahsis edilmesini takiben, Şirkete tahsis edilen kalan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme 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.

(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. Geir paylaşımı modeline kıyasla bu iş modelinde, yüklenicilerin seçiminde yürütülen ihale süreci KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı hükümleri gerçekleştirilmekte olup ve bir geir 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

kurum ve kuruluşları tarafından kullanılmaktadır. Bu model üçüncü bir kişiden mal ve hizmet alınırken TOKİ ve belediyeler de dahil olmak üzere tüm



Şirket ertelemiş bedel karşılığında, geliştirilecek arsaya satılmaktadır.

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 modelini 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 uygulamamın yanında, Şirket bu modelini (gelecekte de anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilir), büyük bir gelişim projesinin ilk safhalarında, geliştirilen alanda konut talebini ve böylece de bölgenin cazıplığını potansiyel olarak artırarak projenin ileriki safhalarında gelir paylaşım modeline geçebileceğini düşünerek kullanmıştır.

Şirket, söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modelini, cazip fırsatlarla karşılığın alınması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilecektir. 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 doğrultuda 15 adet gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş; bu projelerden 9'u tamamlanmıştır (satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan altı proje devam etmektedir ve ihale edildiği üzere kamu ihale kanunu modelini uyarınca geliştirilmeye devam edilecektir.

Hale Süreci

Kamu ihale kanunu modelinde, Şirket ihaleden önce teknik değerlendirmeleri ve araştırmaları tamamlamakta, projeyi hazırlamakta ve yapı ruhsatı ile ÇED'e kendisi başvurmakta. Proje ihale edildikten sonra şartname değiştirilmemektedir ve bu sebeple söz konusu model altında yapılan proje geliştirmeleri ve inşaat gelir paylaşım modeli uyarınca yapılara 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 şartnamesini değiştirilmesi mümkün olacak ve bu da esneklik sağlayacaktır.

Şirket projenin bu iş modeli uyarınca geliştirileceğini kararlaştırdığı zaman, ihale için ön inceleme için Kamu İhale Kurumuna ("Kurum") başvurur. Daha sonra, yüklenici

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 ertelemiş bedel karşılığında, geliştirilecek arsaya satılmaktadır.

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 modelini 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 uygulamamın yanında, Şirket bu modelini (gelecekte de anahtar teslim götürü bedel proje modelini kullanabilir), büyük bir gelişim projesinin ilk safhalarında, geliştirilen alanda konut talebini ve böylece de bölgenin cazıplığını potansiyel olarak artırarak projenin ileriki safhalarında gelir paylaşım modeline geçebileceğini düşünerek kullanmıştır.

Şirket, söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modelini, cazip fırsatlarla karşılığın alınması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilecektir. 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 doğrultuda 15 adet gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş; bu projelerden 9'u tamamlanmıştır (satışı tamamlanmış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan altı proje devam etmektedir ve ihale edildiği üzere kamu ihale kanunu modelini uyarınca geliştirilmeye devam edilecektir.

Hale Süreci

Kamu ihale kanunu modelinde, Şirket ihaleden önce teknik değerlendirmeleri ve araştırmaları tamamlamakta, projeyi hazırlamakta ve yapı ruhsatı ile ÇED'e kendisi başvurmakta. Proje ihale edildikten sonra şartname değiştirilmemektedir ve bu sebeple söz konusu model altında yapılan proje geliştirmeleri ve inşaat gelir paylaşım modeli uyarınca yapılara kıyasla daha az esnek olmaktadır. Mevcut

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 belgeleryle 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 belirlenen 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 giderlerinden 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 gerçekleştirir. Kamu ihale kanununu 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 iletildiği 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 kararından 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 bağlı olarak ilgili idari makamca inşaatın başlamasına veya inşaatın nihai karar verilinceye kadar

halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tanınması şartlıdır 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 belgeleryle 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 belirlenen 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 giderlerinden 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 gerçekleştirir. Kamu ihale kanununu 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 iletildiği 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

durdurulmasına karar verilir.

Proje Finansmanı

Kanun ihale kanunu modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından Şirket sorumludur. Şirket yüklenicilere yapılacak hakediş ödemelerimin 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 kanun ihale kanunu projelerinde, satışa çıkarılan bağimsız 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

Kanun ihale kanunu modeline göre geliştirilen projelerde, mimari ve mühendislik tasarımını dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden Şirket sorumludur. Şirket arsa devralmak üzere sözleşme imzalanmasını takiben, tasarlama proje için piyasa potansiyeli ve hedef müşteri tabanı araştırması yapar. Şirketin pazarlama birimini 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, Kanun ihale Kanununa ilişkin prosedürler kapsamında bir mimarlık ve tasarım şirketiyle anlaşmaya varılmaktadır. Bu firmalar, Şirket'in ilgili birimlerinin denetimini altında sematik tasarımlar, gelişim tasarımları ve inşaat planlarını içeren avan projenin tasarlanmasını yapmaktadır. Şirket, geliştirdiği projelerin depreme dayanıklılık konusunda belirli teknik ölçütlere uygunluğunu sağlamak için özen göstermekte ve zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağimsız bir değerlendirmeden geçirmek için arazi keşfi yapmak üzere Şirket bünyesi dışından mühendislik firmalarıyla çalışmaktadır. Şirket'in kendi mimarları, Şirket bünyesi dışından çalışan mimarların hazırladığı projeleri izlemektedirler. Gelir paylaşım imdelinin aksine mimari tasarım ve projelerden doğan hakların mülkiyeti tasarım ve mimarlık şirketlerinde değil Şirket'te kalmaktadır. İhalede teklif yapacak

sözleşmesi imzalanmadan önce şikayet yolu ile itirazda bulunabilirler. Böyle bir itiraz sunulursa, Kurum ihale sürecini inceler ve dilerse nihai kararından önce ilgili tarafları ve Şirket'i dinlemek üzere çağırabilir. Kurum nihai karardan önce kadar sözleşmenin akdinin ertelenmesini isteyebilir. Kurum şikayet konusu ihaleye ilişkin gerekli tüm belgelerin kendisine tesliminden sonra 20 gün içinde kararını vermeli ve bu karar beş gün içinde internet sitesinde yayımlanır. Kurum'un nihai kararları İdare Mahkemeleri nezdinde dava konusu edilebilir. İddiaya bağlı olarak ilgili idari mahkeme inşaatın başlanmasına veya inşaatın nihai karar verilinceye kadar durdurulmasına karar verilir.

Proje Finansmanı

Kanun ihale kanunu modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından Şirket sorumludur. Şirket yüklenicilere yapılacak hakediş ödemelerimin 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 kanun ihale kanunu projelerinde, satışa çıkarılan bağimsız 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

Kanun ihale kanunu modeline göre geliştirilen projelerde, mimari ve mühendislik tasarımını dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden Şirket sorumludur. Şirket arsa devralmak üzere sözleşme imzalanmasını takiben, tasarlama proje için piyasa potansiyeli ve hedef müşteri tabanı araştırması yapar. Şirketin pazarlama birimini 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, Kanun ihale Kanununa ilişkin prosedürler kapsamında bir mimarlık ve tasarım şirketiyle anlaşmaya varılmaktadır. Bu firmalar, Şirket'in ilgili birimlerinin denetimini altında sematik tasarımlar, gelişim tasarımları

İlgililer hazırlanan projeyi ihaleden önce inceler ve şartlara uyacağımı kabul eder.

Şirketin teknik grubu teknik koşullara uyulduğunu ve inşaatın bitirileceği ve planlandığı 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 pazarlamasına 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 kullanılmasını gibi yollarla pazarlama çalışmalarını genişletebilmektedir. Ayrıca, Şirket, müşterilerini mali durum, ikamet ettikleri yer ve ihtiyaç veya ilgi duydukları gayrimenkul yatırım şekline göre sınıflandırarak bir veri tabanı oluşturmakta ve müşterileriyle pazarlama çalışmalarını 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 ödemelerin tamamını başlangıçta yapabilecekleri gibi ödemeleri taksitler halinde de yapabilirler. Şirket ödemeyi inşaatın tamamlanmasından önce aldığı durumlarda da konutun yasal maliki sıfatını proje bitimine ve kat mülkiyetine geçilmesine kadar saklı tutmaktadır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna 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 durumu gerçekleştirdiği takdirde Şirket Türk hukuku uyarınca müşteriye feshat tarihine kadar yaptığı bütün ödemeleri konutun planlanmış teslim tarihine kadar geri ödemekle yükümlüdür. Bakınız: "Risk Faktörleri – Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler" –

ve inşaat planlarını içeren avan projenin tasarlmasını yapmaktadır. Şirket, geliştirdiği projelerin depreme dayanıklılık konusunda belirli teknik ölçütlere uygunluğunu sağlamak için özen göstermekte ve zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağimsız bir değerlendirilmeden geçirmek için arazi keşfi yapmak üzere Şirket bünyesi dışından mühendislik firmalarıyla çalışmaktadır. Şirket'in kendi mimarları, Şirket bünyesi dışından çalışan mimarların hazırladığı projeleri incelemektedir. Gelir paylaşım modelinin aksine mimari tasarım ve projelendirme doğan hakların mülkiyeti tasarım ve mimarlık şirketlerinde değil Şirket'te kalmaktadır. İhalede teklif yapacak ilgililer hazırlanan projeyi ihaleden önce inceler ve şartlara uyacağımı kabul eder.

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

Pazarlama

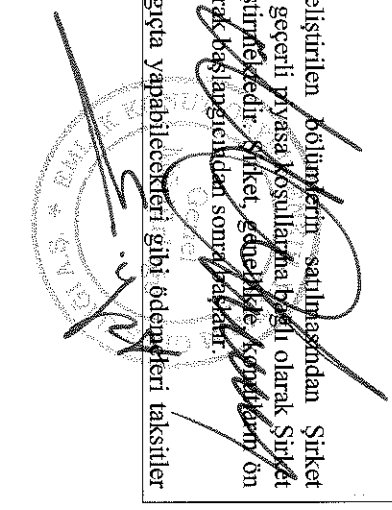
Şirket, kamu ihale kanunu modeli ile yapılan konutların pazarlamasının yapılmasından sorumludur. Genellikle yapı ruhsatı alındığında, Şirket projelerin pazarlamasına başlar. Şirketin kendi satış ve pazarlama departmanı bulunmaktadır ve ayrıca, reklam ve halkla ilişkiler ihtiyaçlarını karşılamak için 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 kullanılmasını gibi yollarla pazarlama çalışmalarını genişletebilmektedir. Ayrıca, Şirket, müşterilerini mali durum, ikamet ettikleri yer ve ihtiyaç veya ilgi duydukları gayrimenkul yatırım şekline göre sınıflandırarak bir veri tabanı oluşturmakta ve müşterileriyle pazarlama çalışmalarını 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 ödemelerin tamamını başlangıçta yapabilecekleri gibi ödemeleri taksitler



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 değerleme 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 yapacağı bölge ve bölgenin refah durumu;
- Özel/koplu 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.

Arahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların arttırılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu

halinde de yapılabilir. Şirket ödemeyi inşaatın tamamlanmasından önce aldığı durumlarda da konutun yasal olarak maliki sıfatını proje bitimine ve kat mülkiyetine geçilmesine kadar saklı tutmaktadır. Tüketicinin Korunması 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 fesh 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.”

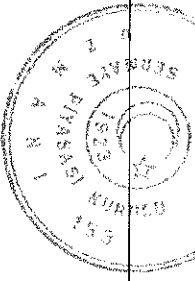
Fiyatlandırma

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 değerleme 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 yapacağı bölge ve bölgenin refah durumu;
- Özel/koplu ulaşımına erişim;
- Projenin büyüklüğü;
- Mimari tasarımın avantaj ve dezavantajları;
- Konutların tip ve büyüklükleri;

Konutların tip ve büyüklükleri;



[Handwritten signature]

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 uygulamam 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 karşılaştırılması 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 imkânına sahip olacaktır ve bu sayede Şirket kıyasen düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artırmayı 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 belirleyebilecektir veya davetsel ihaleleri tercih edebilecektir. Ayrıca, yukarıda da belirtildiği üzere Şirket ihalelerden 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 bakiyatsız bölüm stogunun satışı için kullanılan blokaj modeli dışında aşağıda belirtilen müşteri finansman modelleri her iki iş modeli için de kullanılmaktadır.

Kredili Satış Modeli

MERKURİ DİJİTAL

- Proje içinde veya yakınındaki sosyal ve dinlenme tesisleri;
- Pazar koşulları; ve
- Hedef müşteriler 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 uygulamam 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 karşılaştırılması 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 imkânına sahip olacaktır ve bu sayede Şirket kıyasen düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artırmayı 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 belirleyebilecektir veya davetsel ihaleleri tercih edebilecektir. Ayrıca, yukarıda da belirtildiği üzere Şirket ihalelerden sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile yapılan projenin şartlarını değiştirebilecektir. Projenin şartlarının

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

Tüketicici 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 uygulamakta 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 hükümler ve şartlar içermektedir. Böyle bir durumda, tüketiciye peşinat ve ödenen taksitler söz konusu bağimsız 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, bağimsız bölümleri satın alan tüketiciler Şirket tarafından kontrol edilen proje hesabına ödeme yapmaktadır ve Şirket Taksitler Tarhi'nde yüklenicinin bu ödemelerdeki payını serbest bırakmaktadır. Proje geliştiren yüklenici ile yapılan düzenlemeye bağlı olarak, Şirket kalan taksitlerden doğan borçlar için reeskont uygulayarak son paylaşım değerini belirlemektedir ve kalan bölüm stoğunun paylaşımında reeskont uygulanmış borç

MERKEZİ TEKLİFLER

147

değiştirilmesine Kamu İhale Kanunu'na tabi projelerde izin verilmemektedir.

Müşteri Finansmanı

Genel

Kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen projelerdeki kalan bağimsız 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 konular için taksitlerle ödeme yapmaktadırlar. Bu modelin iki türü bulunmaktadır:

Tüketicici 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 uygulamakta olup gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılması beklenmektedir. Taksitli ödeme seçeneğinde, akdedilen ön sözleşmeler,

147

alacağını dikkate alınarak 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.

• **Blockaj 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 önerilmektedir. Bu model gelir paylaşım projelerinde Tahsisat Tarihinde 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 müşterileri finansmanı sağlamak için Türkiye'de geçitli bankalar ile çerçeve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalara göre, Şirket tapuda mülkiyet bağimsız bölümleri satın alan tüketiciler geçip birinci derece 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 iznile alıcının hesabından ilgili bankaya satış bedeli ve birikmiş faizi ödemektedir.

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 tade edilecektir.

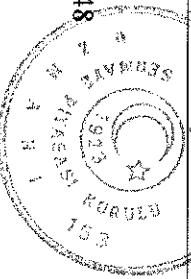
Şirket, kamu ihale kanunu modelinde alıcıya proje geliştirdiğinde satıştan doğrudan sorumludur ve Şirket bu satın alma modelini bölümlerin alıcılarına teklif etmektedir. Şirket, gelir paylaşım modelinde proje geliştirdiğinde, bağımsız bölümleri satın alan tüketiciler Şirket tarafından kontrol edilen proje hesabına ödeme yapmaktadır ve Şirket Tahsisat Tarihinde 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 alınarak 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.

• **Blockaj 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 önerilmektedir. Bu model gelir paylaşım projelerinde Tahsisat Tarihinde 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 müşterileri finansmanı sağlamak için Türkiye'de çeşitli bankalar ile çeyreve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalara göre, Şirket tapuda mülkiyet bağımsız bölümleri satın alan tüketiciler geçiş 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 iznle 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
Reel GSYH büyümesi	%	6,9	4,7	0,7	(4,8)	9,2	8,8	2,2
Kişi başına GSYH	\$	7.586	9.240	10.438	8.559	10.067	10.469	10.504
GSYH'nın % olarak cari hesap açığı	%	(6,0)	(5,8)	(5,4)	(2,0)	(6,2)	(9,7)	(6,0)
Enflasyon, dönem tüketici fiyatlar sonu	%	9,7	8,4	10,1	6,5	6,4	10,5	6,2
İşsizlik oranı (Yıllık ortalama)	%	10,2	10,3	11,0	14,0	11,9	9,8	9,2

Konut-Şirya Bankası, TİHK, TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müşavirliği

MEVLA KATIRIM

MENKUL DEĞERLER

Türkiye Hakkında Genel Bilgi

Ekonomi

Konu Açıklama	Birim	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
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	11,1
GSYH'nın % 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

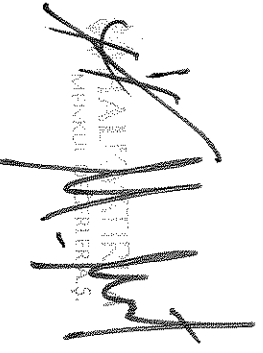
Konut-Şirya Bankası, TİHK, TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müşavirliği

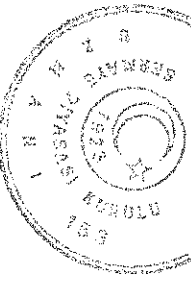


(Signature)



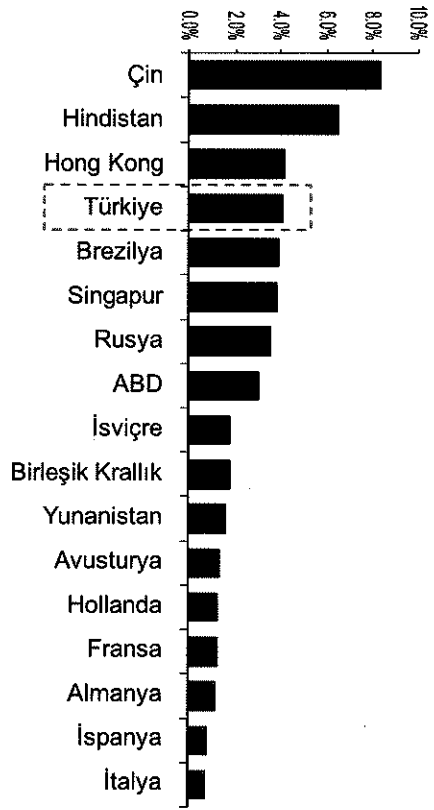
<p>Türkiye ekonomisi 2006-2011 yılları arasında cari fiyatlarla ortalama %6,8 büyüme gerçekleştirmiştir (2006: 530,9 milyar \$ - 2012: 786,6 milyar \$). Küresel mali kriz nedeniyle 2008 yılında sınırlı ekonomik büyüme ve 2009 yılında ekonomik daralma gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, 2010 yılında %9,2, 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 10.504 \$ seviyelerine ulaşmıştır. (Kaynak: TÜİK).</p>	<p>Türkiye ekonomisi 2006-2012 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).</p>
<p>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 büyümüştür (Kaynak: TÜİK). T.C. Kalkınma Bakanlığı ("Kalkınma Bakanlığı"), Türkiye ekonomisinin reel bakımından 2013 yılında %4,0, 2014 yılında %5,0 ve 2015 yılında %5,0 büyüyeceğini öngörmektedir (Kaynak: TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı).</p>	<p>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 bîen yarıyılıda ise %4,4 oranında büyümüştür (Kaynak: TÜİK). T.C. Kalkınma Bakanlığı ("Kalkınma Bakanlığı"), Türkiye ekonomisinin reel bakımından 2013 yılında %3,6, 2014 yılında %5,0 ve 2015 yılında %4,0 büyüyeceğini öngörmektedir (Kaynak: TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı).</p>
<p>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)</p>	<p>2013 – 2018 yılları arasında gelişmiş dünya ekonomilerinin mütevazı bir reel büyüme gerçekleştirmesi beklenirken, Türkiye'nin bu dönemde yıllık ortalama %4,3'lik bir büyümesi öngörülmektedir. Bu oranın Brezilya, Rusya ve Singapur için beklenen ortalama büyüme oranlarından daha yüksek olduğu görülmektedir. (Kaynak: IMF)</p>
<p>Seçilmiş Ülkelerde Beklenen Yıllık Ortalama Reel GSYH Büyümesi (2013T – 2017T)</p>	<p>Seçilmiş Ülkelerde Beklenen Yıllık Ortalama Reel GSYH Büyümesi (2013T – 2018T)</p>


MUSTAFA KEMAL ÇELEBİ
MÜHÜRÜ




MUSTAFA KEMAL ÇELEBİ
MÜHÜRÜ



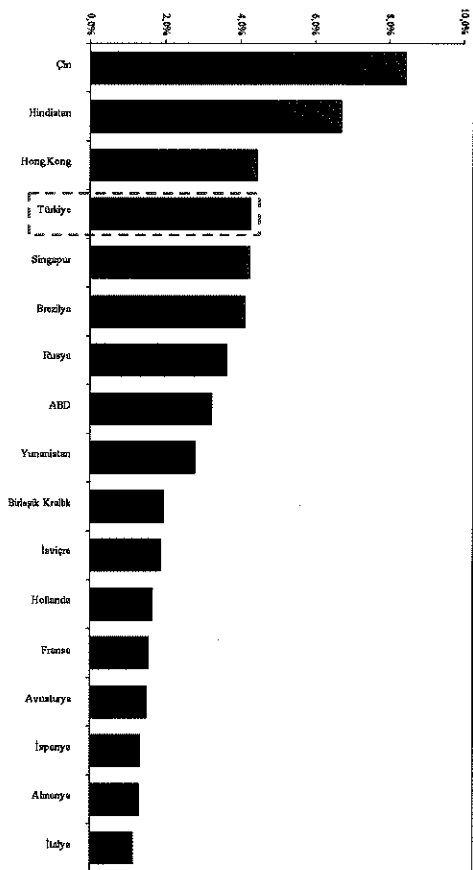


Kaynak: IMF

Güçlü iç talep, yüksek emtia fiyatları, global makroekonomik parametrelerdeki zayıflık ve Türkiye'nin mal ve hizmetlerine yönelik olan ana ihrac 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 %5,3 ve %5,0'tir. (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 %6,0 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: TCMB, Hazine). Kalkınma Bakanlığı'nun tahminlerine göre, cari açığın GSYH oranının 2013 ve 2014 yılları için sırasıyla %7,1 ve %6,9 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İstisizlik oranı 2006 – 2008 yılları arasında yaklaşık %10,0 seviyesinde gerçekleşirken, 2009 yılında %14,0 düzeyine kadar yükselmiştir. Ekonomik gelişimin de etkileriyle istisizlik oranı 2009 yılından itibaren sürekli düşmüş ve



Kaynak: IMF, Eylül 2013

Güçlü iç talep, yüksek emtia fiyatları, global makroekonomik parametrelerdeki zayıflık ve Türkiye'nin mal ve hizmetlerine yönelik olan ana ihrac 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 revize edilmiştir. Bunun nedeni ise 2013 yılın 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 oranının %6,9 seviyesine ilerlemiştir. Bu artışın nedeni ise yaz döneminde kurist sistemin beklentinin altında kalması ve ağırlıklı olarak ihracat seviyesinin ilerleme göstermesi olarak kaynaklanmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nun tahminlerine göre, cari açığın GSYH oranının 2013

151

151

151

2010 yılında %11,9, 2011 yılında %9,8 ve 2012 yılında %9,2 olarak gerçekleşmiştir.

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 yılını ilk yarı döneminde %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

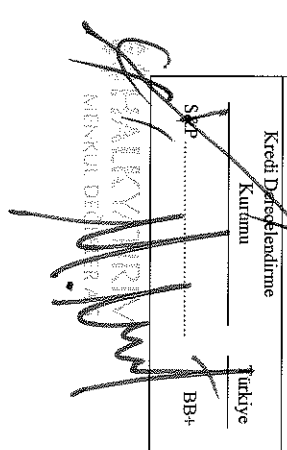
16 Mayıs 2013 tarihinde Moody's Türkiye'nin Devlet Kredi

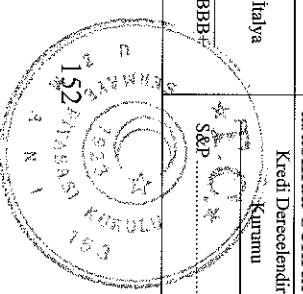
Derecelendirmesini Baa3'ten Ba1'e çıkararak bir kademe yükseltmiştir. Böylece Türkiye'yi yatırım yapılabilir seviyeye taşımış ve durağan bir görünüm sağlamıştır. Yakın zamanda elde edilen ve gelecekte kaydedilmesi beklenen kilit ekonomik ve kamu finansmanı ölçütlerinde ilerlemeler ile uluslararası sermaye akımlarından kaynaklanabilecek şoklara karşı var olan mevcut kırılma azaltılması beklenen yapısal ve kurumsal reformlar Moody's'in kredi artırma kararını gerektiriyor 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 seviyeye 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).

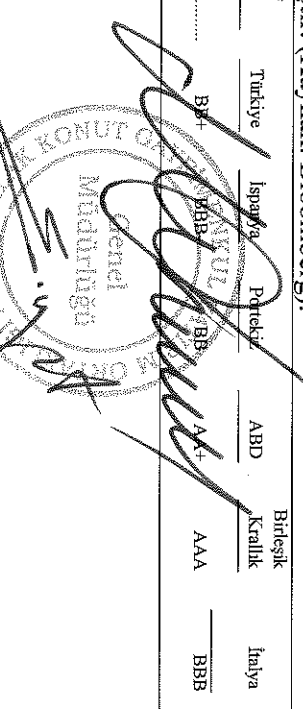
24 Ekim 2013 tarihinde, Fitch Türkiye'nin uzun dönem yabancı para cinsi

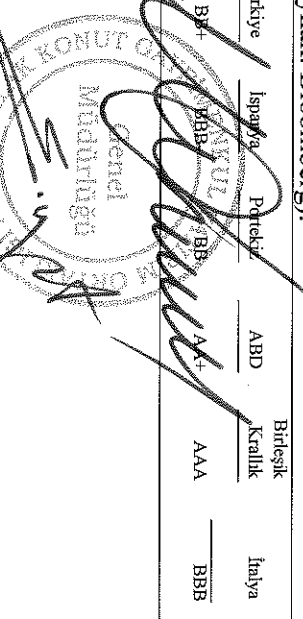
ratingini 'BBB' olarak onaylamıştır. Bu onayla beraber temel kredi esasları, güçlenen kamu borç profili, sağlam bankacılık sistemi, görece derin sermaye piyasası sonucunda özel sektör güçlenmiştir. 16 Mayıs 2013 tarihinde Moody's Türkiye'nin Devlet Kredi Derecelendirmesini Ba1'den Baa3'e çıkararak bir 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 kırılma azaltılması beklenen yapısal ve kurumsal reformlar Moody's'in kredi artırma kararını gerektiriyor 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 seviyeye 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


MUSTAFA KEMLAL ÇELEBİ
MÜDÜR




MUSTAFA KEMLAL ÇELEBİ
MÜDÜR



Moody's Ba3 Ba3 Ba3 Aaa Aa1 Ba2
 Fitch BBB- BBB BB+ AAA AAA BBB+

Moody's Ba3 Ba3 Ba3 Aaa Aa1 Ba2
 Fitch BBB- BBB BB+ AAA AA+ BBB+

Demografik Görünüm

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 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)

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. 2012 – 2023 yılları arasında toplam nüfusun yaklaşık %12,0 artış göstererek 84,7 milyona ulaşması beklenmektedir. (Kaynak: TÜİK)

Türkiye Konut Pazarı

Türkiye Konut Pazarı

Talep

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.

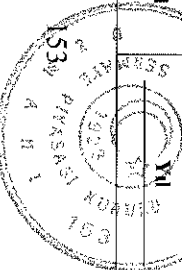
Türkiye'de konut pazarındaki talebi belirleyen ana etkenler olarak nüfus artışı, hane halkı sayısındaki büyüme ve kentsel göç öne çıkmaktadır. Konut pazarındaki talebi etkileyen diğer faktörler olarak kentsel dönüşüm ve konutların yenilenmesi olarak değerlendirilmektedir.

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

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

Yı	Toplam	Kentsel	Hane Halkı	Kentsel	Hane

[Signature]
 İMZA
 İMZA



[Signature]

	Nüfus	Oran	Nüfus	Büyüklükü	Halka		Nüfus	e-Oran	Nüfus	Halka	Halka	
	(bin kişi)	(%)	(bin kişi)	(kişi)	Sayısı		(bin kişi)	(%)	(bin kişi)	Büyüklükü	Sayısı	
2008.....	71.517	74,97	53.611	4,25	12.601		71.517	74,97	53.611	4,25	12.601	
2009.....	72.561	75,33	54.807	4,17	13.150		72.561	75,33	54.807	4,17	13.150	
2010.....	73.723	76,26	56.222	4,12	13.646		73.723	76,26	56.222	4,12	13.646	
2011.....	74.724	76,80	57.386	4,12	13.930		74.724	76,80	57.386	4,12	13.930	
2012T.....	75.658	77,40	58.559	4,10	14.283		75.627	77,28	58.448	4,10 ⁽¹⁾	14.283 ⁽¹⁾	
2013T.....	76.550	78,00	59.709	4,08	14.635		76.550	78,00	59.709	4,08	14.635	
2014T.....	77.445	78,60	60.872	4,06	14.993		77.445	78,60	60.872	4,06	14.993	
2015T.....	78.328	79,20	62.036	4,03	15.394		78.328	79,20	62.036	4,03	15.394	
2016T.....	79.197	79,80	63.199	4,00	15.800		79.197	79,80	63.199	4,00	15.800	
2017T.....	80.053	80,40	64.363	3,97	16.212		80.053	80,40	64.363	3,97	16.212	
2018T.....	80.869	81,00	65.504	3,94	16.625		80.869	81,00	65.504	3,94	16.625	
2019T.....	81.670	81,60	66.642	3,91	17.044		81.670	81,60	66.642	3,91	17.044	
2020T.....	82.462	82,20	67.784	3,88	17.470		82.462	82,20	67.784	3,88	17.470	
2021T.....	83.237	82,80	68.920	3,85	17.900		83.237	82,80	68.920	3,85	17.900	
2022T.....	83.994	83,40	70.050	3,82	18.340		83.994	83,40	70.050	3,82	18.340	
2023T.....	84.692	84,00	71.141	3,79	18.770		84.692	84,00	71.141	3,79	18.770	

Kaynak: GYODER Mayıs 2012

Kaynak: GYODER Mayıs 2012

Türkiye'deki kentsel nüfusun 2011 – 2023 yılları arasında %24,0 artışla yaklaşık 138 milyon kişi, 71,1 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Diğer

Türkiye'deki kentsel nüfusun 2011 – 2023 yılları arasında %24,0 artışla yaklaşık 13,8 milyon kişi, 7,1 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Diğer

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Handwritten signature and date.

tarafın, 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 büyüğündeki 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 gelişimin 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

tarafın, 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 büyüğündeki 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 gelişimin 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 Kaynağı	Kentsel Dönüşüm Kaynağı	Yenilene Kaynağı	Toplam
2012T.....	(Bin Adet) 353	(Bin Adet) 30	(Bin Adet) 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	4.840	2.120	600	7.560

Çapmak GTODER 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. Bir ihtiyacın, 4,84 milyon adedi nüfus artışı ve kentleşme

MENKUL DEĞERLER

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 Kaynağı	Kentsel Dönüşüm Kaynağı	Yenilene Kaynağı	Toplam
2012T.....	(Bin Adet) 353	(Bin Adet) 30	(Bin Adet) 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

Çapmak GTODER 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. Bir ihtiyacın, 4,84 milyon adedi nüfus artışı

kaynaklı, 2,12 milyon adedi kentsel dönüşüm kaynaklı ve 600 bin adedi yenileme kaynaklı olması beklenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son durum itibarıyla 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 itibarıyla 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

ve kentleşme kaynaklı, 2,12 milyon adedi kentsel dönüşüm kaynaklı ve 600 bin adedi yenileme kaynaklı olması beklenmektedir.

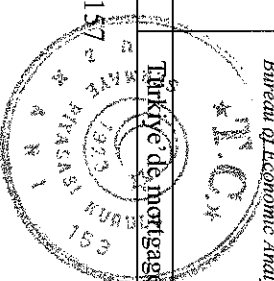
TÜİK verilerine göre, son durum itibarıyla Türkiye'de konut sahipliği oranı %67 düzeyindedir. TÜİK'in 2000 yılında yaptığı araştırmaya göre, konut kredileri ve mortgage sistemi, Türkiye'de konut edinmede görece düşük olarak kullanılan finansman yöntemleri olarak ön plana çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo yıllar itibarıyla 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	64.0	66.3	76.5	85.0	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



(Signature)

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 itibarıyla 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 gecekonduların bölge ve izinsiz yapılar dikkate alındığı için gerçek rakamlar hesaplamalardan farklılık gösterebilmektedir.

Aşağıdaki tablo mevcut yıllar 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
Toplam	5.754.335	1.162.869

Kaynak TÜİK

2005-2007 yılında önemli artış kaydeden alınan yapı ruhsat adetleri, 2008-2009 döneminde küresel krizin de etkisiyle bir miktar gerileme göstermiştir. Geçtiğimiz on

oluşturulmuştur. Öncesinde ise, konut piyasası temel olarak büyük bankalar tarafından sağlanan düşük faiz oranlı tüketici kredileri ile finanse edilmekteydi.

Konut Arzı

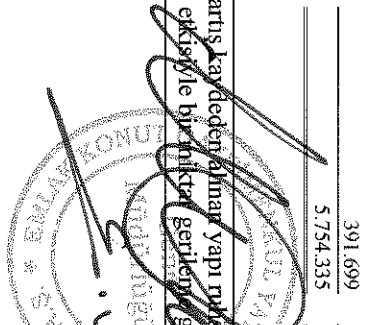
Türkiye konut stoğunun önemli kısmının kayıt dışı binalardan oluşması sebebiyle, mevcut konut stoğunu gösteren güncel ve doğru veri bulunmamaktadır. En son 2000 yılında TÜİK tarafından yapılan araştırmaya göre, Türkiye'de toplam konut stoğunun 16,2 milyon adet olduğu tahmin edilirken, bu rakamın 13,6 milyon adedinin kentsel konut stoğundan oluştuğu düşünülmektedir(Kaynak:GYODER). GYODER'in yıllar itibarıyla 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 gecekonduların bölge 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
C2	391.699	77.966
2013	5.754.335	1.162.869
Toplam		

Kaynak TÜİK

2005-2007 yılında önemli artış kaydeden alınan yapı ruhsat 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: TÜİK

Türkiye’de konut arzının önemli bölümü özel sektör tarafından sağlanmaktadır. TÜİK verilerine göre 31 Aralık 2012 itibarıyla, metrekare bazında gerçekleşen konut arzının %80,8’i özel sektör, %17,5’i kamu sektörü ve %1,7’si kooperatifler tarafından sağlanmaktadır.

Konut Satışı ve Fiyatlaması

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.

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

Yıl	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük Şehir ⁽¹⁾
2008	159	159	159
2009	159	159	159
2010	159	159	159
2011	159	159	159
2012	159	159	159

on yıllık dönemde alınan yapı ruhsatı adetleri en yüksek düzeylere 906.527 adetle 2010 yılında ve 745.872 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: TÜİK

Türkiye’de konut arzının önemli bölümü özel sektör tarafından sağlanmaktadır. TÜİK 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 Fiyatlaması

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:

Yıl	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük Şehir ⁽¹⁾
2008	159	159	159
2009	159	159	159
2010	159	159	159
2011	159	159	159
2012	159	159	159



	(adet)	(adet)	(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: TÜİK

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

Son dönemde mütekabiliyet yasasında gerçekleşen değişim ile birlikte yabancıların Türkiye'deki konut talebinde canlanma gözlenmektedir. Kanunda yapılan yeni düzenlemeler ile birlikte 42 ülkelerin 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 destekleyebilecektir bir unsur olarak görülmektedir. 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. Mütekabiliyet yasasında yapılacak yeni düzenlemelerin ardından, ilk yıllar itibarıyla yıllık 10.000 – 12.000 konuttan, devam eden yıllarda ise yıllık ortalama 20.000 düzeyinde konuttan yabancılar tarafından satın alınması beklenmektedir. Ekonomi Bakanlığı'ndan alınan verilere göre, Türkiye gayrimenkul piyasasına artan yabancı ilgisi akabinde, sektöre gelen doğrudan yabancı yatırımlar 2012 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla 791 milyon ABD Doları'na yükselmiştir.

Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan Yabancı Yatırımlar
(Milyon ABD Doları)

2011C1..... 461

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: TÜİK

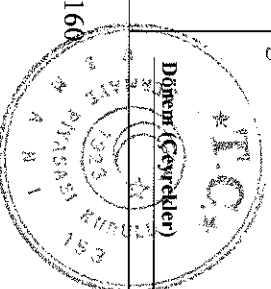
(1) İstanbul, Ankara ve İzmir'i ifade etmektedir.

Son dönemde mütekabiliyet yasasında gerçekleşen değişim ile birlikte yabancıların Türkiye'deki konut talebinde canlanma gözlenmektedir. Kanunda yapılan yeni düzenlemeler ile birlikte mevcut duruma ek 42 ülkelerin 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 destekleyebilecektir bir unsur olarak görülmektedir. 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. Mütekabiliyet yasasında yapılacak yeni düzenlemelerin ardından, ilk yıllar itibarıyla yıllık ek olarak 10.000 – 12.000 konuttan, devam eden yıllarda ise yıllık ortalama 20.000 düzeyinde konuttan 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 seviye göstermektedir.

Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan Yabancı Yatırımlar
(Milyon ABD Doları)

160



Diyem (Çeyrekler)

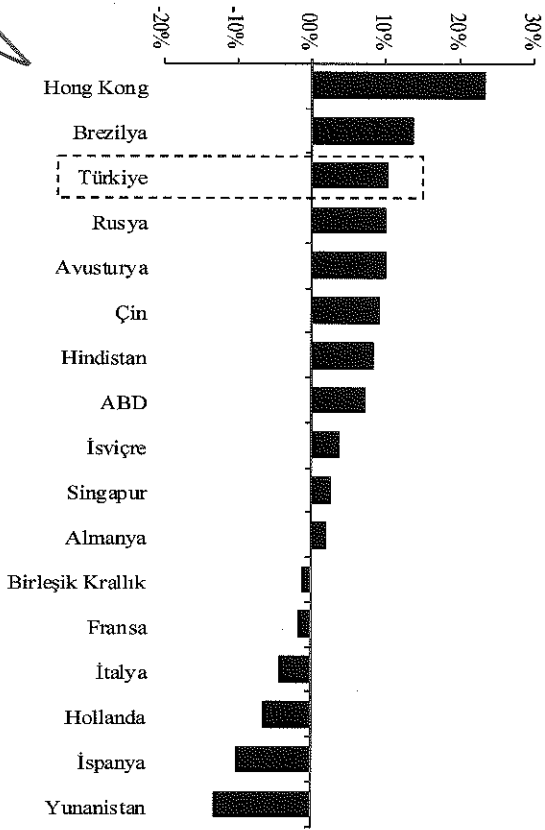
Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan Yabancı Yatırımlar
(Milyon ABD Doları)

2011Q2	781
2011Q3	264
2011Q4	507
2012Q1	557
2012Q2	743
2012Q3	586
2012Q4	791

Kaynak: TC Ekonomi Bakanlığı

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

Son 12 Ay İtibarıyla Seçilmiş Ülkelerdeki Konut Fiyatlarındaki Cari Değişim



Kaynak: Knight Frank Global House Price Index Q4 2012

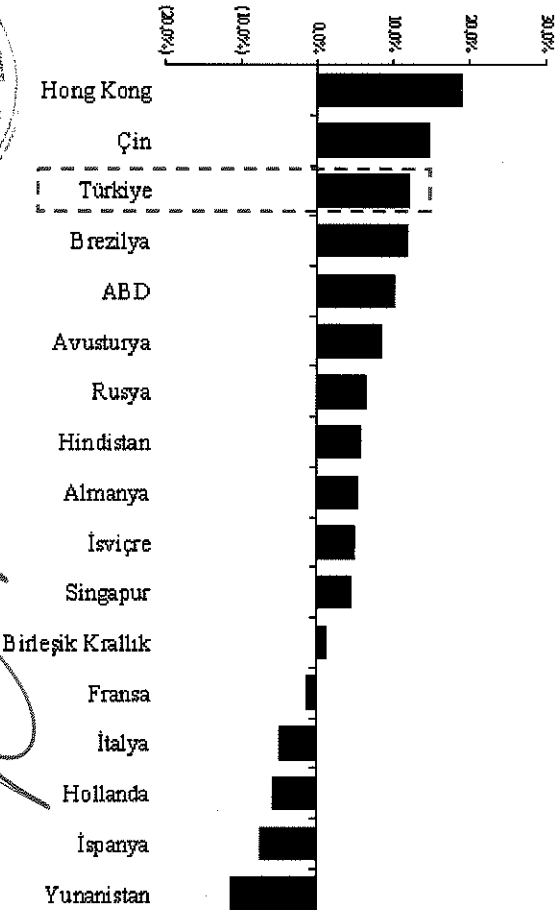
Temel İş Geliştirme Alanları

2011Q1	461
2011Q2	781
2011Q3	264
2011Q4	507
2012Q1	557
2012Q2	743
2012Q3	586
2012Q4	791
2013Q1	600

Kaynak: TC Ekonomi Bakanlığı

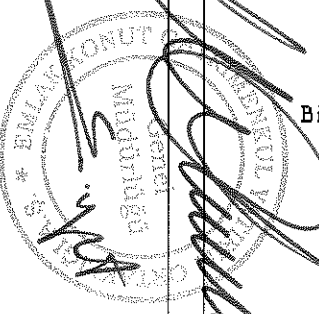
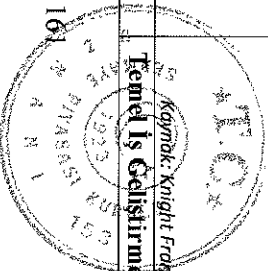
2012 yılı itibarıyla, gelişmiş ülkelerdeki konut fiyatları artışları düşük seviyelerde seyrederken, Türkiye'deki konut fiyatları 2012 yılı itibarıyla, BRIC (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin) ülkelerinin üzerinde büyüme kaydederek, yıllık bazda %10,5 artış göstermiştir. (Kaynak: Knight Frank).

Son 12 Ay İtibarıyla Seçilmiş Ülkelerdeki Konut Fiyatlarındaki Cari Değişim



Kaynak: Knight Frank Global House Price Index Q1 2013

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

Yıl	Yapı İzni (Bin)	Nüfus (bin)	Şehirleşme (%)
2007	154	12.574	88,9
2008	127	12.697	99,0
2009	106	12.915	99,0
2010	137	13.256	99,0
2011	150	13.624	99,0
2012	158	13.855	99,0

Kaynak: TÜİK

Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul'un 2012 yılı itibarıyla 13,9 milyon olan nüfusunun 2023 yılı itibarıyla 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

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 İtibarıyla					
	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 itibarıyla 13,9 milyon olan nüfusunun 2023 yılı itibarıyla 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, mütekabilyet yasası İstanbul konut azını artıracak temel faktörlerdir.

Yapı İşleri - devrel modeli ile ihaleye çıkılan 3. Havalimanı projesi kapsamında olup, proje bittiginde havalimanının 3. Köprü ve diğerleri arasında Ortak ile birleşeceği beklenmektedir.

İhtiyacı, 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 gerçekleştiribilmesi 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 kentsellemenin gerçekleştirilmesine 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 Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Buna göre; proje alanı İstanbul'un Avrupa yakasının kuzeyindeki Yeniköy- Akpınar hatından (3. Havalimanı projesi için ayrılmış olan alan dahil olmak üzere) 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 gerçekleştirilen göç sırasında, gecekonduların vatandaşlara 4-5 katlı bina inşa etmelerine izin verilmesi sonucunda, sağlam temelli olmayan yapılaşma ortaya çıkmıştır. Yeni yasaya göre, uzmanlar tarafından tehlikeye olarak görülen evlerin yeniden inşası gerçekleştirilecek ve ev sahipleri evlerinden çıkıp zorlanacaktır. İnşaat mühendislerinin tahminlerine göre; İstanbul'da yer alan

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 kentsellemenin gerçekleştirilmesine 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 Resmî 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 gerçekleştirilen göç sırasında, gecekonduların vatandaşlara 4-5 katlı bina inşa etmelerine izin verilmesi sonucunda, sağlam temelli 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 duvarı ile katılabilecekleri ve SPK lisansına sahip bir uzman tarafından hazırlanmış değerleme görüşünün sunulduğu bir toplantı düzenlenecektir. Yapılacak toplantı sonrası anlaşmazsızlığın 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 amaçları, Halkal ve Metro ile İstanbul'da trafik bağlantılarını sağlaması ve kırsal toplu taşıma hatlarını modernleşmesidir. Proje,



her 3 milyon konutun 2 milyonu risk altındadır.

Marmaray Projesi

2005 yılında inşası başlayan Marmaray Projesinin 2013 Ekim ayında tamamlanması ön görülmektedir. Marmaray Projesinin amacı Halkalı ve Gebze arasında direk bağlantının sağlanması ve kırsal toplu taşıma hatının 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).

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).

Avrasya Tüneli

2011 Şubat ayında başlayan Avrasya Tüneli projesinin 2015 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*).

Konut Satış Fiyatları

İstanbul konut satış fiyatları son yıllarda oldukça üst seviyelerde seyretmektedir. 2012 Şubat – 2013 Şubat dönemleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul'da %17,9 oranında artış göstermiş olup bu oran Türkiye için %14,0'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 4.250 ABD Doları arasında değişmektedir. (Kaynak: *Colliers*).

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

Aşağıdaki tabloda 2013 yılının ikinci 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)
Besiktas-Sişli-Taksim (Avrupa Yakası)	5.500-10.000
Levent-Maslak (Avrupa Yakası)	5.500-11.500
Etiler (Avrupa Yakası)	4.000-6.500
Atasehir-Serfali (Asya Yakası)	2.500-4.000
Acbadem (Asya Yakası)	4.000-5.500
Bosnanci-Erenkoy-Kozyatagi (Asya Yakası)	2.500-4.500
Bakirkoy-Zeytinburnu (Avrupa Yakası)	4.000-7.500
Kagithane-Bonanti-Halic (Avrupa Yakası)	2.500-5.300

Şehir Merkezi Dışındaki Bölge

Şehir Merkezi Dışındaki Bölge	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beşikdüzü (Avrupa Yakası)	800-1.500
Halkalı (Avrupa Yakası)	1.400-2.400
Beşiktaş (Asya Yakası)	3.000-4.500
Bahçeşehir-Esenyurt (Avrupa Yakası)	900-2.250
Büyükdere-Silivri (Avrupa Yakası)	1.200-2.300
Çekmeköy-Ümraniye (Asya Yakası)	1.300-2.600
Göktürk-Kemerburgaz (Avrupa Yakası)	2.200-4.000
Kilyos-Rumelifeneri (Avrupa Yakası)	2.000-3.200
Pendik-Tuzla (Asya Yakası)	900-1.800

Kaynak: Colliers International 2013

A Sınıfı Rezidans Projeleri

Şehir Merkezi	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Besiktas-Sişli-Taksim (Avrupa Yakası)	5.000-9.500
Levent-Maslak (Avrupa Yakası)	5.000-11.000
Etiler (Avrupa Yakası)	8.000-9.500
Atasehir-Serfali (Asya Yakası)	2.500-3.750
Acbadem (Asya Yakası)	3.750-5.250
Bosnanci-Erenkoy-Kozyatagi (Asya Yakası)	2.500-4.250
Bakirkoy-Zeytinburnu (Avrupa Yakası)	4.000-7.000
Kagithane-Bonanti-Halic (Avrupa Yakası)	2.750-5.000

Şehir Merkezi Dışındaki Bölge

Şehir Merkezi Dışındaki Bölge	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beşikdüzü (Avrupa Yakası)	800-1.500
Halkalı (Avrupa Yakası)	1.400-2.300
Beşiktaş (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 International İnceci yarı 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	54	4.651	97,1
2010	70	4.772	97,3
2011	82	4.891	97,4
2012	75	4.966	97,5

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

MÜHÜR



Kaynak: TÜİK

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

Türkiye'nin ikinci büyük şehri olan Ankara'da 2012 yılı itibarıyla yaklaşık 5 milyon kişi olan nüfusun 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.

Reidin endeksine göre, Ankara'daki konut fiyatları Ağustos 2013 itibarıyla, Haziran 2007'ye göre %18,3 artış gösterirken, yıllık bazda %8,1 artış göstermiştir.

Yıl	İzmir Konut Piyasası	
	Alman Yapı ruhsatı	Nüfus
2007	(Bin Adet)	(Bin Adet)
2007	22	3.739
2008	22	3.796
2009	21	3.868
2010	31	3.949
2011	41	3.965
2012	39	4.005

Yıl	İzmir Konut Piyasası	
	Alman Yapı ruhsatı	Nüfus
2007	(Bin Adet)	(Bin Adet)
2007	22	3.739
2008	22	3.796
2009	21	3.868
2010	31	3.949
2011	41	3.965
2012	39	4.005

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

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

Reidin endeksine göre, İzmir'deki konut fiyatları 28 Şubat 2013 itibarıyla, 30 Haziran 2007'ye göre %23,7 artış gösterirken yıllık bazda %14,55 artış göstermiştir.

Reidin endeksine göre, İzmir'deki konut fiyatları 31 Ağustos 2013 itibarıyla, 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

Türkiye gayrimenkul geliştirme piyasası rekabet yoğun bir sektör olup, pazar


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





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 Simpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Simpaş") ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Torunlar"). Emlak Konut ile bahsi geçen şirketler arasındaki önemli farkları ise, aktif büyüklüğü, iş modeli, arsalara erişim kabiliyeti, ortaklık yapısı ve TOKİ'le 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 Kamuyu ile olan bağları Emlak Konut'a ölçek ekonomisinde çalışma imkanı da getirmektedir. İMKB'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

28.05.2013 tarihi itibarıyla BİAŞ'ta (eski adıyla İMKB) 26 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) işlem görmekte olup, piyasa değeri büyüklükleri toplamı 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 18,6 milyar TL'dir. 28 Mayıs 2013 BİAŞ verilerine göre piyasa değeri büyüklüğü bakımından en büyük GYO'lar Emlak Konut GYO, Torunlar GYO, İş GYO, Simpaş GYO ve Halk GYO'dur.

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

İşlem Kodu	Piyasa Değeri (milyar TL)	Özkaynaklar (milyar TL)	Piyasa Değeri (milyar TL)	Özkaynaklar (milyar TL)	İş Kodu
İMKB	18.6	18.6	18.6	18.6	İMKB

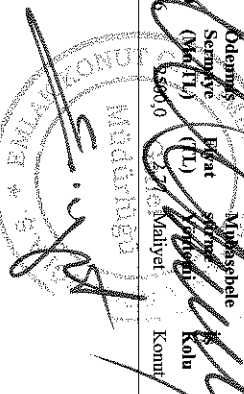
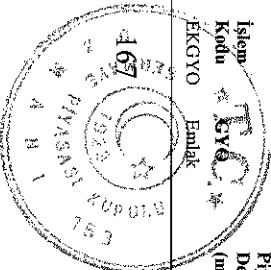
genel olarak birkaç büyük ölçekli şirket arasında paylaşılmıştır. 1990'lı yıllardan itibaren Türkiye'deki gayrimenkul geliştiricilerinin sayısı önemli ölçüde artış göstermiştir ve uygun piyasa koşulları ve kentsel dönüşüm projeleri ile bu trendin önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Emlak 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 Simpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Simpaş") ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Torunlar"). Emlak Konut ile bahsi geçen şirketler arasındaki önemli farkları ise, aktif büyüklüğü, iş modeli, arsalara erişim kabiliyeti, ortaklık yapısı ve TOKİ'le 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 Kamuyu ile olan bağları Emlak Konut'a ölçek ekonomisinde çalışma imkanı da getirmektedir. İMKB'de işlem gören diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları ise Emlak Konut'a göre daha küçük ölçekli ya da sektörde farklı segmentlere odaklanmış durumdadırlar.

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.

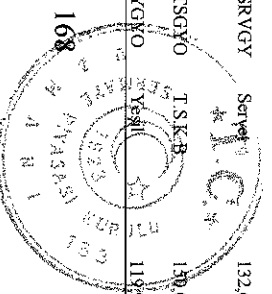
BİAŞ'ta İşlem Görmekte Olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (1 Kasım 2013)

İşlem Kodu	Piyasa Değeri (milyar TL)	Özkaynaklar (milyar TL)	Piyasa Değeri (milyar TL)	Özkaynaklar (milyar TL)	İş Kodu
İMKB	17.89	17.89	17.89	17.89	İMKB



Kodu	(Mn TL)	(Mn TL)	DD	(Mn TL)	(TL)	Yöntemi
EKGYO Enlak Komut GYO	8.125,0	4.478,5	1,81	2.500,0	3,25	Maliyet Komut Geliştirme
TRGYO Torunlar GYO	2.160,0	2.880,5	0,75	500,0	4,32	Gerçeğe AVM, konut, Uygun marita ve Diğer
SNGYO Simpas GYO	996,0	1.072,5	0,87	600,0	1,56	Gerçeğe Komut Uygun Satışları Diğer
ISGYO İş GYO	1.026,9	1.056,6	0,97	600,0	1,63	Maliyet Ofis, Otel, Yöntemi AVM ve diğer
AKRGY Akfen GYO	316,5	811,9	0,39	184,0	1,72	Gerçeğe Uygun Otel
SAFGY Saf GYO	824,5	216,6	3,81	886,6	0,93	Maliyet konut, BTM, Yöntemi ofis
HLGYO Halk GYO	841,4	741,4	1,13	662,5	1,27	Maliyet Ofis Yöntemi
AKMGY Akmerkez GYO	698,7	148,9	4,69	37,3	18,75	Maliyet Ofis, AVM, Yöntemi Otel
AKSGY Aktis GYO	403,8	708,9	0,57	128,2	3,15	Gerçeğe Komut, AVM Uygun Değer
OZKGY Özak GYO	292,0	644,4	0,45	157,0	1,86	Gerçeğe Ofis, kiralama, Uygun Komut satış, Diğer Otel
YGYO Yeshi GYO	166,9	209,6	0,80	235,1	0,71	Maliyet AVM, konut Yöntemi kiralama
KLGYO Kiler GYO	243,0	314,7	0,77	124,0	1,96	Maliyet Komut, AVM Yöntemi
NUGYO Nurul GYO	302,4	78,7	3,84	40,0	7,60	Gerçeğe Ofis, AVM, Uygun Komut Diğer
TRGYO Torunlar*	1930,0	2822,5	0,68	500,0	3,86	Gerçeğe AVM, konut, Uygun marita ve Diğer
YKGYO Yakfa*	982,5	195,1	5,05	105,0	9,28	Maliyet merkezi, Di kkan Ofis, Otel, AVM ve diğer
ISGYO İş	907,2	1131,7	0,80	630,0	1,44	Maliyet Yöntemi diğer İş merkezi, konut, BTM, ofis
SAFGY Saf*	922,1	217,6	4,24	886,6	1,04	Maliyet Yöntemi Maliyet BTM, ofis
HLGYO Halk	801,6	754,0	1,06	673,6	1,19	Maliyet Yöntemi Gerçeğe #N/A
YGGYO Yeni Gimat *	755,3	1271,9	0,59	53,8	14,05	Gerçeğe Otel, AVM Uygun Değer
SNGYO Simpas*	672,0	1063,6	0,63	600,0	1,12	Gerçeğe Komut Uygun Satışları Diğer Ofis, AVM, Otel
AKMGY Akmerkez	588,8	179,3	3,28	37,3	15,8	Maliyet Yöntemi Gerçeğe Otel
DGGYO Doğuş	497,0	235,3	2,11	93,8	5,3	Uygun Değer Gerçeğe Mağaza Kiralama
AKSGY Aktis*	388,4	670,6	0,58	128,2	3,03	Uygun Değer Gerçeğe Komut
PAGYO Panora*	351,5	596,3	0,59	87,0	4,04	Gerçeğe AVM Uygun Değer Ofis
OZKGY Özak*	331,3	639,5	0,52	157,0	2,11	Gerçeğe kiralama, Uygun Komut Diğer satış, Otel
AKRGY Aktis*	266,8	793,5	0,34	184,0	1,45	Gerçeğe Otel Uygun Değer
NUGYO Nurul	232,8	62,5	3,73	40,0	5,82	Gerçeğe Ofis, AVM, Uygun Değer Komut
ALGYO Alarko	244,4	349,4	0,70	10,7	22,95	Maliyet Ofis, otel, Yöntemi mağaza
KLGYO Kiler	173,6	307,7	0,56	124,0	1,4	Maliyet Komut, Yöntemi AVM
SRVGY Servis	132,6	187,0	0,71	82,0	1,65	Gerçeğe İş Merkezi, Uygun Değer AVM
TSGYO T.S.K.B	130,0	223,6	0,67	150,0	1	Uygun Değer Ofis, AVM, AVM
YGYO Yeshi	119,9	227,0	0,53	23,0	0,51	Gerçeğe Komut

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



RYGYO	Reysas GYO	148,2	338,2	0,44	190,0	0,78	Maliyet Yöntemi	Lojistik depo kiralama
ALGYO	Atakule GYO	235,9	305,8	0,77	10,7	22,15	Maliyet Yöntemi	Ofis, otel, mağaza
YKGYO	Yakf GYO	473,6	194,2	2,44	105,0	4,51	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, Dükkan
AGYO	Atakule GYO	121,8	244,2	0,50	84,0	1,45	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, İş merkezi, ofis
TSGYO	T.S.K.B. GYO	141,0	238,6	0,60	150,0	0,94	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis, AVM, Uygun Otel
MRGYO	Martı GYO (*)	69,3	139,5	0,50	110,0	0,63	Maliyet Yöntemi	Otel
DGGYO	Doğuş GYO	630,2	228,6	2,76	93,8	6,72	Gerçeğe Uygun Değer	Mağaza Kiralama
SRVGY	Sarvet G.M.Y.O.	144,0	188,0	0,77	50,0	2,77	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, İş Merkezi
PEGYO	Pera GYO	55,2	158,6	0,35	89,1	0,62	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, İş merkezi, konut
OZGYO	Özdenici GYO	108,0	102,8	1,05	100,0	1,08	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis (Yapı Kredi Plaza), konut
AVGYO	Avrasya GYO	43,9	80,6	0,54	72,0	0,61	Maliyet Yöntemi	Otogar, terminal ve konut
YKGYO	Yapı Kredi Koray GYO	74,8	54,4	1,38	40,0	1,87	Gerçeğe Uygun Değer	Konut geliştirme
IDGYO	İdealist GYO	25,3	9,1	2,78	10,0	2,53	Maliyet Yöntemi	Konut
Toplam GYO Sektörü		18.608,5	15.043,7	1,19				

RYGYO	Reysas	108,5	343,1	0,32	217,0	0,5	Maliyet Yöntemi	Kiralama depo
AGYO	Atakule	94,9	244,3	0,39	84,0	1,13	Gerçeğe Uygun Değer	Lojistik kiralama AVM, İş merkezi, ofis
OZGYO	Özdenici	91,0	97,5	0,93	100,0	0,91	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis (Yapı Kredi Plaza), konut
YKGYO	YK Koray*	59,2	34,7	1,71	40,0	1,48	Gerçeğe Uygun Değer	Konut geliştirme
MRGYO	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	Otogar, terminal ve konut
PEGYO	Pera	42,8	155,4	0,28	89,1	0,48	Gerçeğe Uygun 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 karşılaştırılabilir fiyat endeksinde bakıldığında, (Endeks başlangıcı 02/01/2009=100), GYO endeksinin, son yıllardaki gelişmeler neticesinde BIST100'e göre daha yüksel bir seviyede olduğu gözlemlenmektedir.

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

MALİYE MÜDÜRLÜĞÜ
MENKUL DEĞERLER BÖLÜMÜ



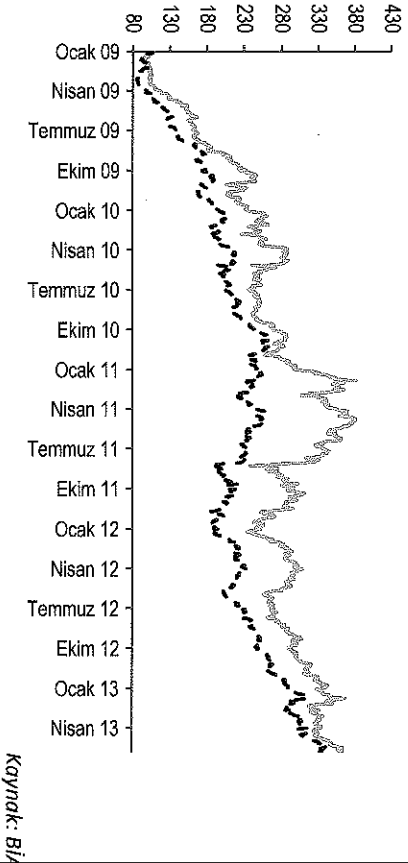
Toplam Maliyet Yöntemi	12.922,7	8.233,6	1,57
Toplam Gerçekleşen Ürün Değer	5.685,8	7.410,1	0,77

(*) Mart 2013/03 dönemi mali tablolarını açıklamadığı için, 2012/09 dönemi verileri kullanılmıştır.

Kaynak: BİAŞ, KAP, Şirket internet adresleri

GYO şirketlerinin BIST100 hisseleri ile karşılaştırılmalı fiyat endeksinde bakıldığında, (Endeks başlangıcı 02/01/2009=100), GYO endeksinin, son yıllardaki gelişmeler neticesinde BIST100'e göre daha yüksek bir seviyede olduğu gözlenmektedir.

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



Kaynak: BİAŞ

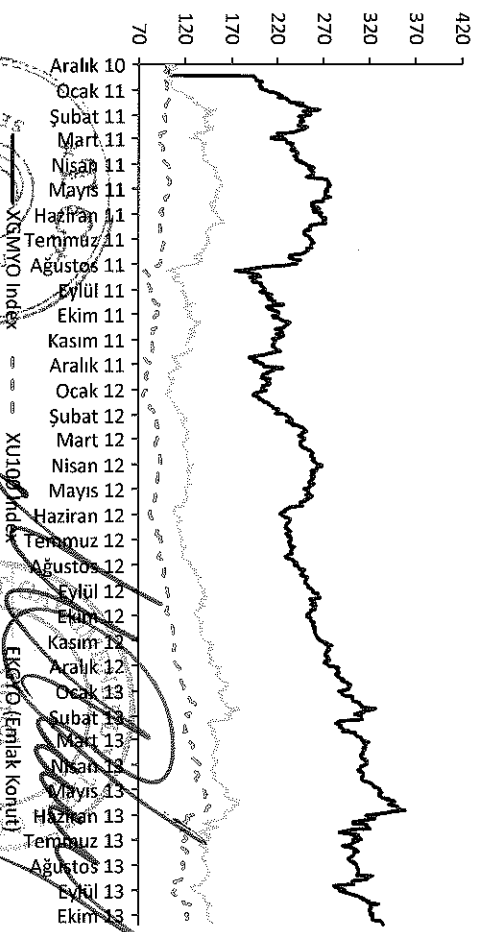
28 Mayıs 2013 kapanış verilerine göre, BİAŞ'ta işlem gören GYO'lar arasında, piyasa değeri bakımından Emlak Konut GYO %44 ağırlığı ile GYO endeksi içerisinde ağırlığı en fazla olan şirkettir. Bu sebeple, Emlak Konut GYO'nun hisse performansının, GYO sektörü endeksindeki etkisi önemli olmaktadır.

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 endeksinde 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 Endekslenmiş Piyasa Değeri Karşılaştırması (02/12/2010=100)

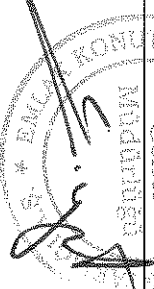


XENVO İndex

XU100 İndex

Emlak Konut GYO (Emlak Konut)

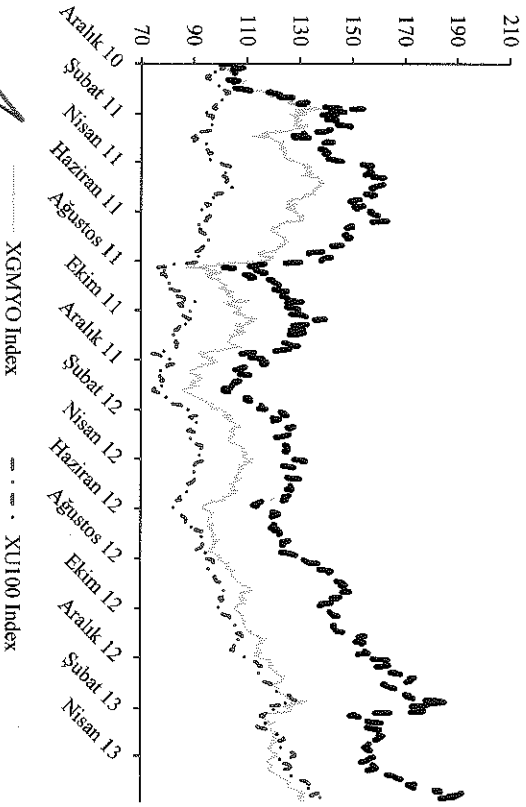
170



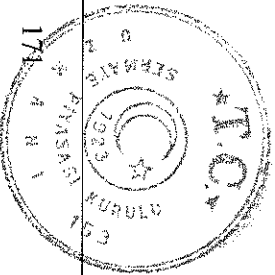
Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin işlem görmeye başladığı tarih olan 02/12/2010 ile Mayıs 2013 tarihleri arasında, Emlak Konut GYO ile BIST100 endeksine karşılaştırılmalı olarak bakıldığında da; Emlak Konut GYO paylarının, BIST100 endeksine göre daha yüksek bir seviyede olduğu gözlenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. paylarının işlem görmeye başlaması ile, BIST GYO Endeksi içindeki ağırlığının %30'un üzerinde olması sebebiyle, BIST GYO Endeksi'nde, ilk halka arza denk gelen günlerde ani yükseliş gözlenmiştir. BIST GYO Endeksi'nde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ortalama ağırlığı; 2011'de %50,62, 2012'de %45,76 ve 2013 1.Çeyrek'te %46,17'dir.)

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



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 alan tüketiciler, yükleniciler ve finansal kuruluşlar güçlü bir ismi ve güvenliği olduğunu düşünmektedir. Şirket'in 2002 yılında GYO statüsü kazanmasından itibaren, 17 adedi İstanbul'da olmak üzere, 31 adet proje tamamlanmıştır. Şirket saygınlığını 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 amacıyla 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, 31 Mart 2013 itibarıyla, 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 geliştime projeleri için cazip arsalar satın almıştır. İstanbul'da konut fiyatlarındaki artış geçen yıl Türkiye genelindeki konut fiyatlarındaki artışı geçmiştir. Şubat 2012 ve Şubat 2013 tarihleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul'da yüzde 18,5 oranında, Türkiye genelinde ise yüzde 16,4 oranında artmıştır (Kaynak: REID.in.com). 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirketin arsalarla yer alan gayrimenkullerinin (hale edilmiş ancak inşaatına henüz başlamamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 4,9 milyon metrekare olup, bu gayrimenkuller İstanbul'daki 20 ve Türkiye'nin diğer şehirlerindeki 11 gayrimenkulden oluşmaktadır. Şirket projelerinin yükleniciler bakımından cazip

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 alan tüketiciler, yükleniciler ve finansal kuruluşlar güçlü bir ismi ve güvenliği olduğunu düşünmektedir. Şirket'in 2002 yılında GYO statüsü kazanmasından itibaren, 18 adedi İstanbul'da olmak üzere, 65 adet proje tamamlanmıştır. Şirket saygınlığını 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 amacıyla 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 itibarıyla, 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 geliştime 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: REID.in.com). 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirketin arsalarla yer alan gayrimenkullerinin (hale edilmiş ancak inşaatına henüz başlamamış 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 için ekonomiyinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiden yararlanmaktadır. Ayrıca geliştirilen projelerin bazıları ve diğer bazıları TOKİ aracılığıyla büyük arsa parsellerine erişimim şarttığı gelecekteki gelişim olanaklarının sayısı sayesinde yüklenicilerden teklif alınırken



olduğunu düşünmektedir çünkü Şirket projelerinin büyüklüğü sebebiyle yükleniciler ölçek ekonomisinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiyi yaratılmaktadır. 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 konulanmış geçmiş performans. Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, Şirket tarafından toplam 28.765 bağımsız bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibarıyla toplam 395 bağımsız bölüm stoğu olan 10 proje dahil olmak üzere) ve 2,2 milyon metrekare arsa üzerine kurulu 31 proje tamamlanmıştır. Bu projelerden, 15.157 bağımsız bölümden oluşan ve yaklaşık 951 bin metrekare arsa üzerinde kurulu 14 tanesi (31 Mart 2013 itibarıyla, 50 bağımsız bölüm stoğu dahil olmak üzere) 2010 yılında Şirket paylarının birinci halka arzından sonra yapılmıştır. Şirketin karlılığı cazip bölgelerde inşaat ve bağımsız bölüm satışı sorumluluğunu yüklenicilere 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:

İnşaatı Tamamlanan Projeler⁽¹⁾

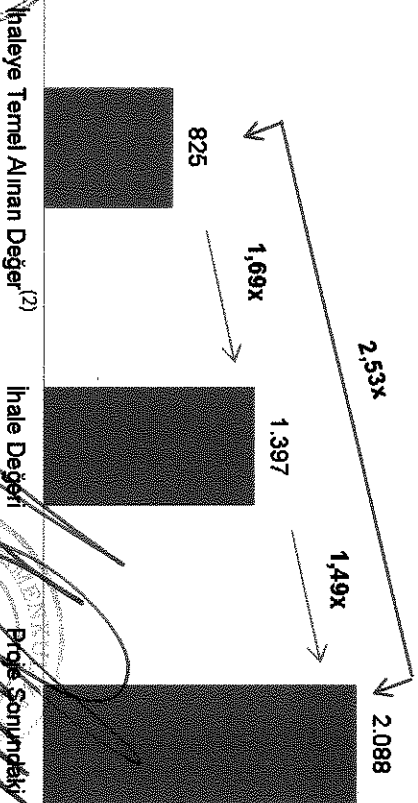
[Handwritten signature]

Şirkete kaldıraç etkisi yaratılmaktadır.

Karlı gelişimlere dair konulanmış 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 projenin inşaatını tamamlanmış bulunmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, 45.050 bağımsız bölümden oluşan 36 devan 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 yüklenicilere 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:

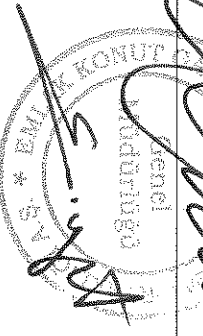
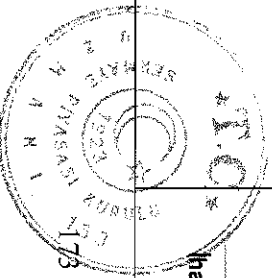
İnşaatı Tamamlanan Projeler⁽¹⁾ (TL milyon) (30 Eylül 2013 itibarıyla)

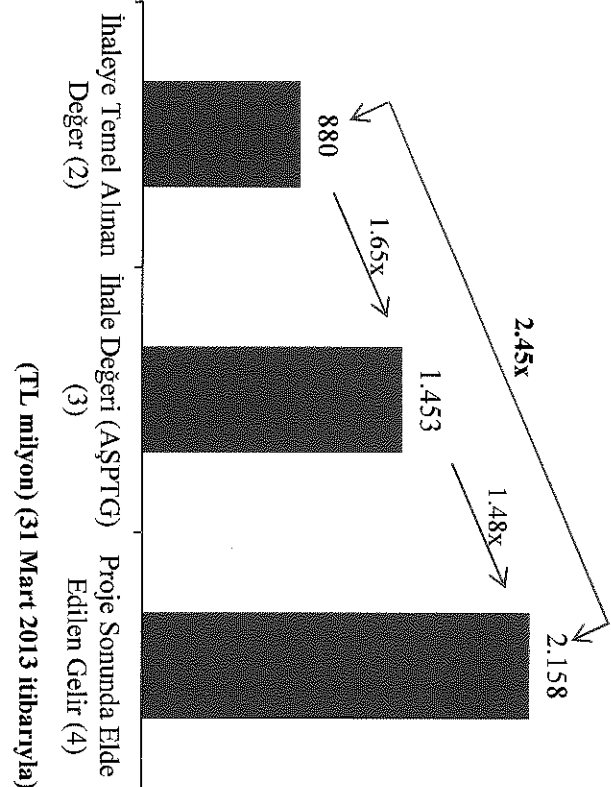


İhaleye Temel Alınan Değer⁽²⁾

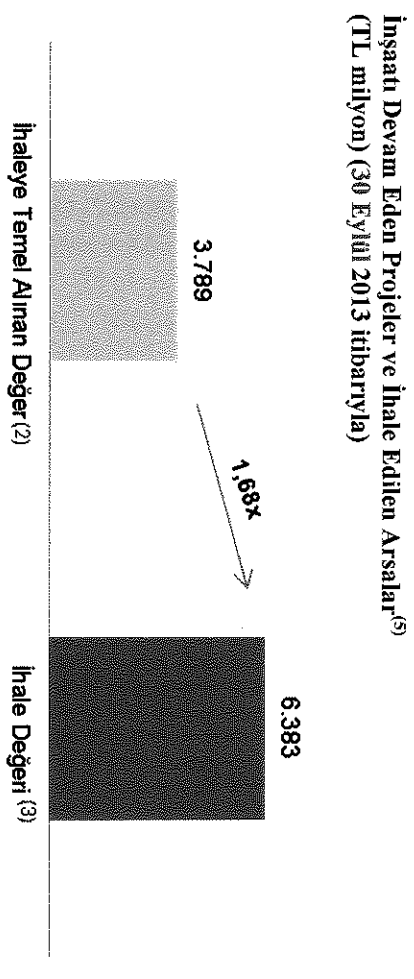
İhale Değeri

Proje Sorumluluğu Değeri⁽³⁾





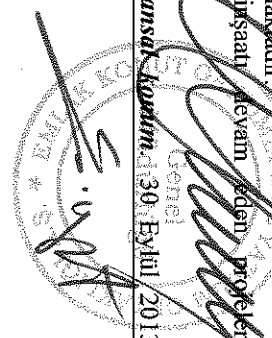
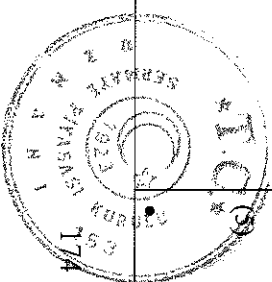
İnşaatı Devam Eden Projeler ve İhale Edilen Arsalar⁽⁵⁾
(TL milyon) (31 Mart 2013 itibarıyla)



İnşaatı Devam Eden Projeler ve İhale Edilen Arsalar⁽⁵⁾
(TL milyon) (30 Eylül 2013 itibarıyla)

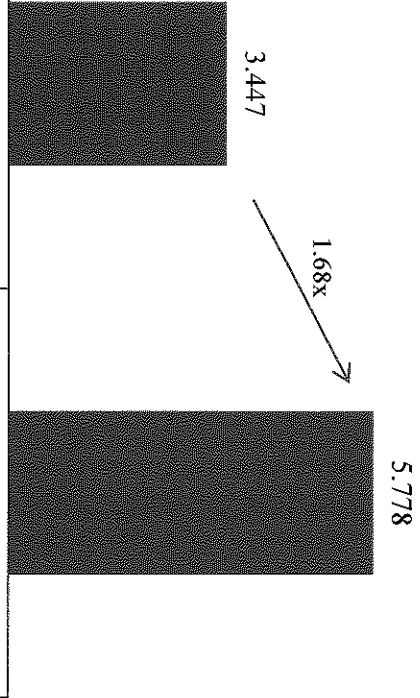
- (1) 2002 ile 30 Eylül 2013 tarihleri arasında inşaatı tamamlanan gelir paylaşımı projelerinden oluşmakta olup, arsa karşılığı gelir paylaşımı projeleri dahil edilmemiştir. Bu projeler inşaatı tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümleri satılmış, inşaatı tamamlanmış ve satışı tamamlanmayan bağımsız bölüm 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 alışı fiyatı ve alış işlemine ilişkin maliyetlerin toplamı) ile arsanın gayrimenkul değerleme şirketi tarafından belirlenen değerinden yüksek olan olarak alınmıştır. Gelir paylaşımı modelinde 2011 yılında meydana gelen değişiklikten sonra, ihaleye temel alınan değer olarak, arsanın gayrimenkul değerleme 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 Kontrolleri ile değerlendirilen arsaların satışlarından elde edilen geliri yansıtmaktadır.
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, inşaatı devam eden projeler ile ihalesi gerçekleştirilmiş arsalardır.

Güçlü sermaye tabanı ve güçlü finansal konum. 30 Eylül 2013 itibarıyla,



[Handwritten signature]

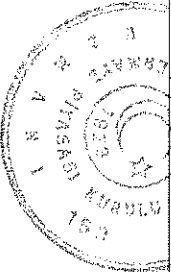
[Handwritten signature]



- (1) 2002 ile 31 Mart 2013 tarihleri arasında inşaatı tamamlanan gelir paylaşımlı 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 bölümler 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 alışı fiyatı ve alışı işlemine ilişkin maliyetlerin toplamı) ile arsanın gayrimenkul değerleme şirketi tarafından belirlenen değerinden yüksek olan olarak alınmıştır. Gelir paylaşımı modelinde 2011 yılında meydana gelen değişiklikten sonra, ihaleye temel alınan değer olarak, arsanın gayrimenkul değerleme 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 güncelleme ve değişiklikler yapılmamıştır.
- (4) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemi ile projelendirilen arsa alımından elde edilen geliri yansıtmaktadır.

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 azaltmaktadır veya yok etmektedir. 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 satılabilmektedir. 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 almalarına 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 işlemi tamamlanmasından sonra TOKİ'nin Şirkete mülkiyet payı yüzde 50'nin altında olacak ölsa dahi, Şirket TOKİ'den şimdiye dek olduğu gibi beğrunda arsa devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket TOKİ'nin önerdiği arsa portföyüne erişiminin gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul başta olmak üzere, kendisine rakabetçi



(5) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, inşaatı devam eden projeler ile ihalesi gerçekleştirilmiş arsalar.

• **Güçlü sermaye tabanı ve güçlü finansal konum.** 31 Mart 2013 itibarıyla, 1.099.458 bin TL olan ve mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ilave 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, 31 Mart 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 yapılması gereken tüketen ihale sürecini takip etmemektedir. Şirkete arsa satılabilir. Arsa 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 ilkereler belirlenen bir protokol imzalamıştır. Protokol

avantaj sağladığına inmektedir. Şirket ayrıca geçmişte üçüncü kişilerden sınırlı miktarda arsa devralmış olup cazip fırsatların oluşması durumunda devralmaya devam edecektir. Şirket Hükümet tarafından 2012 yılında Kentisel Dönüşüm Kanunu uyarınca başlatılan kentisel dönüşüm projesinin yeni fırsatlar getireceğine inmektedir. Kentisel 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 olduğundan dolayı kendisine proje geliştirilmesi için cazip arsa iktisap etmek üzere fırsatlar sağlayacağına inmektedir. Şirket kendisi için öncelik olmasa da, düşük kalitede evlerin yıkılarak yeni evlerle değişimini sağlayan yerinde kentisel dönüşüm projesinin gelecekte proje geliştirilmesi için Hükümet bakımından stratejik önem taşıyan projelere girmek üzere fırsatlar sağlayabileceğine inmektedir.

• **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 paylaşım modelinden gelen gelirleri ihale anında, sözleşme ile, genelde arsa alım fiyatı ve ekspertiz değerinin yüksek olana ile belirlenen minimum tutarı alma hakkına sahip olduğu için daha kolay tahmin edilebilir. Gelir paylaşım işi modelinde, yüklenici gelirden pay aldığından dolayı, satışa teşvik etmek ve satış fiyatını yükseltmek adına, diğerlerinin yanında, yüksek kalitede tasarımlar ve materyaller kullanmakta ve pazarlamaya yatırım yapmaktadır. Bunun karşılığında, Şirket kararlaştırılan minimum tutar üzerinde olan satış gelirden pay almaktadır. Gelir paylaşım modeli ile yapılan projelerde çıkarlarını korumak üzere, tasarımlar, inşaat, pazaryatma, satış, inşaat, kontrolü Şirket elinde tutulmaktadır ve Şirketin yüklenicilerin satışları olarak kontrol eden bir ekibi bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca temel olarak daha az cazip bölgelerde kullandığı kamu ihale kanunu



doğrultusunda, Şirket stratejik hedeflerine uygun olan arsaya 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 şimdiye 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 Kentisel Dönüşüm Kanunu uyarınca başlatılan Kentisel Dönüşüm Projesinin yeni fırsatlar getireceğine inanmaktadır. Kentisel 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) belirtti 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 Kentisel Dönüşüm Projesinin 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.

modelidir(Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde bu modelin yerini anahtar teslim götürü bedel proje modelinin almaması 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 projeyi geliştirmek ve satmaktan sorumludur. Kamu ihale kanunu modeli ve ileride anahtar teslim götürü bedel proje modeli, yeni bir gelişimin ilk aşamalarında olduğundan gelir paylaşım işini destekleyen 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 olmak.** Şirket, İstanbul'da ve daha sınırlı olarak Türkiye'nin diğer şehirlerinde, Şirket bakımından en karlı projeler olduğuna inanıldığı, üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretimine odaklanmıştır. Şirket, bu sayede artan harcamaabilir gelir 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 esli binalardan depreme daha dayanıklı olarak tasarlanan yeni binalara taşınmaktadır. Buna göre, Hükümet düşük kalitede inşaat malzemeleri kullanılarak uygun izin veya planlama olmaksızın inşa edilen Kentisel Alanların yeniden geliştirilmesine odaklanmak üzere, 2012 yılında başlatılan Kentisel Dönüşüm Projesi de dahil olmak üzere bu demografik eğilime cevap veren konut gelişimine önem vermektedir. Hükümet ayrıca söz konusu Kentisel 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 iler sermayedar ile güçlü ve sağlıklı bir ilişki.** Şirketin lider sermayedarı TOKİ ile güçlü ve sağlıklı bir ilişki vardır. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ'nin hissedarlığı yüzde 49,33'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 oluşur. Yönetim Kurulu'nun 3 bağımsız üyesi dışında



[Handwritten signature]
MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

[Handwritten signature]

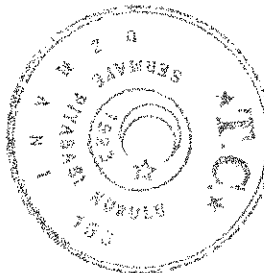
Ayrıca Şirket'in gelir paylaşımı modelinden gelen gelirleri ihale anında, sözleşme ile, genelde arsa alışı fiyatı ve ekspertiz değerinin yüksek olamı ile belirlenen minimum tutarı alma hakkına sahip olduğu için daha kolay tahmin edilebilir. Gelir paylaşımı işi modelinde, yüklenici gelirden pay aldığından dolayı, satışa teşvik etmek ve satış fiyatını yükseltmek adına, diğerlerinin yanında, yüksek kalitede tasarımlar 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 şirkeki olarak kontrol eden bir ekibi bulmaktadır.

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 almaması beklennmektedir.) altında 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.

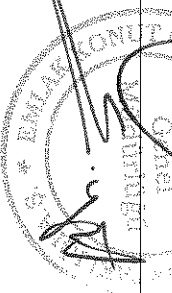
Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak üzere iyi bir noktada olması. Şirket, İstanbul'da ve daha sınırlı olarak Türkiye'nin diğer şehirlerinde, Şirket bakımından en karlı projeler olduğuna inanıldığı, üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretiminde odaklanmıştır. Şirket'in Ağustos 2002 'de GYO statüsü kazanmasından itibaren, 31 Mart 2013 itibarıyla tamamlanan 31 adet

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 projelerinde mevcutiyeti 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 yönetin kadrosu. Mevcut kademli yönetim kadrosu Şirketin Türkiye'de önde gelen konut gayrimenkul geliştiricisi olmasında etkili olmuştur. Şirketin üst yönetimi, Türkiye gayrimenkul pazarında önemli ve çeşitli deneyimlere sahiptir.

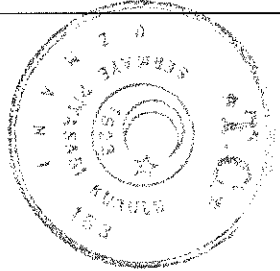


[Handwritten signature]

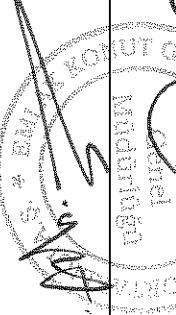


projesinin 17 tanesi ve ihale edilmiş olan 3 adet arsasının tamamını İstanbul'da bulunmaktadır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibarıyla Şirket'in 31 adet arsasının, 17 adedi, İstanbul'da yer alan toplam 2.2 milyon metrekarlık arsayı içermektedir (toplam arsaların yüzde %44'ü). Şirket, bu sayede artan harcanabilir 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 yaşlarda 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 piyasaya için TOKİ'nin tercih edilen ticari proje geliştiricisi haline geldiğini düşünmektedir. TOKİ'den arsa iktisabında yararlanabilmesinin 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



[Handwritten signature]



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 genişli deneyimlere sahiptir.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla 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 ilk çeyrekleri itibarıyla net cirosunun gelişimine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Satış Gelirleri (Bin TL)	2010	2011	2012	2012/03	2013/03
Arsa Satışları	1.227.089	450.000	739.565	6.992	352.366
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	504.019	349.989	727.790	-	53.106
Arsa Satışları	723.070	100.011	11.775	6.992	299.260
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	284.863	289.719	267.505	18.611	21.675
Diğer Gelirler	904	528	815	216	585
Toplam	1.512.856	740.247	1.007.88	25.819	374.626

Satış İadeleleri

Satış İskontoları

-4.552

-10.401

-23.608

-42

-3.254

-54

-154

-

-23

-68

Ortaklık 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 itibarıyla 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
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	504.019	349.989	727.790	433.782	785.721
Arsa Satışları	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 İadeleleri

Satış İskontoları

-4.552

-10.401

-23.608

-42

-3.254

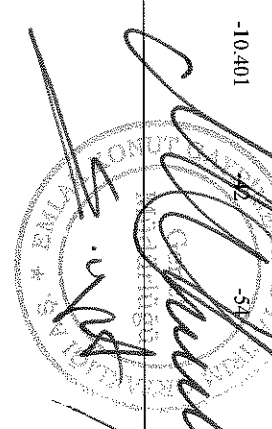
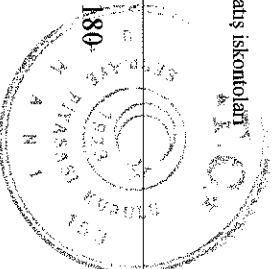
-54

-1.011

-

-1.091

-237



Net Satış Gelirleri 1.497.903 716.597 1.004.577 25.665 374.535

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları ve 2013/03 İnceleme Raporları

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 Özel Finansal Tablolarda

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

Emlak Konut'un son üç yıl itibarıyla tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgilerin sunulduğu aşağıda açıklanmalarına aşağıda yer verilmiştir. Tüm bağımsız bölümlerin de satılmış olması sebebiyle aşağıdaki projeler işbu İzahname'nin 2 sayılı ekinde bulunan Emlak Konut'un 31.03.2013 tarihi itibarıyla portföyünde bulunmamakta olup, tamamlanan yatırımlar bilgi verilmesi amacıyla eklenmiştir.

Emlak Konut'un son üç yıl itibarıyla tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgilerin sunulduğu aşağıda açıklanmalarına 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 itibarıyla portföyünde bulunmamakta olup, tamamlanan yatırımlar bilgi verilmesi amacıyla eklenmiştir.

Proje'nin Adı	Yüklenici	Sözleşme Tarihi	Proje/İnşaat Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm
---------------	-----------	-----------------	--------------------------------	-----------------------

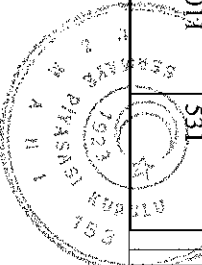
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli

Avrupa Konutları Tem (İstanbul)	Ortak Girişim Artas ~ Öztas ~ Doğu	11.05.2007	05.04.2011	2.847
Ergene Vadisi (Tekirdağ)	Ortak Girişim Makro ~ Yıltaş	16.11.2007	25.05.2012	1.372
Bizim Emler	Ortak Girişim İhlas Holding ~	14.01.2009	30.11.2011	531

Proje'nin Adı	Yüklenici	Sözleşme Tarihi	Proje/İnşaat Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm
---------------	-----------	-----------------	--------------------------------	-----------------------

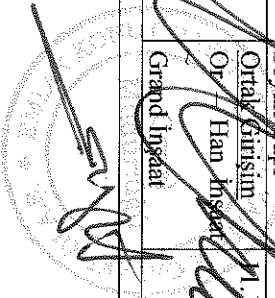
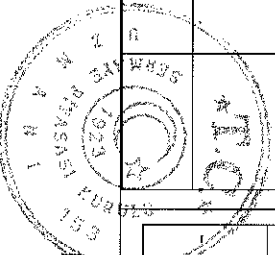
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli

Avrupa Konutları Tem (İstanbul)	Ortak Girişim Artas ~ Öztas ~ Doğu	11.05.2007	05.04.2011	2.847
Ergene Vadisi (Tekirdağ)	Ortak Girişim Makro ~ Yıltaş	16.11.2007	25.05.2012	1.372
Bizim Emler - 2 (İstanbul)	Ortak Girişim İhlas Holding ~	14.01.2009	30.11.2011	531
Naviseler Modern (İzmir)	Ortak Girişim Gergül İnş. ~	17.02.2010	03.11.2012	316



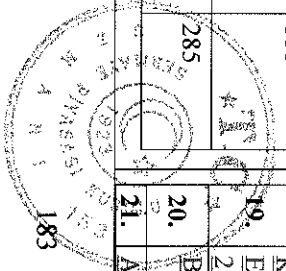
(İstanbul)	İhlas Yapı			
Mavişehir Modern (İzmir)	Ortak Girişim Gergül Yapı ~ Gergül İnş. Abdulkadir Gültekin	17.02.2010	03.11.2012	316
İspartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)	Ortak Girişim Emlak Planlama Fidelus Öztas	26.05.2006	22.01.2011	1.982
Avrupa Konutları İspartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Gün - Er	11.06.2009	13.05.2012	400
Avrupa Konutları İspartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Fidelus ~ Gün - Er	21.04.2010	27.06.2012	330
Bizimevler (İstanbul)	İhlas Holding ~ İhlas Yayın Holdings İhlas Pazarlama	14.10.2009	03.11.2012	681
İdeal-İst	Hakkı Eksi			

	Abdulkadir Gültekin			
İspartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)	Ortak Girişim Emlak Planlama ~ Fidelus Öztas	26.05.2006	22.01.2011	1.982
Avrupa Konutları İspartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Gün - Er	11.06.2009	13.05.2012	400
Avrupa Konutları İspartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Fidelus ~ Gün - Er	21.04.2010	27.06.2012	330
Bizimevler - 3 (İstanbul)	Ortak Girişim İhlas Holding ~ İhlas Yayın Holdings ~ İhlas Pazarlama	14.10.2009	03.11.2012	681
İdeal-İst Kent Umraniye (İstanbul)	Hakkı Eksi	24.03.2004	05.01.2010	898
Uphill Court Atasehir (İstanbul)	Ortak Girişim Varyap Varlıklar ~ Teknik Yapılar	06.09.2004	05.11.2009	1.754
Kent Plus Atasehir (İstanbul)	Ortak Girişim Emay İnşaat ~ İpek İnşaat	07.09.2004	07.07.2009	2.078
Soyak Mavişehir (İzmir)	Ortak Girişim Soyak İnşaat Soyak Yapı	07.12.2004	18.06.2009	1.568
Atasehir Residence (İstanbul)	Ortak Girişim Orhan İnşaat Grand İnşaat	11.11.2003	30.11.2006	187



Ümraniye (İstanbul)		24.03.2004	05.01.2010	898
Uphill Court Atasehir (İstanbul)	Ortak Girişim Varyap Varlıklar ~ Teknik Yapılar	06.09.2004	05.11.2009	1.754
-				
Kent Plus Atasehir (İstanbul)	Ortak Girişim Emy İnşaat ~ İpek İnşaat	07.09.2004	07.07.2009	2.078
-				
Soyak Mavişevir (İzmir)	Ortak Girişim Soyak İnşaat Soyak Yapı	07.12.2004	18.06.2009	1.568
-				
Atasehir Residence (İstanbul)	Ortak Girişim Or - Han İnşaat	11.11.2003	30.11.2006	187
-				
Kent Plus Mimarşinan (İstanbul)	Emy İnşaat	22.08.2005	21.08.2008	666
-				
Novus Residence	Taşyapı İnşaat	13.04.2005	25.12.2009	285

12.	Kent Plus Mimarşinan (İstanbul)	Emy İnşaat	22.08.2005	21.08.2008	666
13.	Novus Residence (İstanbul)	Taşyapı İnşaat	13.04.2005	25.12.2009	285
14.	Missanbul (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 Town	Akdeniz İnşaat	11.06.2009	24.05.2012	598
17.	Merkez Kavasehir	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
-	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap	Ortak Girişim Kocaoğlu İnşaat- Kar İnşaat	25.05.2010	01.06.2012	791
20.	Burgazkeni	Ornas Mimarlık	21.09.2007	17.05.2010	804
21.	Alendaz Emlak	Oz Kar İnşaat	27.11.2012	23.08.2013	1.200



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

(İstanbul)				
	Ortak Girişim			
14	Misistanbul (İstanbul)	Tek Çelik ~ HTM Mimarlık ~ Çelik Mehmet	27.06.2005	15.12.2009
15	My World	Akdeniz İnşaat	06.09.2004	06.05.2011
				3.708

Kamu İhale Kanunu Modeli

16	Lüleburgaz Çarşı (Kırklareli)	Mehmet Cihangir Yıcel	12.01.2011	16.09.2011	21
	Yıldızkent				
	2. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Baki Yapı Malzemeleri	27.01.2005	11.11.2005	336
	Yıldızkent				
	1. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Ortak Girişim Basyazıcıoğlu İnşaat ~ Akyapı İnşaat	26.08.2004	23.09.2005	476
	Yıldızkent				
	3. Etap Çerkezköy Kapaklı	Delta İnşaat	05.11.2004	13.09.2005	348

Konutları			
TOPLAM			25.626

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-detay.aspx?id=314217>

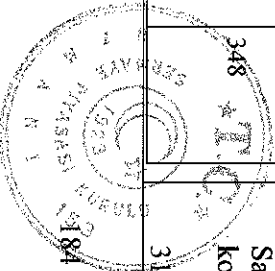
“Şirketimiz tarafından, Kamu İhale Kanunu ve Gelir Paylaşımı Modeliyle geliştirilen projelerde, 01 Ocak - 30 Eylül 2013 tarihleri itibarıyla, toplamda 4.281.855.041,29 TL (KDV Hariç) tutarında bağımsız bölümün satışı (ön satışlar dahil) gerçekleştirilmiştir.

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 okunabilirliği gibi ipallerden kaynaklanan azalmalar da söz konusu olabilir. Opsiyonlar satış adelerinde dikkate alınmamaktadır.”

31 Mart itibarıyla hazırlanan ve izahnede referans yapılan gayrimenkul



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

(Tekirdağ)				
TOPLAM				

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, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztas İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret Limited Şirketi ve Doğru 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 arsaya kaplanmakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilkokul 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. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

1. AVRUPA KONUTLARI TEM

değerleme raporlarında yapılan değişikliklere ilişkin özel durum açıklaması aşağıdaki gibidir.

Özel Durum Açıklaması tarihi: 27.06.2013

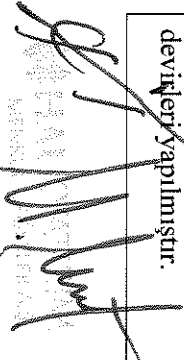
Özel Durum Açıklaması İnternet Adresi:
<http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=292588>

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


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, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztas İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret Limited Şirketi ve Doğru 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 arsaya kaplanmakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilkokul 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 2015 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icralı tablosu uyarınca tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Proje Türü. Aşağıdaki proje geliştirme modeli ile geliştirilmiştir.









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)	ŞPG O (%)	162.344.327	
				Sözleşmede Belirlenen	Güncellenmiş Duruma Göre
	620,000,00	186,000,000	30,00	0	720.251.72
					216.075.517
					30,00

2. ERGENE VADİSİ

Genel bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Kazımîye 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., Yıldış Uluşararası Taşımacılk Turizm Petrol Otomotiv İnşaat Hafiyat 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 kapsamaktadır. 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. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 852 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 520 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konutlarıdır.

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)	ŞPG O (%)	162.344.327	
				Sözleşmede Belirlenen	Güncellenmiş Duruma Göre
	620,000,000	186,000,000	30,00	0	720.251.723
					216.075.517
					30,00

2. ERGENE VADİSİ

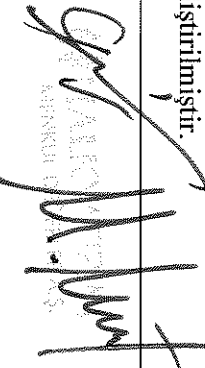
Genel bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Kazımîye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti., Yıldış Uluşararası Taşımacılk Turizm Petrol Otomotiv İnşaat Hafiyat 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.

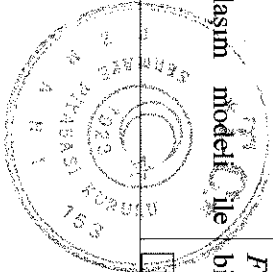
Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 68.351 metrekarelik bir arsayı kapsamaktadır. Proje, 1.296 konut ve 76 ticari bölüm olmak üzere toplam 1.372 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ergene Vadisi projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu ve otopark bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki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

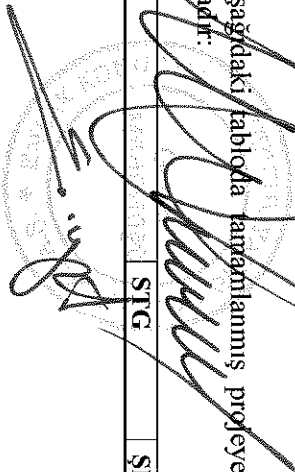
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel	STG	ŞPTG	ŞPG O
---------------	-----	------	-------

186









186

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)
23.935.426	Sözleşmede Belirlenen 0	124.000,000 31.000,000	25,00
	Güncellenmiş Duruma Göre 0	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. Projeyle 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 metrekareslik bir arsaya kaplanmaktadır. 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. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

Alınan Değer (TL)	(TL)	(TL)	(%)
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

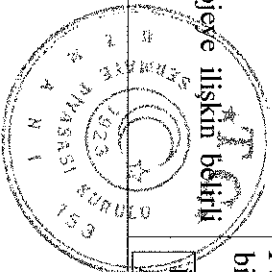
Genel bilgi. Proje, İstanbul' un Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir Mahallesi'nin İspartakule mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, İhlas Holding A.Ş., İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi ile 14.01.2009'da, Bizim Evler 2 projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeyle 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 metrekareslik bir arsaya kaplanmaktadır. 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 yayınlanan 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	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)
187			



Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten mark.

İhaleye Temel Alman Değer (TL)	Sözleşmede Belirlenen	STG	SPTG	SPG O (%)
		(TL)	(TL)	
48.686.587,00	147.727,27	147.727,27	48.750.000	33,00
	3	151,481,96	49,989,048	
Güncellenmiş Duruma Göre		3	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 Miteahhirdiği ~ 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 Bölgeleri. Proje, 20.955 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 316 konuttan oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, spor ve yürüyüş alanları ile otopark bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

İhaleye Temel Alman Değer (TL)	Sözleşmede Belirlenen	STG (TL)	SPTG (TL)	SPG O (%)
25.145.000,00	87.100,000	87.100,000	27.001,000	31,00
	Güncellenmiş	91.959,977	28.507,593	

(TL)	Sözleşmede Belirlenen	STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
48.686.587,00	147.727,273	147.727,273	48.750.000	33,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	151,481,963	49,989,048	

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 Miteahhirdiği ~ 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 Bölgeleri. 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 Alman Değer (TL)	Sözleşmede Belirlenen	STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
25.145.000,00	87.100,000	87.100,000	27.001,000	31,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	91.959,977	28.507,593	

Duruma Göre

5. ISPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM

Genel Bilgi: Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Fırızköy Tahtakale mevkinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fidelus 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 Bölgeleri: Proje 155.640 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje toplam 1.982 konut ve 3 sosyal tesislen 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, arsanan mülkiyeti arsa sahipleri tarafından satış vaadi sözleşmesi ile Şirket'e devredilmiştir ve bu devri takiben ilgili arsa geliştirilmek üzere yüklenicilere ihale edilmiştir. Bağimsız 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)	SPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	353.967.181	13.725.077	3,88

5. ISPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM

Genel Bilgi: Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Fırızköy Tahtakale mevkinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fidelus 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.

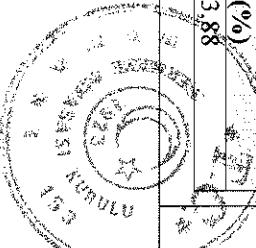
Gayrimenkul ve Bölgeleri: Proje 155.640 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje toplam 1.982 konut ve 3 sosyal tesislen oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm konutlar satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

Proje Türü: Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü kişilerin sahip olduğu arsa üzerinde geliştirilmiştir. Bu projede, arsanan mülkiyeti arsa sahipleri tarafından satış vaadi sözleşmesi ile Şirket'e devredilmiştir ve bu devri takiben ilgili arsa geliştirilmek üzere yüklenicilere ihale edilmiştir. Bağimsız 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)	SPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	353.967.181	13.725.077	3,88

189



Signature

Signature

6. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKÜLE

Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fidelhus 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 inşaat 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 Bölgeleri. 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. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satılan 15 ticari bölüm de dahil olmak üzere, tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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.

6. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKÜLE

Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fidelhus 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 inşaat 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 Bölgeleri. 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 işlem 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 Pay Oranı (%)	ŞTG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
Sözleşmede Belirlenen	46.568.120	2.658.729	3,88
Güncellenmiş Duruma	85.601.919	3.241.664	3,88

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 belirtilen finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)	Sözleşmede Belirlenen	
				Güncellenmiş Duruma	Göre
29,5	50.021.66	1.939.590	3,88	58.048.77	2.250.841
	7			2	

8. BİZİM EVLER – 3

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firitzköy Tahtakale mevkinde kurulumuş, 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 arsaya kaplanmaktadır. Proje, 680 konut ve 1 ticari bölüm olmak üzere toplam 681 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projeye ilişkin ön satışlar 26.04.2010'da başlamış ve ekspertiz tarihi itibarıyla, 585 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 96 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konutludur.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeline göre üçüncü

Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirtilen finansal bilgiler bulunmaktadır.

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

8. BİZİM EVLER – 3

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firitzköy Tahtakale mevkinde kurulumuş, 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 arsaya kaplanmaktadır. Proje, 680 konut ve 1 ticari bölüm olmak üzere toplam 681 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklamasının eki olarak yayınlanan 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 mülkiyet arasında büyük ölçüde yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılmıştır.

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 belirtilmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödemiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

9. IDEAL-IST KENT ÜMRANİYE

İdeal-İst 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-İst 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-İst Kent 198.918 metrekaresel 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

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 belirtilmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödemiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

9. IDEAL-IST KENT ÜMRANİYE

İdeal-İst 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-İst 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-İst Kent 198.918 metrekaresel 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,



193



193

bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapuları devredilmiştir.

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)	Sözleşmede Belirlenen	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)
36.600.740	120.000.000	00	38.100.000	31,75
	301.254.044	95.648.159	31,75	

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)	Sözleşmede Belirlenen	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
36.600.740	120.000.000	00	38.100.000	31,75
	301.254.044	95.648.159	31,75	

10. UPHILL COURT ATAŞEHİR

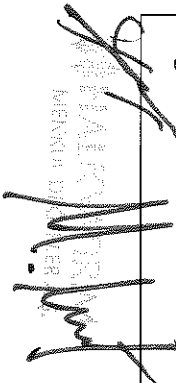
Genel Bilgi. Uphill Court, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Yatırımları Ticaret A.Ş. ve Teknik Yapı Yatırımları Ticaret Ltd. Şti. ve Teknik Yapı Yatırımları 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 arsaya kaplamaktadır. Proje 1.742 konut ve 12 ticari bölüm olmak üzere 1.754 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapuları devredilmiştir.

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 Yatırımları Ticaret A.Ş. ve Teknik Yapı Yatırımları Ticaret Ltd. Şti. ve Teknik Yapı Yatırımları 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 arsaya 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 içeren tablosu ayrıncıca, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.











Proje Titrü. 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)	ŞPG O (%)	
57.076.350	Sözleşmede	400.000.00	136.400.000	34,10
	Belirlenen	0		
	Güncellenmiş Duruma Göre	609.058.05	207.688.798	34,10

11. SOYAK MAVİŞEHİR

Genel Bilgi. Soyak Mavişehir İznir'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. Ekspertiz tarihi itibarıyla 1.549 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 19 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konutları'dır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile

Proje Titrü. 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)	ŞPG O (%)	
57.076.350	Sözleşmede	400.000.000	136.400.000	34,10
	Belirlenen			
	Güncellenmiş Duruma Göre	609.058.058	207.688.798	34,10

11. SOYAK MAVİŞEHİR

Genel Bilgi. Soyak Mavişehir İznir'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 yayınlanan 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.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile


MUSTAFA KEMAL DİĞER
MENKUL DEĞERLER




MUSTAFA KEMAL DİĞER
MENKUL DEĞERLER



geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alman Değer (TL)	Sözleşmede Belirlenen Güncellenmiş Duruma Göre	STG	ŞPTG	ŞPG
		(TL)	(TL)	O (%)
43.600.000	0	215.000.00	51.600.000	24,00
	8	395.483.20	94.915.970	24,00

12. KENT PLUS MIMARSINAN

Kent Plus Mimarınan İstanbul'un Büyüğeckemece İlçesi'nin Mimarınan 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 Mimarınan 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 Mimarınan 41.416 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 600 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 bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım = modeli ile

İhaleye Alman Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
43.600.000	215.000.000	51.600.000	24,00
	395.483.208	94.915.970	24,00

12. KENT PLUS MIMARSINAN

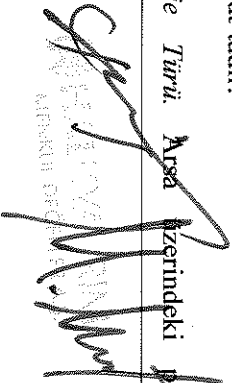
Kent Plus Mimarınan İstanbul'un Büyüğeckemece İlçesi'nin Mimarınan Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emay İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22.08.2005 tarihinde Kent Plus Mimarınan 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.

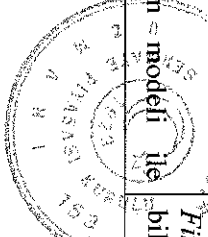
Gayrimenkul ve Bölümleri. Kent Plus Mimarınan 41.416 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 660 adet konut ve 6 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 666 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, yürüyüş ve otopark alanları bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 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.

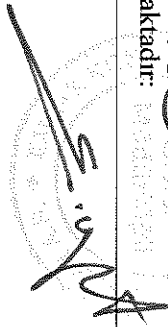
Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım = modeli ile geliştirilmiştir.

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

196









geliştirilmiştir.

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

İhaleye Alınan Temel Değer (TL)	STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
9.732.640	120.000.000	42.120.000	35.10

İhaleye Alınan Temel Değer (TL)	STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
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 Sanayiye 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.

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 Sanayiye 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.

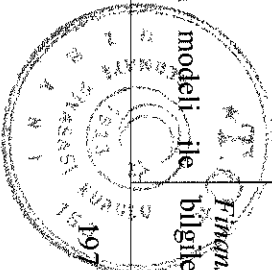
Gayrimenkul ve Bölmeleri. Novus Residence 12.622 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 285 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, sosyal tesisler, çocuk oyun alanı, kapalı otopark, fitness merkezi ve mini alışveriş merkezi bulunmaktadır. Proje alanının yaklaşık %76'sı yeşil alan olarak ayrılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 158 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 125 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır. Emlak Konut'a tahsis edilen bağımsız bölümlerden 2 tanesi satılmamış bulunmaktadır. Ancak bu bağımsız bölümler Emlak Konut tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkul ve Bölmeleri. 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 içmel 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.

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

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



S. Şirket

R

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)	
16.408.600	Sözleşmede Belirlenen	105.000.000	57.750.000	55,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	191.741.45	105.457.801	55,00

14. MISSTANBUL

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 metrekaresel bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 936 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzunu otopark alanı ve spor alanı bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, toplam 936 bağımsız bölümden 655 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 281 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyet hakleri Emlak Komuttur.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)	
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. MISSTANBUL

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 metrekaresel bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 936 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzunu otopark alanı ve spor alanı bulunmaktadır. 10 Ekim 2013 tarihli özel durum açıklanmasının eki olarak yayımlanan yıllık ve aylık satış icmal tablosuna göre toplam 936 bağımsız bölümler satılmıştır..

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

[Signature]



[Signature]

[Handwritten mark]

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)	ŞPG O (%)	Sözleşmede Belirlenen	
				Güncellenmiş Duruma Göre	Duruma Göre
56.779.661	270.000,00	112.050.000	41,50	0	295.130,19
				5	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 metrekaarelik 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 yüzyüze havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPG O (%)	Sözleşmede Belirlenen	
				Güncellenmiş Duruma Göre	Duruma Göre
56.779.661	270.000.000	112.050.000	41,50	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 metrekaarelik 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 yüzyüze havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

Satış: 10 Eylül 2013 tarihi özel durum açıklamasının eki olarak yayımlanan yıllık

199