

Bu izahname taslak izahname olup, Sermaye Piyasası Kurulu Seri:I, No:40 Tebliği'nin 17'nci maddesi uyarınca yayınlanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan ihraç ve satış başvurusunun incelenmekte olduğu, izahnamenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmadığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen izahnamenin ayrıca ilan edileceği hususlarını kamunun bilgisine sunarız.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000 TL'den 3.800.000.000 TL' ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli B Grubu payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

Yatırımcılara uyarı:

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

I. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

YOKTUR

II. BİST GÖRÜŞÜ:

TASLAK

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	6
2. RİSK FAKTÖRLERİ.....	18
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	41
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	163
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	166
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	169
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	188
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	193
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER.....	194
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI.....	194
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI.....	195
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI.....	196
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLER	197
14. KÂR PAYI DAĞITIM ESASLARI	198
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	202
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	205
18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	206
19. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	207
20. EKLER.....	208

KISALTMA VE TANIMLAR

588 Sayılı KHK	:	29.12.1999 tarih ve 588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname
644 sayılı KHK	:	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
ASKGP	:	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı
Borsa İstanbul veya BİST	:	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
Emlak Bankası	:	Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.
Emlak Konut, Ortaklık veya Şirket	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GSYH	:	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GVK	:	Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)
GYODER	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halk Yatırım	:	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hazine	:	T.C. Hazine Müsteşarlığı
ICSID	:	Uluslararası Yatırım Uyuşmazlıkları Çözüm Merkezi (<i>International Center for Settlement of Investment Disputes</i>)
Kentsel Dönüşüm Kanunu	:	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
KEY	:	Konut Edindirme Yardımı
KEY Kanunu	:	30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun
KHK	:	Kanun Hükmünde Kararname
KİK	:	4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
KİT	:	233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında KHK'da tanımlandığı şekilde "Kamu İktisadi Teşebbüsü"
Kurul, SPK	:	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	:	Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişki Esaslar Tebliği çerçevesinde belirlenen "Kurumsal Yönetim İlkeleri"
KVK	:	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
STG	:	Satış Toplam Geliri
Şehircilik Bakanlığı	:	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ŞPGO	:	Şirket Payı Gelir Oranı
ŞPTG	:	Şirket Payı Toplam Geliri
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	:	Türk Lirası
TMMOB	:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TOKİ Kanunu	:	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
TOKİ İhale Yönetmeliği	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği
TTK	:	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türk Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici Fiyatları Endeksi

TÜİK	:	T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu
Tüketici Kanunu	:	23.02.1995 tarih ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	:	Üretici Fiyatları Endeksi

TASLAK

1. ÖZET

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

1.1. Ortaklık Hakkında Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Esas Sözleşme'nin 8. Maddesine istinaden, 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde arttırılan 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.

1.2. Risk Faktörleri

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

1.2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

1.2.1.1. TOKİ ile Olan İlişisine İlişkin Riskler

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

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

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

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

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

1.2.1.2. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

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

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

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

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

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

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

Faiz oranlarında herhangi bir artış konut pazarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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

Şirket'in işletme masrafları ile diğer masraflarında artış olabilir.

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

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

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

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

Şirket'in değişken faizli borçlarında faiz oranı riski bulunmaktadır.

Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

Emlak Konut'un faaliyetleri çeşitli kanun ve düzenlemelere tabidir.

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

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

Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyumsuzluklara taraftır.

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

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

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

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

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

1.2.1.3. Türkiye'ye ilişkin Riskler

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

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

Türkiye'de yaşanan politik gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

1.2.2. Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Riskler:

Söz konusu payların fiyat dalgalanmalarına maruz kalma ihtimali bulunmaktadır.

Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

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

1.2.3. Finansal Riskler:

Kurla ilgili Riskler

Likidite riski

Faiz oranı riski

Değer düşüklüğü riski

Alacak ve kredi riskleri

1.2.4. Diğer Riskler

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

1.3. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri, üst yöneticileri ile bağımsız denetim kuruluşu hakkında temel bilgiler

1.3.1. Yönetim Kurulu

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesi uyarınca yönetim kurulu bir yıl süreyle görev yapacak TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşmaktadır. Madde, Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen düzenlenmiş ilkelerin de sağlanması gerektiğini belirtmiştir.

Mevcut esas sözleşme, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde, A grubu pay sahiplerine yönetim kurulunun bağımsız üyeler dışındaki üyeleri aday gösterme imtiyazı tanımıştır. A grubu paylara bunun dışında herhangi başka bir imtiyaz tanınmamış olup esas sözleşmede yer alan ilgili madde ile sermaye piyasası mevzuatına uygun bir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Aşağıda Şirket’in 8 Mayıs 2013 yılında yapılacak genel kuruluna kadar görev yapacak yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	-
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul’a kadar.	1

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi /Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Söğütözü Mah. 2179. Sok. No:5 Balgat / Ankara	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı Halkalı Atakent Mah. Kırılgaç Cad. No:6 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasıf Sok. Palmiye Apt. N:7 D:3 Caddebostan / Kadıköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	İncirli Cad. Dost Apt. No: 70/7 Bakırköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

1.3.2. Komiteler

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

1.3.2.1. Denetimden Sorumlu Komite:

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

1.3.2.2. Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

1.3.2.3. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

1.3.3. Yönetimde Söz Sahibi Personel⁽¹⁾⁽²⁾

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Genel Müdür	- Genel Müdür Vekili
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	- Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	- Finansman ve Portföy Müdürü - Pazarlama Müdür Vekili
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	- İhale, Hakediş ve Kabul Müdürü
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü
İbrahim Keskin	I.Hukuk Müşaviri	-Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Hukuk Müşaviri	-Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	Daire Başkanı / Pazarlama Müdür Vekili	-Pazarlama ve Finansman Müdür Vekili
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdürü	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman -İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı
Mustafa Aşıkkutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürü -Ekspertiz Müdürü - İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman Yardımcısı -İnşaat Kontrol Müdürlüğü / İnşaat Mühendisi
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürü -Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Harita Müh.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Mimar

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	-Mali İşler Müdürlüğü / Uzman
İzzet Gani Karakaya	Finansman Müdürü	-Mali İşler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü / Uzman -Pazarlama Müdürlüğü / Uzman
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	-Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	-Mali ve İdari İşler Müdürü -Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürü
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	-Özel Kalem Müdürü

- (1) Yönetimde söz sahibi olan tüm personelin iş adresi “Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul”dir.
(2) Yönetimde söz sahibi olan personel Emlak Konut’ta pay sahibi değildir.

1.3.4. Bağımsız Denetim Kuruluşu

Şirket tarafından 2012 yılları mali tablolarının bağımsız denetimine ve halka arz işlemlerine ilişkin olarak 15.03.2013 tarihinde Kamu İhale Kanunu’nun 21(b) maddesi uyarınca ihale gerçekleştirilmiştir. İhale sonucunda en avantajlı teklifi veren “Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.”ne ilgili denetim işi ihale edilmiştir.

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

1.4. İhraca ilişkin özet veriler ve tahmini halka arz takvimi

Satış için arz edilen payların nominal tutarı 1.300.000.000 TL olup, bu tutar halka arz sonrası oluşacak sermayenin %34,21’ünü oluşturmaktadır. Halka arz edilen tüm payların satılması halinde Şirket’in halka açıklık oranı %50,66 olacaktır.

Halka arz edilecek paylar için [●] gün süreyle ve [●] tarihlerinde işbu izahnamede belirtilen başvuru yerlerinde [●] talep toplanması planlanmaktadır. Kesin talep toplama tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

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

1.5. Seçilmiş finansal bilgiler, finansal tablolara ilişkin özet veriler ve bunlara ilişkin önemli değişiklikler ile sermaye yapısı ve borçluluk durumu

Seçilmiş finansal veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir:

(Bin TL)	2012	2011	2010
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.146.520	773.831	1.733.442

Finansal yatırımlar	159.927	572.370	79.617
Dönen Varlıklar	4.048.656	3.138.317	3.325.355
Duran Varlıklar	4.345.631	4.375.932	3.924.726
Toplam arsa ve konut stokları	1.595.471	797.366	647.477
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.537	5.449	5.256
Maddi Duran Varlıklar	4.505	5.965	5.733
Aktif Toplamı	8.394.287	7.514.249	7.250.081
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Uzun Vadeli Yükümlülükler	766.445	928.492	1.082.584
Toplam finansal borçlar	926.199	1.099.552	1.255.501
Özkaynaklar	4.207.725	3.802.903	3.750.075
Brüt Kar	452.698	229.029	739.338
Faaliyet Karı/(Zararı)	456.947	198.900	628.464
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	523.402	228.322	554.313
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,0021	0,0009	0,0029

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

1.6. İhracın gerekçesi ve halka arzdan elde edilecek net nakit girişinin kullanım yerleri:

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

1.7. Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler

[•]

1.8. Personel Hakkında Bilgi

Emlak Konut' un personel durumu aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Personel Türü	[•].2013 (Son Durum)	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Hizmet Sözleşmeli Personel	[•]	208	203	172	167
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel ⁽¹⁾	[•]	12	12	13	13
İş yeri Hekimi	[•]	1	1	1	1
TOPLAM	[•]	221	216	186	181

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

1.9. Ortaklık Yapısı ve İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgiler

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

Ticaret Unvanı / Adı ve Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A ⁽¹⁾	Nama	25.336.991.900	253.369.919,00
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	162.146.083.835	1.621.460.838,35
İstanbul İmar İnş. A.Ş.	B	Hamiline	69.563	695,63
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8,95
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	62.500.000.000	625.000.000,00
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	7.773.476	77.734,76
KEY Hak Sahipleri (Halka Açık Kısım)	B	Hamiline	8.959.760	89.597,60
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84
Veysel Ekmen	B	Hamiline	1	0,01
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	1	0,01
Volkan Kumaş	B	Hamiline	1	0,01
TOPLAM			250.000.000.000	2.500.000.000,00

(1) Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	0	7.000	0
Emlak Paz.-Fideltus İnş-İztaş İnş O.G.	5.443	5.446	5.537
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	75	90	40
Toplam	5.518	12.536	5.577

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflardan Alımlar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.076.861	534.243	884.410
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	78		
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	187		

Toplam	1.077.126	534.243	884.410
---------------	------------------	----------------	----------------

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	80.210	0	791
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	293		
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	50		
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	0	40	161
Toplam	80.553	40	952

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	554	836	1.219

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

1.10. İhraca ve borsada işlem görmeye ilişkin bilgiler

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Esas Sözleşme'nin 8. Maddesine istinaden, 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve Söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların 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 arz edilmesine karar verilmiştir. Bu çerçevede halka arz edilecek olan paylar borsada işlem gören nitelikte yaratılacaktır.

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

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

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

Yatırımcı Grubu	Tahsisat Oranı (%)	Tahsisat Tutarı (TL - Nominal Değer)
[•]	[•]	[•]

Halka arz süresi [●] iş günü olacaktır ve [●] tarihlerinde işbu izahnamede belirtilen başvuru yerlerinde talep toplanması planlanmaktadır. Kesin talep toplama tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı Şirket'in yönetim kurulunun tasarrufunda olacaktır. Halka arz masrafları Emlak Konut tarafından karşılanacaktır.

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

1.11. Ek bilgiler

İncelemeye Açık Tutulacak Belgeler

Aşağıdaki belgeler, Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr), Şirket'in internet sitesi (www.emlakgyo.com.tr) ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

- İzahname,
- Sirküler,
- Esas sözleşme,
- Bağımsız denetim raporları,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,⁽¹⁾
- Faaliyet raporları,

2) Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

(1) Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) incelemeye açıktır.

Ayrıca 3 aylık finansal tabloların Şirket paylarının halka arzına ilişkin SPK onayından sonra ancak talep toplama tarihinden önce açıklanması durumunda ilgili finansal tablolar KAP'ta (www.kap.gov.tr) ve <http://www.emlakkonut.com.tr> internet sitesinde yayınlanacak ve ayrıca talep toplama noktalarında tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulacaktır.

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

2.1.1. TOKİ ile Olan İlişisine İlişkin Riskler

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

Emlak Konut 2002 yılında GYO'ya dönüşümünden itibaren, arsa ihtiyacını TOKİ'den yaptığı alımlar ile Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle 2000 yılında Şirket'e devredilmiş arsalar ve çok daha sınırlı olmak üzere üçüncü kişilerden gerçekleştirdiği alımlarla karşılaşmıştır. 31.03.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in devam eden projeleri ile ihale edilmiş ancak henüz inşaatı başlamamış olan projelerinde kullanılan arsaların yüzölçümü itibarı ile yaklaşık %[●]'u TOKİ'den tedarik edilmiştir. 31.03.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünün yüzölçümü itibarıyla %[●]'sı TOKİ'den alınan arsalarla oluşmaktadır. Cazip fırsatlar çıktığı ölçüde, Şirket'in, gelecekteki projeleri için TOKİ'den ve daha sınırlı oranda, üçüncü kişilerden arsa alımına devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca bununla ilgili olarak aşağıdaki "Proje geliştirmek için uygun araziler bulunmaması Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir." bölümünü inceleyiniz.

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

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

TOKİ hâlihazırda halka açık bir GYO olan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de %14 oranında paya; halka açık olmayan, proje geliştirme ve inşaat danışmanlığı alanlarına yoğunlaşan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'de (önceki unvanı: Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.) ("Emlak Planlama") %49 paya sahiptir. TOKİ, ihale sürecini takip edilmeksizin Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ve Emlak Planlama'ya da arsa satabilecek olup, Şirket'in almak isteyebileceği arsaların bu tarzda satışlarının gelecekte gerçekleşmeyeceğine dair herhangi bir garanti

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

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

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

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

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

şehirleşme politikalarına verdiği önem dahil olmak üzere, sosyal politikalarındaki önceliklerde değişikliğe sebep olabilir. Politikalarındaki bu tür değişiklikler kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere Hükümet plan ve politikalarının uygulanma zamanlamasını etkileyebilecektir ve bu nedenle, Şirket'in gelecekte elde edebileceği fırsatları da etkileyebilecektir. Sonuç olarak, Hükümetin konut politikalarında veya Hükümetteki değişiklikler Şirket'in arsa tedarik etme imkanını, TOKİ'yle ve iştirakleriyle işlem yapma ve gelecekte yeni şehirde (Detayları "3.4.2.1. Türkiye Ekonomisi ve Konut Sektörüne Genel Bakış – Temel İş Geliştirme Alanları" bölümünde açıklanmaktadır.), cazip arsalar alma imkanını ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

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

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

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

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

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

edeceği beklenmektedir.

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

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

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

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

2.1.2. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

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

Şirket, ileride geliştireceği projeler için TOKİ'den arsa almaya devam etmeyi ve cazip fırsatlar oldukça daha az ölçüde de üçüncü kişilerden arsa almayı planlamaktadır. İzahname'nin "Şirket'in TOKİ ile Olan İlişisine İlişkin Riskler" başlıklı bölümde tartışıldığı üzere TOKİ'nin Şirket'e arsa satmaya devam etmesine ilişkin olarak yasal ya da sözleşmesel bir zorunluluğu bulunmamaktadır; bunun yanında Şirket'in yeni şehirde veya yerinde kentsel dönüşüm projesi kapsamında cazip arsa alabileceğinin garantisizdir. Dolayısıyla TOKİ'den arsa alınmaması durumunda Şirket'in diğer üçüncü kişi mülk sahiplerinden uygun araziler bulması gerekebilecektir. Konut olarak kullanılacak mülklerin ya da diğer gayrimenkul projelerinin inşaatı için uygun yerlerin seçilmesi münferit projelerin başarısında önemli rol oynamaktadır. Şirket'in ileride stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilecek ya da bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilecektir. Bu durum özellikle devlet kurumları dışında kalan kuruluşların sahip olduğu ve proje gelişimi için uygun arsaların oldukça nadir olduğu İstanbul ilinde geçerlidir. Hükümet tarafından 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm

projesine ilişkin olarak İstanbul'un Avrupa yakasında yaklaşık 295 milyon kare alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni şehir projesi kapsamında proje geliştirme için rezerv alanı olarak belirlenmiştir. Şirket'in bu bölgede 7 tane devam eden projesi bulunmaktadır ve bu bölgede planlama ve altyapı çalışmaları somutlaşınca yeni şehir projesinin bu bölgede Şirket için uzun dönemde birçok fırsat sağlayacağı düşünülmektedir. Yeni şehir kapsamındaki arsaların Şirket'in gelecekteki projeleri için cazip olanaklar yaratacağı düşünülse de, bu bölge için somut planların ne zaman oluşturulacağı ve Şirket için ne tür fırsatlar doğacağı kesin değildir. Yeni şehir alanındaki arsalar gelişmişlik açısından birçok farklı seviyededir ve arsaların Şirket için cazipliği bölgede yapılacak altyapı planlamasına bağlıdır. Dolayısıyla proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyetlerinin sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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

Şirket'in faaliyetleri Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, pazarlanması ve satışına odaklanmaktadır. Şirket'in faaliyet alanındaki dinamikleri etkileyen değişiklikler, her iki iş modelini de farklı bir şekilde etkilemiştir. Kamu ihale kanunu modeli ile devam eden projelerde ve gelecekte anahtar teslim-götürü bedel proje modeliyle geliştirilecek projelerde Şirket, proje kapsamında geliştirilen projelerin tüm masrafları ile üretilen bağımsız bölümlerin pazarlama ve satışından sorumludur. Dolayısıyla inşaat sektöründeki maliyetlere ilişkin herhangi bir değişiklik, bağımsız bölüm satışlarından elde edilecek gelir ve dolayısıyla kâr marjı üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Gelir paylaşımı modeli ile yapılan projelerde ise yüklenici projenin tamamlanmasıyla ilgili bütün masraflardan sorumlu olduğundan Şirket'in inşaat sektöründeki değişikliklerin bu modelde Şirket'e etkisi nispeten daha dolaylı olmaktadır. Ancak Şirket'in iş modelleri çerçevesinde geliştireceği gayrimenkul projelerinden elde edeceği kâr büyük ölçüde, bu projeler için iyi nitelikte ve cazip arsa tedarik edebilmesine ve bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelirlere bağlıdır. Ayrıca, yılda en az bir kez, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporları kullanılarak, bu arsaların piyasa değerinin defter değerinden düşük olup olmadığı incelenmektedir. Piyasa değerinin defter değerinden düşük olması durumunda, Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmakta ve bu gider, gelir tablosunda diğer faaliyet giderleri içerisinde gösterilmektedir.

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

- Karlı projelerin geliştirilmesi için uygun olan büyük boyutlarda parsellerdeki arsalar ticari açıdan cazip koşullarla erişmeye devam edememek;
- Olumsuz genel ekonomik koşullar ve genel endüstriyel eğilimler;
- Hükümetin konut politikalarındaki olumsuz değişiklikler;
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve diğer masrafların ortaya çıkması;
- İmar düzenlemelerinde ve diğer düzenlemelerdeki olumsuz değişiklikler;
- Konut alıcılarına uygulanan mortgage faiz oranları da dahil olmak üzere, faiz oranlarındaki artışlar;
- Şirket'in ve yüklenicilerin finansman kaynağı bulamaması veya ticari açıdan uygun koşullarda finansman sağlayamamaları;
- Potansiyel konut alıcılarının finansman kaynağı bulamaması veya ticari açıdan uygun koşullarda finansman sağlayamamaları;
- Yüklenicilerin yahut iş yapılan diğer tarafların ödeme güçlüğüne düşmesi, iflası veya iflas erteleme kararı alması;

- Potansiyel konut müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerinin ve alım gücünün düşmesi;
- Müşteri ve konut finansmanı yapısında olumsuz değişiklik;
- Müşteri tercihlerindeki değişimleri Şirket'in projelerinin cevaplayamaması;
- Diğer rakipler tarafından sunulan gayrimenkul projelerinin müşteriler açısından daha çekici olması veya Şirket'in projelerinde kâr marjını düşürücü şekilde fiyat baskısı yapması.

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

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

2007 yılında başlayan finansal kriz ve arkasından gelen küresel ekonomik gerileme, Türkiye gayrimenkul pazarı da dâhil olmak üzere, dünya genelinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Konut sektörü dâhil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen bu ekonomik şartlar, tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. İşsizlik oranının artışından kaynaklanan gelir seviyesinde meydana gelen düşüş, tüketicilerin alım gücünün düşmesine ve konut alım ihtiyaçlarını ertelemelerine sebep olmuştur. Bu nedenle yeni bağımsız bölümlerin satışı konusunda da 2008 yılı sonlarına doğru belirsizlikler ortaya çıkmıştır. Küresel finansal kriz Türkiye'de 2008 yılında daha yavaş ekonomik büyümeyle ve 2009 yılında ekonomik daralmayla sonuçlanmış olsa da, Türkiye ekonomisi iyileşme ve düzelmeye göstererek 2010'da %9,2'lik, 2011'de %8,8'lik, 2012'de %2,2'lik reel GSYH artışıyla büyüyen bir ekonomi olmuştur.

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

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

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

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

Şirket Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmiştir. Gelir paylaşımı modeli daha yüksek kâr marjı sağladığı ve daha az finansal risk profili taşıdığı için, Şirket bu modeli kullanmayı tercih etmektedir. Ancak bu model yükleniciler bakımından daha az değerli bölgelerdeki arsalar için ticari çekiciliğe sahip değildir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in geliştirilecek projelerinden hepsi ve toplam [●] tane devam etmekte olan projelerinden [●] tanesi gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının taahhüt edilmesi halinde, Şirket, kamu ihale kanunu modeliyle gerçekleştirilen projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak halihazırda kamu ihale kanunu kapsamında devam etmekte olan projeler için bir değişiklik olmayacaktır ve gelir paylaşım modelinde yapıldığı gibi Şirket'in bir arsayı üzerinde proje geliştirilmesi karşılığında gecikmeli bir kazanç sağlamak amacıyla sattığı gelir paylaşım modeli yerine bir yükleniciden inşaat hizmetlerinin satın alındığı anahtar teslim-götürü bedel proje modelinin daha az cazip bölgelerde kullanılması planlanmaktadır. Şirket ayrıca önemli bölgelerde de bazı seçilmiş projelerde anahtar teslim-götürü bedel proje modelini kullanabilecektir.

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

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

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket'e yapılacak yatırımların vergisel sonuçları, SPK ve SPKn kapsamındaki düzenlemeler de dâhil olmak üzere çeşitli hukuki düzenlemelere tabidir. Şirket, GYO statüsünü devam ettirebilmek için, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya sunulacak olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil, fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde öngörülen bir takım düzenlemelere uygun hareket etmesi gerekmektedir. 30.12.2012 tarihinde SPKn'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte, GYO'lara ilişkin ikincil mevzuatın SPKn'nın Geçici Madde 6 hükmü çerçevesinde, 30.06.2013 tarihine kadar SPK tarafından belirlenmesi ve yürürlüğe girmesi gerekmektedir. Bu çerçevede GYO'lara uygulanan ikincil mevzuat hükümlerinde değişikliklere gidilmekte ve GYO'lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatı değişmektedir. Şirket mevcut durumda SPKn ve ilgili sermaye piyasası mevzuatına uyumlu bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olduğunu düşünmekle birlikte, Şirket'in aynı şekilde faaliyetlerini devam ettirebileceğinin veya yeni düzenlemelere uygun şekilde faaliyet sürdürebileceğinin bir garantisi bulunmamaktadır. SPK'nın sermaye piyasası mevzuatı ile uyumu sağlamak amacıyla çeşitli yaptırımlardan idari para cezalarına kadar SPKn'dan kaynaklanan yetkileri

bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

ihalelerine katılacak yüklenicilerin sayısında bir azalmaya yol açabilir.

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

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

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

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

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

Türkiye'de konut alıcıları genel olarak satın alma bedelinin en azından bir kısmını uzun vadeli konut kredisi ile karşılamaktadır. Geçmişte faiz oranlarındaki artış, konutlara olan talebin azalmasına neden olmuştur. Türkiye'de faiz oranlarında gerçekleşecek bir artış, konut alıcılarının konut kredisi

ödemelerinde artışa neden olacaktır ve bu neden ile konut kredisi, alıcılar bakımından konut alımı için cazip olmayan bir finansman kaynağı olabilecektir. Bu gelişme de Şirket'in projelerindeki bağımsız bölümlere olan talebi azaltabilecektir.

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

İşbu İzahname'nin 3.4.1.3. sayılı bölümünde "Müşteri Finansmanı" başlığı altında detaylı olarak açıklandığı üzere Şirket tarafından kamu ihale kanunu modeli projeleri çerçevesinde üretilen bağımsız bölümleri satın alan tüketicilere finansman sağlanmakta olup, benzer finansmanın anahtar teslim götürü bedel proje modelinde de devam etmesi beklenmektedir. Şirket tarafından genel olarak tüketicilerin bağımsız bölümler için ödedikleri satış fiyatının %90'ına kadar finansman sağlanması ile birlikte, Şirket tarafından bazı projelerde bağımsız bölümlerin satış fiyatının %95'ine kadar da finansman sağlandığı olmuştur. Buna rağmen, Türkiye'de yer alan bankaların bir bağımsız bölümün değerinin %75'ine kadar finansman sağlaması mümkündür. Buna ek olarak taksitli satışlarda, bağımsız bölümlerin mülkiyeti, bağımsız bölümlerin satış fiyatının tamamının tahsil edilmesinden önce tüketiciye geçmemektedir. Mevcut durumda sağladığımız finansman miktarının sınırını çizen kanun ve sair mevzuatın tadil edilmesi veya sınırlayıcı yeni kanun veya sair mevzuatın düzenlenmesi halinde, potansiyel tüketicilerin daha büyük miktarda ön ödeme yapma olanakları olması durumunda bu durum kamu ihale kanunu proje modeli çerçevesinde üretilen (ve gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modelinde üretilecek olan) bağımsız bölümlerin satışlarında önemli nitelikte olumsuz etkiye yol açabilir. Bu husus ise Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

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

- Uygulanan vergilerde ve diğer ilgili harçlardaki artışlar;
- Arsa bedellerindeki artışlar;
- İmar, izinler, vergiler ve idari harçlara ilişkin mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan değişiklikler ile sağlık, güvenlik ve çevresel uygunluk konularında mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan kanun, yönetmelik ya da genel ilkelerdeki olumsuz değişikliklere uyulması maliyetlerinin artması;
- İnşaat hizmet ve malzeme bedellerinde meydana gelen artışlar;
- Sigorta primlerinde meydana gelen artışlar;
- Söz konusu gayrimenkulün üzerinde proje geliştirilmesinden önce giderilmesi için önemli harcamalar yapılmasına neden olabilecek zemin bozulması ya da arkeolojik kalıntılar gibi kusur ya

da bulgular;

- Projelerde kullanılan yapı metodlarında ya da malzemelerdeki kusurlar sebebiyle meydana gelebilecek zararların, Şirket'in üçüncü kişi mali mesuliyet sigortasından veya yüklenici ya da taşeronları tarafından karşılanmasının mümkün olmaması;
- Yüklenicilerin sorumluluklarını gereği gibi ifa etmemeleri veya işletme maliyetlerinde artış gibi nedenlerden ötürü Şirket'in bir projeyi zamanında tamamlamak için katlanması gerekebilecek ilave masraflar;
- Yerel piyasada uygun şekilde vasıflı ve tecrübeli inşaat yüklenicilerinin ve taşeronların bulunmaması nedeniyle inşaat masraflarının artması;
- Dava giderlerinde artış;
- Enflasyon oranındaki artışlar.
- Kur dalgalanmaları

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

2.1.2.11. Söz konusu projelerde Şirket'in yerinde kentsel dönüşüm projelerinin maliyetleri önemli biçimde artabilir.

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

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

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

4857 sayılı İş Kanunu uyarınca Şirket, yüklenicilerin çalışanlarına karşı yürürlükteki sağlık ve güvenliğine ilişkin mevzuattan doğan yükümlülüklerini ihlal etmelerinden ya da çalışanların ücretlerini ya da sosyal sigorta primlerini ödememelerinden dolayı yüklenicilerle birlikte müşterek ve müteselsilen sorumlu bulunmaktadır. Şirket, yüklenicilerin bu kanun ve düzenlemeler ile uyumluluklarını ölçecek yeterli bilgiye her zaman sahip olamayabilir. Şirket, geçmişte, yüklenicilerin işçilerinin karışıkları iş kazalarına ilişkin olarak davalara taraf olmuştur. Ancak Şirket'in bu talepleri karşılayan bir sigorta poliçesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra geçmişte Şirket yüklenicilerin çalışanlarının muaccel olan ücretlerini ödemekle yükümlü tutulmuş ancak bunları genellikle yüklenicilerin teminat mektuplarından mahsup edebilmiştir. Taraf olduğu sözleşmeler uyarınca Şirket'in bu tip ödemeleri tek taraflı olarak yükleniciye yapılacak olan

ödemeden mahsup etme hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İşbu İzahname'nin 11.1. sayılı bölümünde de ayrıca açıklandığı üzere Şirket'in Hazine Kredisi kapsamındaki değişken faizli borcu 1.314.000.000 TL, işbu İzahname tarihi itibarıyla 794.000.000 TL'dir (31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in Hazine Kredisi kapsamındaki borcu 874.000.000 TL'dir). Hazine Kredisi Türkiye Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ağırlıklı ortalama birleşik faiz oranına eşit bir oranda faiz taşımaktadır.

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

2.1.2.16. Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

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

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

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

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

olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Gelişmekte olan Çevre mevzuatı ve yeni yönetmelikler, Şirketin ek yatırımlar yapmasını gerektirebilir. Bu durum ise Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir.

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

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

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

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

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

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

Diğer iki davacı ise taraf oldukları gelir paylaşım sözleşmelerinin haksız feshedildiği iddiasında bulunarak, dava dilekçelerinde gelir paylaşımı sözleşmesinin aslında, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu belirtmişlerdir. Mahkemenin gelir paylaşımı sözleşmesini, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendireceği herhangi bir olumsuz sonuç halinde, bu sözleşmeler üzerinde Emlak Konut sahip olduğu sözleşmenin ihlali halinde bu sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilir ve Şirket benzer sözleşmelerin feshi için dava açmak zorunda kalabilir. Bu ve benzeri davalarda gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendireceği Şirket'in aleyhinde verilebilecek bir kararı müteakip Şirket, gelir paylaşımı modelinin yapısında revizyona gidebilir veya her ne kadar gelir paylaşımı modeli daha karlı olsa da yeni başlayacak projelerini anahtar teslim-götürü bedel projesi kapsamında yapmak durumunda kalabilecektir. Ayrıca mahkeme tarafından böyle bir karara hükmedilmesi halinde Şirket'in devam eden projelerinde yükleniciler bu kararı emsal olarak ileri sürerek mevcut gelir paylaşımı planlarının uyarlanması talebinde bulunabileceklerdir. Bu değişiklikler Şirket'in gelecekteki projelerindeki kâr marjları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye yol açabilecektir.

2.1.2.20. Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyumsuzluklara taraftır.

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

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

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

Şirket, Ağustos 2006'da İstanbul'daki Tulip Turkuaz projesi için Türkiye'de konut ve ticari inşaat projelerine yatırım yapan ve bir konut ve inşaat firması olan Tulip Real Estate and Development Netherlands B.V. ("Tulip B.V.") şirketinin dahil olduğu bir ortak girişim ile bir gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme kapsamında belirlenen iş takvimi uyarınca, projenin 2010 yılının 2. çeyreğinde tamamlanması planlanmıştır, buna karşın Şirket, ortak girişim ve taraflarıyla yaşanan bazı sorunlar nedeniyle, gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini sona erdirmiştir.

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

5 Mart 2013 tarihinde Tahkim Heyeti yetkiye ilişkin olarak, Tulip B.V ve Şirket, Tulip B.V. ve TOKİ ve Tulip B.V. ve Türkiye hükümeti arasındaki birçok yazışmayı inceledikten ve değerlendirdikten sonra, Tulip B.V'nin BIT'in 8(2) numaralı maddesinde öngörülen koşulları yerine getirdiğine ve bu nedenle Tahkim Heyeti'nin işin esasını incelemeye yetkili olduğuna hükmetmiştir. Tahkim Heyeti'nin Tulip B.V. lehine bir karar vermesi ve Türkiye'nin Tulip B.V.'ye tazminat ödemek zorunda bırakılması halinde, daha sonra bunların tazmini için Şirket'e karşı hukuki takip başlatabilir. Söz konusu tutarların Şirket tarafından ödenmesi için açılacak bir davanın başarıya ulaşması halinde bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz bir etki yaratabilir.

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

KEY ödemesi alacaklıları, istihdam edildikleri kurumlara, Sosyal Güvenlik Kurumu'na, Hazine'ye ve Emlak Konut'a karşı 2008 yılından bu yana KEY hesaplarının geri ödemeleri için davalar açmışlardır. Söz konusu KEY ödemesi alacaklıları tarafından talep edilen meblağlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişiklik göstermektedir. İşbu İzahname tarihinde KEY geri ödemeleri sebebiyle Şirket'e açılmış 674 adet dava bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla KEY hesaplarından kaynaklanan hukuki uyuşmazlıklarda, dava masrafları da dahil olmak üzere toplam 12.762 TL Şirket tarafından ödenmiştir. 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca, Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine yapacağı ödeme tamamlanmış olup, 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca Hazine yeni

yayımlanan listelerde bulunan KEY hak sahiplerinin alacaklarını geri ödemekle sorumludur, Emlak Konut ise anılan geri ödeme sürecinde muaccel olan tutarların KEY alacaklılarına ödenmesinde Hazine'nin vekili olarak hareket etmektedir. Ancak, Emlak Konut yönetimi tarafından ihtimam gösterilmesi gereken söz konusu taleplerin Şirket itibarına zarar vermesi ihtimali bulunmaktadır. Bu konuda daha detaylı bilgi işbu İzahname'nin 3.4.19. sayılı başlığı altında verilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

konularında önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilecektir.

2.1.3. Türkiye'ye ilişkin Riskler

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

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

T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 9.10.2012 tarih ve 28436 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve mevcut durumda uygulanmakta olan orta vadeli program ile, 2013 yılı için %4, 2014 ve 2015 yılları için de %5'er GSYH büyümesi hedeflenmektedir. Bununla beraber, sürdürülebilir ekonomik büyüme kırılganlığı devam etmektedir. Türkiye, likidite problemleri, petrol fiyatlarının tırmanması ve yerel siyasi belirsizlikler gibi iç ve dış etkenlere karşı hassas konumdadır.

Sürdürülebilir ekonomik büyümeyi teşvik etmek için Türkiye'nin, iş ve işgücü piyasa düzenlemelerini kolaylaştırmayı ve devlete ait olan işletmeleri özelleştirmeye devam etmeyi içeren daha ileri yapısal reformlar yüklenmesi gerekebilir. Bu gibi tedbirler, işsizlik oranlarında geçici artışa, yüksek enerji fiyatlarına ve diğer istenmeyen sonuçlara yol açabileceği için, hükümetin planlarından ödün vererek veya planları ertelerek ekonomiyi daha ileri bir rekabete açma riski bulunmaktadır. Bu ise Türkiye'ye sermaye girişini ve ekonomik büyümeyi kısıtlayabilir.

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

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

Türkiye'deki bütçe açığı GSYH oranı 2011 ve 2010 yıllarındaki sırasıyla %1,4 ve %3,7 olarak gerçekleştiikten sonra, 2012 yılında %2 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, kamu borcu GSYH oranı ise 2011 ve 2010 yıllarında sırasıyla %39,9 ve %43,1 gerçekleşmesinin ardından, bu oran 2012 yılında %37,6 olarak gerçekleşmiştir. Orta-Vadeli Plan'a göre, 2013 yılı için bütçe açığının %2,2 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

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

Faiz oranlarındaki bir artış ve Türk Lirası'nın değer kazanması, uzun vadeli yatırımların ve Türkiye ihracatının azalmasına yol açacak Türkiye'deki göreceli düşük işgücü maliyetlerinin rekabet üstünlüğünü azaltabilecektir. Sonuç olarak ekonominin büyüme hızı azalabilir ve bütçe açığı artabilir. Bu iki gösterge

de yatırımcılar tarafından karlılığın önemli ölçütleri olarak değerlendirilir ve bu göstergelerdeki olumsuz bir eğilim, Türkiye'deki uzun vadeli direkt yabancı yatırımların üzerinde olumsuz etkilere yol açabilir.

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

2.1.3.3 Türkiye'de yaşanan politik gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir.

2002 yılından beri Türkiye'de tek parti hükümeti bulunması ile birlikte, mevcut hükümet politikası içerisinde yeni anayasanın hazırlanması gibi çeşitli reform paketleri yer almaktadır. Türkiye'deki siyasi ortamda meydana gelecek herhangi bir olumsuz gelişme, veya Hükümet'in gerekli veya yeterli ekonomik programları geliştirmek veya uygulamak konusunda başarısız olması durumunda, bu husus Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek, bu çerçevede de bu husus Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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

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

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

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

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

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

2.2. Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Riskler:

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

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

2.2.2. Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

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

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

Halka arz edilen tüm payların satılması halinde, mevcut halka arz işleminin tamamlanmasının hemen ardından, Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden toplam 380.000.000.000 adet pay bulunacaktır. Şirket ve TOKİ, halka arzı takiben, payların Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilmemesine; mevcut hissedarlar ise halka arza ve ek satışa konu olmayan Emlak Konut paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca satılmamasına, dolayısıyla dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına yönelik taahhütlerde bulunmuştur. Bu sürenin geçmesini müteakiben büyük miktarda pay satışı gerçekleşmesi ya da bu şekilde bir satış olabileceğinin algılanması, pay fiyatını ve Şirketin sermaye artırımını gerçekleştirme imkanını olumsuz etkileyebilecektir.

2.3. Finansal Riskler:

2.3.1. Kurla ilgili Riskler

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

2.3.2. Likidite riski

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

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

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

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

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

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

2.3.3. Faiz oranı riski

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

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

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

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

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

(TL)	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Vadeli Mevduatlar	1.089.506	740.768

Değişken Faizli Finansal Araçlar

Finansal Borçlar

926.199

1.099.552

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1.780 TL (31 Aralık 2011: 2.119 TL) artacak veya azalacaktı.

2.3.4. Değer düşüklüğü riski

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

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

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

2.3.5. Alacak ve kredi riskleri:

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

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

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

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

31 Aralık 2012 itibarıyla (TL)	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	67	449.787	1.146.520
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	449.787	1.146.520
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67	449.787	1.146.520
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	449.787	1.146.520
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-

- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerın Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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

31 Aralık 2011 itibarıyla (TL)	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraı	Diğer Taraı	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1	1.148.998	773.831
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1	1.148.998	773.831
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerın Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

2.4. Diğer Riskler

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

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

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

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası	: 273488
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 06.03.1991
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket Esas Sözleşmesi' nin " Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu " başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK' nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigil 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	: [●] tarihi itibariyle bilinen ortak sayısı [●]'dir.

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

3.2.1. Kuruluşu ve Emlak Konut Anonim Şirketi

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

6.1.1988 tarih ve 88/12485 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla, Türkiye Emlak Kredi Bankası ile Anadolu Bankası T.A.Ş.'nin birleşmesi suretiyle kurulan Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Konut A.Ş., kuruluş ana sözleşmesindeki kayıt ve şartlar ile 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 6762 sayılı TTK hükümlerine tabi olarak kurulmuştur.

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

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

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

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

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

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

Daha sonra 28.02.2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında unvan değişikliği karara bağlanmış olup esas sözleşme değişikliği, 03.03.2006 tarihinde ticaret siciline tescil 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 değerinde 64.910.043.216 adet paya ayrılmış ve toplamda 649.100.432,16 TL olarak belirlenmiştir.

Öte yandan Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2009/652 D.İş Esas, 2009/652 Karar Sayılı ve 06.03.2009 tarihli tensip zaptına müteharap Bilirkişi Heyetince tanzim olunan 24.03.2009 tarihli ve yine

aynı Mahkemenin 2009/652 D.İş dosyasında mevcut Bilirkişi Raporu ile, KEY Kanununun 6. maddesi uyarınca ve mülga 588 sayılı KHK hükümleri gereğince, Şirketin 30.04.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin tadiline ilişkin tasarı metninin aynen kabulü ile hak sahiplerine nakit ödeme yapılan tutar düşüldükten sonra Şirket sermayesi 253.385.082,71 TL olmuştur.

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

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

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

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

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 kullanılmak üzere toplanmaya başlanmıştır. Kısaca, KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından, tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fon olarak kurulmuştur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlamaktaydı.

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

Bu nedenle, mülga 588 sayılı KHK ile KEY hesapları karşılığı tutardaki taşınmazların Emlak Konut A.Ş.'ye aynı sermaye vaz'ı olarak ve KEY hak sahiplerinin başvurularında hak sahibi adına yatan yardım tutarı karşılığında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek Emlak Konut A.Ş. hisse senedi verilmesi

yöntemi ile hesapların tasfiyesi öngörülmüştür. “Emlak Konut A.Ş.’nin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne Dönüşümü” başlığı altında detaylı olarak açıklandığı üzere, Emlak Konut A.Ş., 2000 ve 2001 yıllarında, 588 sayılı KHK gereği, KEY hesapları karşılığı tutarında toplam 395.751.717,17 TL aynı sermaye artırımına gitmiş ve Şirket sermayesi 649.100.432,16 TL’ye çıkarılmıştır.

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

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

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

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

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

3.2.4. Kamu Denetimi ve Kamu İhale Mevzuatı

Halka arz öncesinde ilgili yasal düzenlemeler uyarınca TOKİ’nin Emlak Konut sermayesinin %74,99’una sahip olması ve bu çerçevede Emlak Konut’un sermayesinde kamu payının çoğunlukta olması sebebiyle Emlak Konut çeşitli kamusal denetimlere tabi olmaktadır.

Emlak Konut, 6085 sayılı Sayıştay Kanunu çerçevesinde Sayıştay’ın ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 165. maddesinin “*sermayesinin yarısından fazlası doğrudan doğruya veya dolaylı olarak Devlete ait olan kamu kuruluş ve ortaklıklarının Türkiye Büyük Millet Meclisince denetlenmesi esasları kanunla düzenlenir*” hükmü uyarınca 3346 sayılı “Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile Fonların Türkiye Büyük Millet Meclisince Denetlenmesinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun” çerçevesinde TBMM KİT Komisyonu’nun denetimine tabidir. Denetim raporları çerçevesinde herhangi bir usulsüzlük olasılığı ile 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, ihalenin ne şekilde yapılacağı ve karara bağlanacağı, istekli ile yapılacak sözleşme ve sözleşme uygulamaları Kamu İhale Kanunu çerçevesinde uygulanmaktadır. Ancak Kamu İhale Kanunu’nun 3(g) maddesinde bulunan muafiyet hükmü ile Emlak Konut’tan kaynak çıkışı olmayan satış, kiralama ve gelir paylaşımı ihaleleri Kamu İhale Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na tabii olmayıp, Emlak Konut’un “Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği” kapsamında yapılmaktadır.

Halka arz edilen tüm payların satılması halinde TOKİ’nin Emlak Konut sermayesindeki payı %50’nin altına (yaklaşık %49,3 seviyesine) düşecek olup, bu çerçevede Şirket 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun

2. maddesi kapsamında ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu çerçevesinde Sayıştay'ın denetiminden çıkacaktır.

3.2.5. Emlak Konut'un Ekonomik Gelişimi

31 Mart 2013 itibariyle, Şirket, gayrimenkul portföyünün [●] TL tutarındaki piyasa değeri ve gelecekteki projeleri geliştirmeyi amaçladığı arsa ihtiyacının [●] metrekairelik boyutu ile Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin faaliyeti Türkiye'de arsa satın alınması ve gayrimenkul geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir piyasaları için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 31 Aralık 2012'de sona eren yıl ve 31 Mart 2013'te sona eren üç ay için Şirketin net satışları sırasıyla [●] TL ve [●] TL olmuştur.

Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, [●] bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibariyle toplam kalan [●] bağımsız bölüm stoğu olan [●] proje de dahil olmak üzere) ve toplam [●] metrekairelik alanı kapsayan [●] adet gayrimenkul projesinin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. 31 Mart 2013 itibariyle, [●] bağımsız bölümden oluşan [●] devam eden projesi bulunmaktadır ve [●] hazır projesi bulunmaktadır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibariyle, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinin gelecek gayrimenkul projeleri için işbu izahnamenin "3.4.1.1. Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması" bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere [●] metrekairelik arsa stoğu bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKİ'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa almayı planlamaktadır. Şirket TOKİ ile 7 Eylül 2010 tarihinde gelecekteki arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkeleri üzerinde anlaşma sağlamak üzere bir protokol imzalamıştır. TOKİ İhale Yönetmeliği'nin 25'inci (h) fıkrası uyarınca Şirket'in TOKİ'den doğrudan arsa temin etme hakkı olması, Şirket açısından gayrimenkul pazarında önemli bir rekabet avantajıdır.

TOKİ, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKİ, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla TOKİ Kanunu ile kurulmuştur. TOKİ, Hükümetin sosyal politikalarını uygulamak ve alt ve orta gelir düzeyindeki tüketicilere sosyal konut sağlama görevi ve misyonu olsa da, Şirket ticari amaçlarla hareket etmekte olup üst orta ile orta gelir seviyesindeki konut pazarlarına yönelik olarak (çoğunlukla TOKİ'den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kâr elde etmeyi amaçlamaktadır. TOKİ Kanunu ve ilgili sair mevzuat uyarınca, TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Aynı zamanda Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere TOKİ'nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilir. TOKİ İhale Yönetmeliğinin 25(h) hükmü uyarınca, Şirketin TOKİ ile olan sermaye ve iştirak ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları iştirak olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan satabilmektedir. Şirket son on yılda yaklaşık tüm yeni arsa ihtiyacını TOKİ'den karşılamıştır. Ancak, gelecekte cazip fırsatlar yakalaması durumunda üçüncü kişilerden de arsa devralabilecektir. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının taahhüt edilmesi kaydıyla TOKİ'nin, Şirketteki mülkiyeti yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket protokol şartları tahtında TOKİ'den doğrudan arsa almaya devam edeceğini düşünmektedir.

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

Şirket gayrimenkul projelerini iki temel iş modeli çerçevesinde geliştirmektedir:

- *Gelir paylaşım modeli.* Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsayı yükleniciye sağlamakta ve karşılığında bu arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari bölümlerin satışından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşımı sözleşmesinde Şirketin bölümlerin toplam satış gelirinden alacağı asgari tutar belirlenmektedir. Şirket aynı zamanda bu asgari tutarın üzerinde satış yüzdesi almaktadır. Yüklenicinin toplam satış geliri üzerindeki payı projenin gelişimi sırasında geline aşamaya uygun olarak periyodik olarak belirli aşamalar doğrultusunda ayrılır. Yüklenici tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumludur. 31 Mart 2013 itibariyle, devam eden [●] gayrimenkul projesinin [●]'sı ve ihalesi gerçekleştirilmiş ancak henüz inşaatına başlanmamış gayrimenkul projelerinin tamamı gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.
- *Kamu ihale kanunu modeli.* Kamu ihale kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modelidir. Bu model çerçevesinde, Şirket yükleniciyi seçmek için KİK uyarınca yapım işleri ihalesi düzenlemektedir. Şirket bu model çerçevesinde aynı zamanda üretilen bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından da sorumludur. Ayrıca, bu model kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmakta olup Şirket, yükleniciye yapılacak aylık hakediş ödemeleri de dahil olmak üzere projelerin masraflarından sorumludur. 31 Mart 2013 itibariyle, devam eden [●] gayrimenkul projesinin [●]'sı kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmiştir.

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 düşeceği için, Şirket, kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değerli bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim götürü modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. KİK, Şirket için uygulanabilir olmayacağı için, Şirket ihale sonrasında anahtar teslim-götürü bedel proje modeli uyarınca geliştirilen projelerin şartnamelerini tadil etme yetkisine sahip olacaktır ve bu doğrultuda daha düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artacağını düşünmektedir.

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

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

Şirket, anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile karşılaştırıldığında, gelir paylaşım modelinin avantajlarının, geçmişte kamu ihale kanunu modeli ile karşılaştırıldığında gelir paylaşım modelinde elde

edilen avantajlara benzer olacağını düşünmektedir. Şirket, iş modellerinin birbirini tamamladığını ve bu sistemin farklı türlerde ve farklı kitlelere hitap eden gayrimenkul projelerinin geliştirebilmesini sağlayarak proje risklerinin dağıtılmış olduğunu düşünmektedir.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devrine ilişkin esaslar Emlak Konut esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde açıklanmıştır.

Şirketin payları nama yazılı olarak A grubu ve hamiline yazılı olarak B gruplarına ayrılmıştır. Esas sözleşmenin 8. maddesi uyarınca, halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirkete bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere onbeş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar 3. kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle onbeş günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklar pay defterine kaydedilmez.

Ancak, 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak esas sözleşme tadil tasarısının "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinde bu gereklilik ortadan kaldırılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca TOKİ lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden payları ile ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez. Ancak, 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurula sunulacak esas sözleşme tadil tasarısının "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinde bu gereklilik ortadan kaldırılmıştır.

Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurula sunulacak esas sözleşme tadil tasarısında da bu durum yinelenmiştir. Buna ek olarak, sermaye artırımlarında ve hisse devirlerinde yönetim kurulu imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alma hususunda yetkilendirilmiştir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

GYO Tebliği'nin 16. maddesi ve esas sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Emlak Konut yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemeyecek olup halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratamaz.

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

Emlak Konut'un olağan ve olağanüstü genel kurulunun toplantıya çağrılmasına ilişkin usuller, toplantıya katılım koşulları, esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 23. maddesi, "Toplantı Yeri" başlıklı 24. maddesi, "Toplantıda Komiser Bulunması" başlıklı 25. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 28. maddesi ile düzenlenmiştir.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak esas sözleşme tadil tasarısında Emlak Konut'un olağan ve olağanüstü genel kurulunun toplantıya çağrılmasına ilişkin usuller, toplantıya katılım koşulları, esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 21. maddesi, "Toplantı Yeri" başlıklı 23. maddesi, "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 24. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 25. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 26. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 27. maddesi ile düzenlenmiştir.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 23 – Genel Kurul Toplantıları:

Genel Kurul 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 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

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

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

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

İşbu esas sözleşmenin 23/A maddesine göre Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 21- Genel Kurul Toplantıları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 24 – Toplantı Yeri:

Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 23- Toplantı Yeri

Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 25 – Toplantıda Komiser Bulunması:

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

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.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 26 – Temsilci Tayini:

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 25- Temsilci Tayini

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

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 27 – Oyların Kullanılma Şekli:

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 26- Oyların Kullanılma Şekli

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

Elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeler saklıdır.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 28 – İlanlar:

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

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 27 – İlanlar

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

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

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

Yukarıdaki "Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi" başlıklı 3.3.1. sayılı bölüm ile "Payların devrine ilişkin esaslar" başlıklı 3.3.2. sayılı bölümde de açıklandığı üzere, esas sözleşmenin 8. maddesi uyarınca, halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirkete bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar 3. kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit

oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler Ortaklar Pay Defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır. Ancak, [●] 2013 tarihli genel kurula sunulacak esas sözleşme tadil tasarısının “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinde bu gereklilik ortadan kaldırılmıştır.

SPK'nın “Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” (Seri:IV, No:44) düzenlemeleri saklıdır.

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

YOKTUR.

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

3.3.7.1. Yönetim Kurulu ile ilgili hükümler

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 12 - Yönetim Kurulu ve Görev Süresi:

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmış bir kişi, bağımsız üye olarak atanamaz. Bağımsız üyelerin seçimi SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.

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. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 12- Yönetim Kurulu ve Görev Süresi:

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

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

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

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

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 13 - Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları:

Yönetim Kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 13- Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları:

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

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme 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.

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

Yönetim 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.

Yönetim Kurulu üyelerin en az yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

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

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

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

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 gerekmeyen sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 15 - Özellik Arz Eden Kararlar:

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

A) Taraflar

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

B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- h) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 15- Özellik Arz Eden Kararlar:

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

A) Taraflar

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

B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

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

d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

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

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

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

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

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

Mevcut Metin

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine 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.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine 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.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 17 - Şirketi Yönetim ve İlam:

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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 Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

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

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

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 17 – Şirketi Yönetim ve İlam:

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

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

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

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

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

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 19 - Yöneticilere İlişkin Yasaklar:

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

Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında yer alan metin

Madde 19- Yöneticilere ilişkin Yasaklar:

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

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

3.3.7.2. Denetim Kurulu ile ilgili hükümler

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 20 - Denetçiler ve Görev Süresi:

Şirkette görev alacak denetçilerin; Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Mevcut Metin

Esas Sözleşme Madde 21 - Denetçilerin Ücretleri:

Denetçilerin ücretleri Genel Kurulca karara bağlanır.

8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin müzakeresine sunulacak Esas Sözleşme Tadil Tasarısında bu maddeler çıkarılmıştır.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

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

3.4.1.1. Genel

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

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

Şirket bugüne kadar gayrimenkul projelerini iki iş modeli ile geliştirmiş olup bunlar gelir paylaşım modeli ve kamu ihale kanunu modelidir. Bu iş modelleri "Gelir Paylaşım Modeli" ve "Kamu İhale Kanunu Modeli" başlıkları altında açıklanmaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, Şirket kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket özellikle daha az değerli bölgelerde yapılan ve eskiden kamu ihale kanunu modeli kullanıldığı projeler için benzer bir anahtar teslim-götürü bedel proje modeli kullanmaya devam etmeyi düşünmektedir. Ancak söz konusu anahtar teslim-götürü bedel proje modeli, cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaları proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Şirket ayrıca kiralanmış ve bilançosunda yatırım mülkü olarak sınıflandırılan ticari bölümlerden de sınırlı miktarda kira geliri elde etmektedir.

Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması

Şirketin gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi süreci arsanın devralınması ile başlamaktadır. Şirketin temel hedefi, gelir paylaşım 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 sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü arsaları TOKİ'den satın almaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip arsaları temin etmeyi amaçlamaktadır. Cazip fırsatların meydana gelmesi halinde Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir.

Şirketin 2002'de GYO statüsünü kazandığından beri, arsa ihtiyacını aşağıdaki kaynaklardan karşılamıştır:

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

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

2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemdeki projeleri için Emlak Bankası'ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın almamıştır. 31 Mart 2013 itibariyle, inşaatı devam eden projeler, ihale edilmiş ancak inşaatına başlanmamış projeler ve arsa portföyünde bulunan arsalarından yaklaşık [●]'si TOKİ'den, yaklaşık [●]'i Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilmiş olup yaklaşık [●]'sisi ise üçüncü kişilerden devralınmıştır.

31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin arsalarında yer alan gayrimenkullerin toplam alanı [●] metrekare olup [●] gayrimenkul İstanbul'da, [●] gayrimenkul Türkiye'deki başka şehirlerde yer almaktadır. (Bakınız "Arsalar") GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. 31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin arsalarının % [●]'ü aktif olmayan arsadır. Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere TOKİ'nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilmektedir. TOKİ ayrıca para veya sair hizmetler karşılığında çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarından da arsa devralabilmektedir. Örnek olarak TOKİ geçmişte Milli Savunma Bakanlığı'ndan arsa devralmıştır. Şirket'le TOKİ arasındaki ilişki sebebiyle, TOKİ iştiraki olmayan taraflara yaptığı satışlarda izlemek zorunda olduğu ihale sürecine tabi olmaksızın Şirket'e arsa satabilmektedir.

TOKİ aracılığıyla arsalarla sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü geniş arsaları TOKİ'den devralmaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, TOKİ ile 02.09.2010 tarihinde imzalanan bir protokol ile gelecekteki arsa alımlarına ilişkin TOKİ ile olan ilişkisinin ana ilkeleri üzerinde TOKİ ile anlaşmaya varmıştır. Protokol doğrultusunda, Şirket stratejik hedeflerine uygun olan 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 en iyi gayreti göstereceğini kabul etmiştir. Satış fiyatı, SPK standartları doğrultusunda, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından sağlanan ekspertiz değerine dayalı olarak belirlenmektedir. Taraflar değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değer üzerinde anlaşmaya vardıkları takdirde, Şirket TOKİ ile protokoller ve satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Protokol imzalanmadan önce TOKİ'nin Şirket'e belirli bir gayrimenkulü satma konusunda herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığı gibi benzer şekilde Şirket'in de TOKİ'den belirli bir arsayı devralma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirketteki pay oranı yüzde 50'nin altına düşecek olsa da, Şirket şimdiye dek olduğu gibi, protokol kapsamındaki şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa devralmaya devam etmeyi planlamaktadır.

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

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 kullanılmak üzere "rezerv yapı alanı" belirleyebilmektedir.

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

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

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

Yerinde Kentsel Dönüşüm Projeleri

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

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

3.4.1.3. Proje Geliştirme Modelleri

(a) *Gelir Paylaşımı Modeli*

Genel Olarak

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

Gelir paylaşım modelinin bir yararı da kamu ihale kanunu modeli utarınca yapılan projelere kıyasla, proje esnasında proje şartnamelerini değiştirme konusunda esneklik getirmesidir (Aşağıda “Kamu İhale Kanunu Modeli” başlığı altında belirtilmektedir). Gelir paylaşım modeli uyarınca ihale süreci Şirket tarafından iç yönetmelikleri doğrultusunda yürütülmekte olup kamu ihale kanunu modeli uyarınca, Şirket KİK ve ilgili kamu ihale mevzuatı kapsamında belirtilen süreci izlemek zorunda olup proje ihale edildikten sonra proje şartnamelerinde herhangi bir değişiklik yapılmasına izin vermemektedir. Bazı durumlarda Şirket bir arsanın ihale sürecini gelir paylaşımı modeli altında başlatabilmekte ve yüklenicilerden gelen teklifler Şirket tarafından kabul edilebilir bir gelir oranı sağlayabilecek düzeyde değilse arsanın geliştirilmesi sürecine kamu ihale kanunu modeline göre sürdürülmesine karar verilebilmektedir. Şirket halka arz sonrasında, kamu ihale kanunu modelinin çeşitli noktalarda tadil edilmiş bir versiyonu olacak “anahtar teslim-götürü bedel proje modeli” kullanmayı planlamaktadır.

Şirket gelir paylaşım modelini 2003 yılından beri kullanmakta olup, 31 Mart 2013 tarihine kadar, [●] gelir paylaşımı modeli ile geliştirilen gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş ve inşaatı devam eden projeler hariç olmak üzere, bu projelerden [●]’sı tamamlanmıştır (satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan 24 proje halen devam etmektedir.

İhale Süreci

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

Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihale şartlarını karşıladıklarını göstermek adına ihalelerde diğerlerinin yanı sıra projeyi nasıl finanse etmeyi amaçladıklarını belirtmeli ve mali durumları, banka referansları hakkında bilgi sağlamalı ve ihale şartlarını karşıladıklarını göstermelidir. İhale şartnamesinde belirlenen hususlara uyan teklifler ikinci oturuma davet edilir. İkinci oturumda ihale katılımcıları önce açık arttırma yoluyla üç tur boyunca sözlü teklifler sunmaya davet edilir. Sözlü tekliflerin sunulmasını takiben bütün katılımcılardan kapalı zarf içinde son tekliflerini yazılı olarak hazırlamaları istenir. Bu son teklif sözlü turlarda sunulan tekliften düşük olamaz. Arsanın Şirket tarafından belirlenmiş minimum değeri ihale sürecinin sonunda isteklilere duyurulur. Ardından Şirket kapalı teklifleri değerlendirir ve (burada tanımlandığı üzere) aşağıda “Gelir Paylaşımı” bölümünde açıklandığı üzere, teklif edilmiş en yüksek “Asgari Şirket Payı Toplam Gelirini” belirler. Eğer

bu değer Şirketçe belirlenmiş arsanın minimum değerinden yüksekse ihale bu en yüksek teklifi veren istekliye verilir. Şayet o değerden yüksek bir teklif yoksa Şirket ihaleyi iptal eder. Fakat bir ihalenin arsanın asgari değerinden yüksek teklifler olsa dahi sebep göstermeksizin iptali Yönetim Kurulu'nun takdirindedir. Eğer istekli tarafından sunulan teklif uygun görülürse, Şirket daha sonra yüklenici olacak bu istekliyle bir sözleşme imzalar. Bu sözleşme uyarınca yüklenici genel olarak aŐaęıdakilerden sorumludur:

- İlgili projeye göre tasarım, inşaat ve diğer planları hazırlamak,
- İnşaat ruhsatı ve evre izinleri gibi gereken tüm izin ve lisansları ilgili devlet kurumlarından almak,
- Gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesinde belirtilen nitelik ve gerekliliklere uygun olarak (projenin teknik altyapısı da dâhil) inşaat işlerini sürdürmek,
- Kat mülkiyetinin kurulması, yapımı tamamlanmış bölümlerin kat mülkiyeti tapu senedinin alınması, iskanın alınması ve,
- Bölümlerin pazarlama ve satışının yürütülmesi ve bu bölümlerin alıcılara teslimi.

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarım ve inŐaattan, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetleme yaparak proje üzerindeki kontrolünü sürdürmektedir. Şirket genellikle yüklenicinin planlarını değiştirmek yerine yüklenicinin dikkate alacağı öneriler yapmaktadır. Sözleşme gereği bu önerilerin dikkate alınması zorunlu olsa da, Şirket neriler ile yüklenicinin bu hususlara karar vermesine imkan tanımaktadır. Yüklenicinin gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan herhangi bir hak veya sorumluluğunun devri ancak Şirketin n izni ile mümkündür. Şirketin izni dışında herhangi bir devir halinde, Şirket gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmek ve kesin teminatları irad kaydetme yetkisini elinde bulundurmaktadır.

Gelir Paylaşımı

Gelir paylaşımı modelinde, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilen arsa Şirket tarafından tedarik edilmekte ve yukarıda bahsedildiği üzere yüklenici projenin bütün unsurlarından sorumlu olmaktadır. Konut ve ticari bölümlerin satımından elde edilen gelir, yüklenici ile Şirket arasında ihale Şartnamesinde ana hatları ile belirlenmiş ve sonuç olarak gelir paylaşımı sözleşmesine yansıtılmıŐ olan gelir paylaşımı esaslarına göre yapılır. n satışlardan elde edilen gelirler Şirketin tasarrufunda bulunan proje hesabına doğrudan yatırılır. Yüklenicinin gelir payı inşaatın tamamlanma seviyesine göre taksitler halinde proje hesabından yükleniciye yatırılır. Şirket, proje hesabında toplanan gelirin kendi payına düşen bölümünü istediği zaman kullanabilir. Her sözleşmede hesaptaki kalan gelirin ne zaman blndğine dair önceden tespit edilmiş bir tarih yer almaktadır. İlgili tarih genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonrasdır ancak Şirket sıklıkla geliri ve satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğunu projenin tamamlanması üzerine (gelirin ve satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğunun paylaŐtırıldıęı tarih "Tahsisat Tarihi") bölmektedir. Gelirlerin kaydedilmesine ilişkin olarak işbu İzahname'nin "10. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları" ile, işbu İzahname'nin ekinde yer alan finansal tabloların 2 numaralı dipnotlarında detaylı bilgi verilmektedir. Belirli bir proje için gelir paylaşım modeli, ilgili arsanın özelliklerine bağlıdır; fakat Şirket genellikle bütün projelerde aşağıda belirtilen tanımları kullanmaktadır.

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

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

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

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

Nihai Şirket Payı Toplam Geliri (NŞPTG): Eğer bu miktar asgari ŞPTG'den yüksekse, bölümlerin satışından Şirkete tahsis edilecek toplam geliri (NSTG'nin ŞGPO ile çarpımı) ifade etmektedir.

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

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

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

Tahsisat Tarihi'nde, kalan bağımsız bölümleri proje gelirine uygulanan oran (örnek olarak ŞPGO) doğrultusunda Şirket ve yüklenici arasında tahsis edilir.

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

Proje Finansmanı

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

Tasarım ve İnşaat

Gelir paylaşımı modeli uyarınca, projenin tasarım ve inşasından yüklenici sorumludur; fakat tasarım ve

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

Yükleniciler, Şirketin onayı ile proje için alt yüklenici çalıştırabilir. Ancak yüklenici, projenin yürütülmesinden sorumlu olmaya devam etmektedir. İnşaatın tasarımının tamamlanması ve planlarının Şirket tarafından onaylanmasını takiben, yüklenici inşaat 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 bulundurmada bir başarısızlığı Şirket'e ceza-i şart uygulama hakkı vermektedir.

Tasarım ve mimarlık şirketleri tarafından oluşturulan proje tasarımları bu şirketlerin yasal (fikri) mülkiyetidir ve projede yapılan bir değişiklik onların onayını gerektirir. [Buna ilişkin olarak Şirket geçmişte bir taahhütname aramamışsa da, ileride yükleniciyle imzalanacak sözleşmelerde dışarıdan tedarik edilen tasarım ve mimarlık işlerine ilişkin olarak firmaların yasal (fikri) mülkiyetlerini Şirkete devretmelerini zorunlu kılacak taahhütname istemeyi planlamaktadır. Böylece, inşaatın devamlılığında bir sorun olduğu takdirde ve Şirketin projeyi başka bir yükleniciyle geliştirmek zorunda kalması durumunda mimarın onayını alma zorunluluğu söz konusu olmayacaktır.]

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

Pazarlama

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

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

Satış ve Fiyatlandırma

Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen bölümlerin satışından yüklenici sorumludur. Türkiye'de, konutların ön satışları bu bölümlerin inşasının tamamlanmasından önce ve hatta genelde inşaat başlamadan önce başlar. Bölümlerin ön satışlarının başlamasından önce, Şirket yüklenicinin gereken inşaat ruhsatını alması, inşaat alanında çalışma tesisleri kurmuş olması, pazarlama ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayının alınmış olması ve inşaat ruhsatlarının alınmış olmasını talep etmektedir. Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşım sözleşmesinde belirlenen

ŞPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının belirlenmesi için alınan ekspertiz şirketlerinin raporlarını inceler. Yönetim Kurulunun onayını takiben yüklenici bölümlerin ön satışlarını başlatır.

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

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

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

(b) Kamu İhale Kanunu Modeli

Genel olarak

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

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

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşeceği için, Şirket, kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabi olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değerli bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim-götürü bedel proje modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır ve kamu ihale kanunu modeli dışındaki modellerde daha esnek hareket şansından ötürü, söz konusu anahtar teslim-götürü bedel proje modelini, cazip fırsatlarla karşılaşılması 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 [●] adet gayrimenkul projesinin ihalesini gerçekleştirmiş; bu projelerden [●]'si tamamlanmıştır (satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan dört proje devam etmektedir ve ihale edildiği üzere kamu ihale kanunu modeli uyarınca geliştirilmeye devam edilecektir.

İhale Süreci

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

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

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

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

İhalenin sonuçlanmasını takiben, ilgili taraflar ihale sürecine ilişkin şikâyetlerini dilekçe sunarak Şirket'e iletebilirler. Bu şikâyetler Şirket'e iletişildiği 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 mahkeme inşaatın başlamasına veya inşaatın nihai karar verilinceye kadar durdurulmasına karar verebilir.

Proje Finansmanı

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

Türkiye'de gayrimenkul geliştiricileri için geliştirme çalışmalarını finanse etmek üzere satış vaadine dayanılması teamüldür. Şirket genel olarak kamu ihale kanunu projelerinde bölümlerin [15 ila 20]'sinin ön satışını gerçekleştirmektedir ve kalan bölümlerin finansmanını kendisi sağlamaktadır.

Tasarım ve İnşaat

Kamu ihale kanunu modeline göre geliştirilen projelerde, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak

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

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

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

Pazarlama

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

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

Satış

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

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

Fiyatlandırma

Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerde bağımsız bölüm satışlarında temel alınan fiyatlar

tamamen Şirket tarafından belirlenmektedir. Şirket, kendi bünyesinde gerçekleştirdiği araştırma ve piyasa bilgileri doğrultusunda her projenin değerlendirilmesiyle ilgili bir rapor hazırlanmakta ve SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketine ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Bu bilgiye ve Şirket içinde hazırlanan proje maliyet tahminlerine dayalı olarak, bölümlerin hedef satış fiyatları için nihai bir değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

Projelerin satış fiyatlarının belirlenmesinde Şirket aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurur:

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

Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu payların oranı %50'nin altına düşeceği için, Şirket, kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale ettiği projelerin tabii olduğu KİK kapsamından çıkacaktır. Ancak, Şirket, özellikle daha az değerli bölgelerdeki projeler için benzer bir anahtar teslim-götürü bedel proje modelini kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. Kamu ihale kanunu modeli ile yapılan projelere benzer bir şekilde, anahtar teslim-götürü bedel projelerde Şirket tüm proje masraflarından ve bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumlu olacaktır. Ancak, Şirketin KİK kapsamından çıkması sebebiyle, yüklenici seçimi için yürütülen ihale sonrasında Şirket anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerin proje şartlarını değiştirme imkanına sahip olacaktır ve bu sayede Şirket kıyasen düşük marjlı iş modelinin esnekliğini artırmayı planlamaktadır. Örnek olarak, kamu ihale kanunu modeli ile yapılan projelerin ihalelerinde, Şirket, belirli istisnalara tabii olarak yüklenici olarak en düşük teklif sahibini seçmelidir. Anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ihalelerinde, Şirket katılım için daha bağlayıcı finansal ve faaliyet yeterlilik gereklilikleri belirleyebilecek veya davetsel ihaleleri tercih edebilecektir. Ayrıca, yukarıda da belirtildiği üzere Şirket ihaleden sonra anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile yapılan projenin şartlarını değiştirebilecektir. Projenin şartlarının değiştirilmesine Kamu İhale Kanunu'na tabii projelerde izin verilmemektedir.

Müşteri Finansmanı

Genel

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

Vadeli Satış Modeli

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

- Tüketici fiyat endeksine tabi satış. Bu satış modeline göre, alıcılar öncelikle toplam satış bedelinin (asgari %10'u) 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 güncellenen tüketici fiyat endeksindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.
- Sabit faizli satışlar. Bu satış modeline göre alıcılar toplam satış bedelinin (asgari %10'u) 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 [●] aydan [180] aya kadar taksitlendirme opsiyonu kamu ihale kanunu modelinde uygulanmakta olup gelecekte anahtar teslim-götürü bedel proje modeli kullanılması beklenmektedir. Taksitli ödeme seçeneğinde, akdedilen ön sözleşmeler, alıcının temerrüde düşmesi ve bu temerrüdün 3 ay veya daha fazla sürmesi halinde Şirkete fesih imkanı tanıyan hüküm ve şartlar içermektedir. Böyle bir durumda, tüketiciye peşinat ve ödenen taksitler söz konusu bağımsız bölümün kullanımından dolayı doğacak kira bedeli ve icra takibi yürütülmesinden doğacak giderler mahsup edildikten sonra iade edilecektir.

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

Banka Kredili Satış Modeli

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

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

Ayrıca, Şirket projelerin alıcılarının, daha avantajlı finansman şartları elde etmek üzere Şirketin saygınlığından ve banka ilişkilerinden yararlandığını düşünmektedir. Şirket müşteri finansmanı sağlamak için Türkiye'de çeşitli bankalar ile çerçeve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalara göre, Şirket tapuda mülkiyet bağımsız bölümleri satın alan tüketiciler geçip birinci derecede ipotek tesis edilmesine kadar alınan kredi tutarının garantörü olmaktadır. Genelde, kredi tutarı, bağımsız bölüm değerinin yüzde

75'inden fazla olamaz. Tapuda mülkiyetin devrine kadar herhangi bir fesih veya alıcı tarafından ödemelerde temerrüt olması durumunda Şirket alıcının önceden vermiş olduğu izinle alıcının hesabından ilgili bankaya satış bedeli ve birikmiş faizi ödemektedir.

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

3.4.2.1. Türkiye Ekonomisi ve Konut Sektörüne Genel Bakış:

Türkiye Hakkında Genel Bilgi

Ekonomi

Konu Açıklama	Birim	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
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'nin % 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

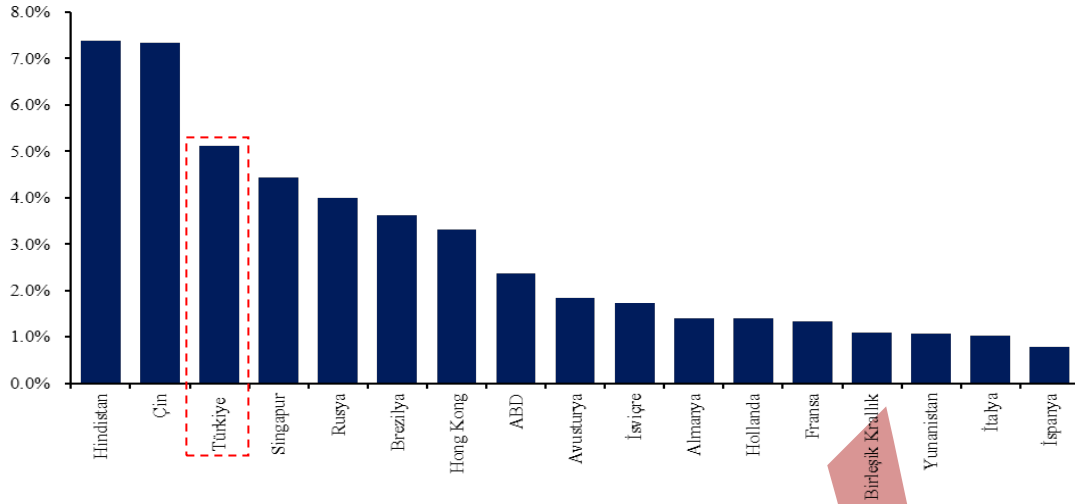
Kaynak: Dünya Bankası, TÜİK, TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı

Türkiye ekonomisi 2006-2011 yılları arasında cari fiyatlarla ortalama %6,8 büyüme gerçekleştirmiş (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).

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 bakımdan 2013 yılında %4,0, 2014 yılında %5,0 ve 2015 yılında %5,0 büyüyeceğini öngörmektedir (kaynak: TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı).

2013 – 2017 yılları arasında gelişmiş dünya ekonomilerinin mütevazı bir reel büyüme gerçekleştirmesi beklenirken, Türkiye'nin bu dönemde yıllık ortalama %5,1'lik bir büyümesi öngörülmektedir. Bu oranın Brezilya, Rusya ve Singapur için beklenen ortalama büyüme oranlarından daha yüksek olduğu görülmektedir. (kaynak: EIU)

Seçilmiş Ülkelerde Beklenen Yıllık Ortalama Reel GSYH Büyümesi (2013T – 2017T)



Kaynak: EIU.

Güçlü iç talep, yüksek emtia fiyatları, global makroekonomik parametrelerdeki zayıflık ve mal ve hizmet Türkiye'nin için ana ihrac pazarları 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'nın tahminlerine göre, cari açığın GSYH oranının 2013 ve 2014 yılları için sırasıyla %7,1 ve %6,9 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 ve 2012 yılında %9,2 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de istihdam oranı, diğer birçok gelişmiş ekonomilerin aksine, 2007 – 2012 yılları arasında ortalama %3,5 düzeyinde gelişim göstermiştir (kaynak: EIU).

Seçilen Ülkelerde Ortalama Yıllık İstihdam Büyümesi (2007 – 2012)



Kaynak: EIU.

Dinamik ekonominin faktörleri olarak öne çıkan dalgalı kur rejimi, döviz cinsinden borçluluk seviyeleri ve derinliği giderek artan sermaye piyasalarının etkileri doğrultusunda, Standard & Poor's ("S&P") Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin bir alt kademesi olan 'BB+' seviyesine yükseltmiştir. Söz konusu not artırımından daha önce, Kasım 2012'de Fitch, Türkiye'nin uzun-dönem yabancı para cinsinden kredi notunu 'BBB-' den 'BB+' seviyesine yükselterek, Türkiye'yi yatırım yapılabilir ekonomiler arasında belirtmiştir. Haziran 2012'de ise, Moody's Türkiye'nin uzun-dönem yabancı para kredi notunu 'Ba1' seviyesine yükselterek, Türkiye'yi yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altına taşımıştır. (Kaynak: Bloomberg).

Kredi Derecelendirme Kurumu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	Birleşik Krallık	İtalya
S&P.....	BB+	BBB-	BB	AA+	AAA	BBB+
Moody's.....	Ba1	Baa3	Ba3	Aaa	Aa1	Baa2
Fitch.....	BBB-	BBB	BB+	AAA	AAA	BBB+

Kaynak: Bloomberg, 4 Nisan 2013.

Demografik Görünüm

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

Türkiye Konut Pazarı

Talep

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

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

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

Kaynak: GYODER.

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

Kentsel Dönüşüm

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

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

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

GYODER tahminlerine göre, 2011 yıl sonu itibariyle 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 stoku da dahil edildiğinde, kentsel dönüşüm konusu olan konut sayısı yaklaşık 5,3 milyon olmaktadır.

Yenileme

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

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

Yıllık Konut Talebi

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

Kaynak: GYODER

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

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

Mortgage Kredileri / GSYH Oranı

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

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

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

Konut Arzı

Türkiye konut stoğunun önemli kısmının kayıt dışı binalardan oluşması sebebiyle, mevcut konut stoğunu gösteren güncel ve doğru veri bulunmamaktadır. En son 2000 yılında TÜİK tarafından yapılan araştırmaya göre Türkiye’de toplam konut stoğunun 16,2 milyon adet olduğu tahmin edilirken, bu rakamın 13,6 milyon adedinin kentsel konut stoğundan oluştuğu düşünülmektedir. GYODER’in yıllar itibariyle alınan yapı ruhsatı adetleri üzerinden yaptığı tahminlere göre, 31 Aralık 2011 itibariyle kentsel konut stoğunun 18,1 milyon adede ulaşmaktadır. (Kentsel bölgeler için hesaplanan toplam stokta gecekonduların bölge dışı yapılar dikkate alındığı için gerçek rakamlar hesaplamalardan farklılık gösterebilmektedir).

Aşağıdaki tablo mevcut yıllar itibariyle 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 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	Payı	Kooperatif	Payı	Kamu	Payı
	(Bin m ²)	(%)	(Bin m ²)	(%)	(Bin m ²)	(%)
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 2012 yılında m² bazında gerçekleşen konut arzının %80,8’i özel sektör, %17,5’i kamu sektörü ve %1,7’si kooperatifler tarafından sağlanmaktadır.

Konut Satışı ve Fiyatlama

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:

Yıllık Konut Satışları

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

Kaynak: 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 ülkenin vatandaşları Türkiye’deki şehirlerden konut alabilmektedir. Kanunda belli kısıtlamalar olmasına rağmen, önemli ölçüde yabancı ülke vatandaşlarından kaynaklanan konut talebi beklenmektedir.

Ayrıca, Avrupa ve ABD kıtalarındaki düşük faiz oranları da önümüzdeki dönemde yabancıların Türkiye’deki konut alım talebini destekleyebilecek bir unsur olarak gözükmektedir. GYODER, tarafından açıklanan Nisan 2012 verilerine göre, toplam alanı 10,18 milyon m² olan 78.571 konut, mevcut kanun ve düzenlemeler dahilinde yabancılar tarafından satın alınmıştır. Mütekabiliyet yasasında yapılacak yeni düzenlemelerin ardından, ilk yıllar itibarıyla yıllık 10.000 – 12.000 konutun, devam eden yıllarda ise yıllık ortalama 20.000 düzeyinde konutun yabancılar tarafından satın alınması beklenmektedir. Ekonomi Bakanlığı’ndan alınan verilere göre, Türkiye gayrimenkul piyasasına artan yabancı ilgisi akabinde, sektöre gelen doğrudan yabancı yatırımlar 2012 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla 791 milyon ABD Doları’na yükselmiştir.

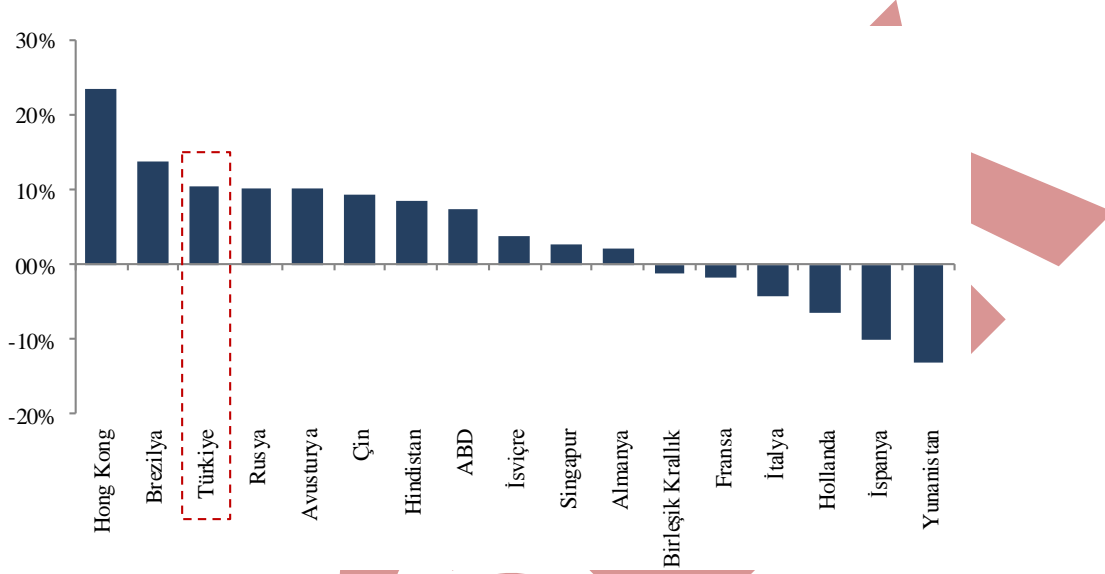
Dönem (Çeyrekler)	Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon ABD Doları)
2011Ç1.....	461
2011Ç2.....	781
2011Ç3.....	264

2011Ç4	507
2012Ç1	557
2012Ç2	743
2012Ç3	586
2012Ç4	791

Kaynak: TC Ekonomi Bakanlığı

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

Son 12 Ay İtibariyle Seçilmiş Ülkelerdeki Konut Fiyatlarındaki Cari Değişim



Kaynak: Knight Frank Global House Price Index Q4 2012

Temel İş Geliştirme Alanları

Genel Bakış

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

İstanbul Konut Piyasası

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 itibariyle 13,9 milyon olan nüfusunun 2023 yılı itibariyle 16,6 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir. (Kaynak: TÜİK). Anadolu'dan İstanbul'a olan göçün arttığını belirten raporlara göre, İstanbul nüfusunun 2013'deki nüfusunun daha da fazla olabileceği

öngörülmektedir. İstanbul'un kırsal alanları, kentsel alanlarının 4 katı büyüklüğünde olmasına rağmen, nüfusun kentsel alanda yoğunlaştığı görülmektedir.

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

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

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

Yeni Şehir Projesi

Yeni Şehir Projesi, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın 2011 genel seçimleri için gerçekleştirmiş olduğu seçim kampanyasının temel vaatlerinden 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 dayanıklı inşaat projeleri içermektedir. Ayrıca proje, nüfus yoğunluğunun bulunduğu alanlarda, kültür merkezlerinin yer aldığı konutların, sağlık merkezlerinin, iş merkezlerinin, eğitim kurumlarının ve eğlence alanlarının yer alacağı sağlıklı kentleşmenin gerçekleşmesine olanak sağlayacaktır.

Projede bahsi geçen, İstanbul'da bulunan alanın sınırlarının ve koordinatlarının gösterildiği, 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Buna göre; proje alanı İstanbul'un Avrupa yakasının kuzeyindeki Yeniköy- Akpınar hattından (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 gerçekleşen göç sırasında, gecekondü sahibi vatandaşların olarak 4-5 katlı bina inşa edilmesine izin vermesi sonucunda sağlam temeli olmayan yapılaşma ortaya çıkmıştır. Yeni yasaya göre, uzmanlar tarafından tehlikeli olarak görülen evlerin yeniden inşası gerçekleştirilecek ve ev-sahipleri evlerinden çıkmaya zorlanacaktır. İnşaat mühendislerinin tahminlerine göre; İstanbul'da yer alan 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 hattının modernleşmesidir. Proje, saatte 75.000 yolcu kapasitesine ulaşmayı hedeflemektedir.

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

Avrasya Tüneli

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

Konut Satış Fiyatları

İstanbul konut satış fiyatları son yıllarda oldukça üst seviyelerde seyretmektedir. 2012 Şubat – 2013 Şubat dönemleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul’da %18,5 oranında artış göstermiş olup bu oran Türkiye için %16,4’tür. (Kaynak: REIDin.com). Şehir merkezindeki A sınıfı Rezidans projelerinde m² fiyatları 2.500 ile 11.000 ABD Doları arasında, şehir merkezi dışındaki bölgelerde ise 800 ile 4.500 ABD Doları arasında değişmektedir. (Kaynak: Colliers).

A Sınıfı Rezidans Projeleri

Şehir Merkezi	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beşiktaş-Şişli-Taksim (Avrupa Yakası)	5.500–10.000
Levent-Maslak (Avrupa Yakası)	5.500–11.500
Etiler (Avrupa Yakası)	4.000–6.500
Ataşehir-Şerifali (Asya Yakası)	2.500–4.000
Acıbadem (Asya Yakası)	4.000–5.500
Bostancı-Erenköy-Kozyatağı (Asya Yakası)	2.500–4.500
Bakırköy-Zeytinburnu (Avrupa Yakası)	4.000–7.500
Kağıthane-Bomonti-Haliç (Avrupa Yakası)	2.500–5.300
Şehir Merkezi Dışındaki Bölgeler	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beylikdüzü (Avrupa Yakası)	800–1.500
Halkalı (Avrupa Yakası)	1.400–2.400
Beykoz (Asya Yakası)	3.000–4.500
Bahçeşehir-Esenyurt (Avrupa Yakası)	900–2.250
Büyükkçekmece-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-Tuzia (Asian Side)	900–1.800

Kaynak: Colliers International 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

Kaynak: TÜİK

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

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

İzmir Konut Piyasası

Yıl	Alınan Yapı ruhsatı (Bin Adet)	Nüfus (Bin Adet)	Şehirleşme (%)
2007.....	22	3.739	84,9
2008.....	22	3.796	90,9
2009.....	21	3.868	91,1
2010.....	31	3.949	91,3
2011.....	41	3.965	91,4
2012.....	39	4.005	91,4

Kaynak: TÜİK

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

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

Rekabet

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

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

31.12.2012 tarihi itibariyle İMKB'de 24 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) işlem görmekte olup, piyasa değeri büyüklükleri toplamı 10 Nisan 2013 tarihi itibariyle 15,9 milyar TL'dir.

Piyasa değeri büyüklüğü bakımından en büyük GYO'lar Emlak Konut GYO, Torunlar GYO, İş GYO, Sinpaş GYO ve Halk GYO'dur.

İMKB'de İşlem Görmekte Olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (10 Nisan 2013)

İşlem Kodu	GYO	Piyasa Değeri (Milyon TL)	Özkaynak (Milyon TL)	PD/DD	Ödenmiş Sermaye (Milyon TL)	Fiyat (TL)	Muhasebeleştirme Yöntemi	İş Kolu
EKGYO	Emlak Konut GYO	7.000,0	4.207,7	1,7	2.500,0	2,80	Maliyet Yöntemi	Konut Geliştirme
HLGYO	Halk GYO	814,9	521,3	1,6	477,0	1,23	Maliyet Yöntemi	Ofis, otel
ISGYO	İş GYO	894,0	1.069,9	0,8	600,0	1,49	Maliyet Yöntemi	Ofis, Otel, AVM ve diğer
AKMGY	Akmerkez GYO	698,7	179,3	3,9	37,3	18,75	Maliyet Yöntemi	Ofis, AVM, Otel
SAFGY	Saf GYO	842,3	218,3	3,9	886,6	0,95	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, konut, BTM, ofis
VKGYO	Vakıf GYO	485,1	193,0	2,5	105,0	4,62	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, Dükkan
ALGYO	Alarko GYO	226,3	304,8	0,7	10,7	21,25	Maliyet Yöntemi	Ofis, otel, mağaza
KLGYO	Kiler GYO	236,8	307,3	0,8	124,0	1,91	Maliyet Yöntemi	Konut, AVM
YGYO	Yeşil GYO	145,8	216,2	0,7	235,1	0,62	Maliyet Yöntemi	AVM, konut kiralama
RYGYO	Reysaş GYO	134,9	337,1	0,4	190,0	0,71	Maliyet Yöntemi	Lojistik depo kiralama
MARGYO	Martı GYO	53,9	139,5	0,4	110,0	0,49	Maliyet Yöntemi	Otel
AVGYO	Avrasya GYO	34,6	78,8	0,4	72,0	0,48	Maliyet Yöntemi	Otogar, terminal ve konut
TRGYO	Torunlar GYO	1.835,0	2.847,0	0,6	500,0	3,67	GUD**	AVM, konut, marina ve diğer
SNGYO	Sinpaş GYO	846,0	1.074,8	0,8	600,0	1,41	GUD	Konut Satışları

OZKGY	Özak GYO*	348,5	679,2	0,5	157,0	2,22	GUD	Ofis kiralama, Konut satışı, Otel
NUGYO	Nurul GYO	310,4	69,8	4,4	40,0	7,76	GUD	Ofis, AVM, Konut
AKFGY	Akfen GYO	307,3	809,3	0,4	184,0	1,67	GUD	Otel
DGGYO	Doğuş GYO	182,9	225,7	0,8	93,8	1,95	GUD	Mağaza Kiralama
TSGYO	T.S.K.B. GYO	127,5	235,1	0,5	150,0	0,85	GUD	Ofis, AVM, Otel
AGYO	Atakule GYO	125,2	246,7	0,5	84,0	1,49	GUD	AVM, İş merkezi, ofis
OZGYO	Özderici GYO	123,0	103,9	1,2	100,0	1,23	GUD	Ofis (Yapı Kredi Plaza), konut
YKGYO	Yapı Kredi Koray	50,4	55,7	0,9	40,0	1,26	GUD	Konut geliştirme
PEGYO	Pera GYO	55,2	159,7	0,3	89,1	0,62	GUD	AVM, iş merkezi, konut
IDGYO	İdealist GYO	25,5	9,2	2,8	10,0	2,55	GUD	Konut
Toplam		15.904,1	14.289,5	1,11				
T. - Maliyet Yöntemi		11.567,2	7.773,3	1,49				
T. - Gerçeğe Uygun Değer		4.336,9	6.516,2	0,67				

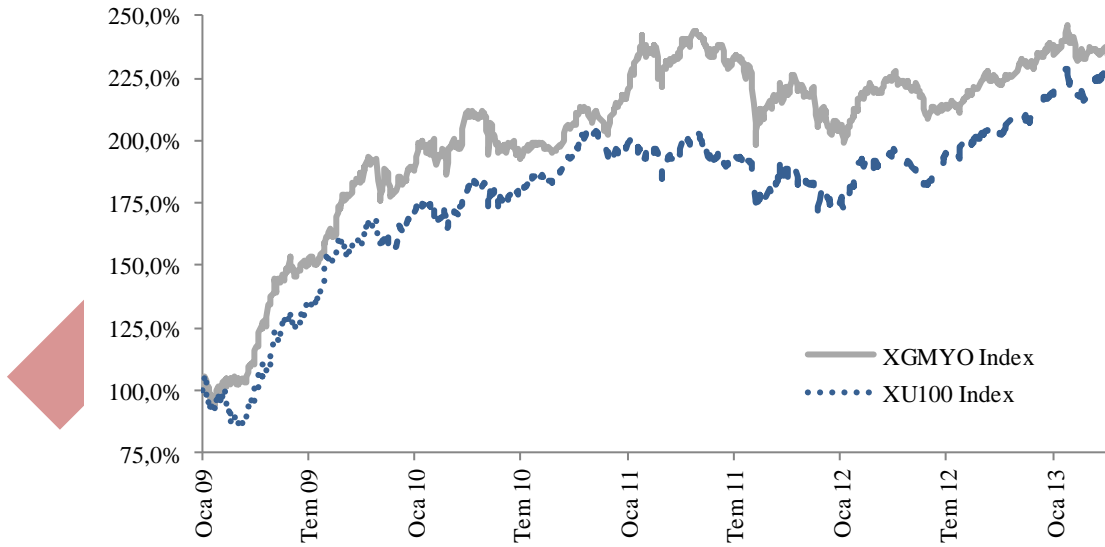
(* Özak GYO 2012 yılsonu finansal tabloları, 10 Nisan 2013 tarihi itibarıyla henüz açıklanmamış olduğu için, söz konusu şirketin finansal bilgileri 30.09.2012 bağımsız denetim raporundan alınmıştır.

(**) Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Kaynak: İMKB, KAP, Şirket internet siteleri

GYO şirketlerinin İMKB100 hisseleri ile karşılaştırmalı fiyat endeksine bakıldığında (Endeks başlangıcı 02/01/2009=100), GYO endeksinin, son yıllardaki gelişmeler neticesinde İMKB100'e göre daha iyi işlem gördüğü gözlenmektedir.

İMKB GYO ile İMKB100 Karşılaştırmalı Endeksi (02/01/2009=100)



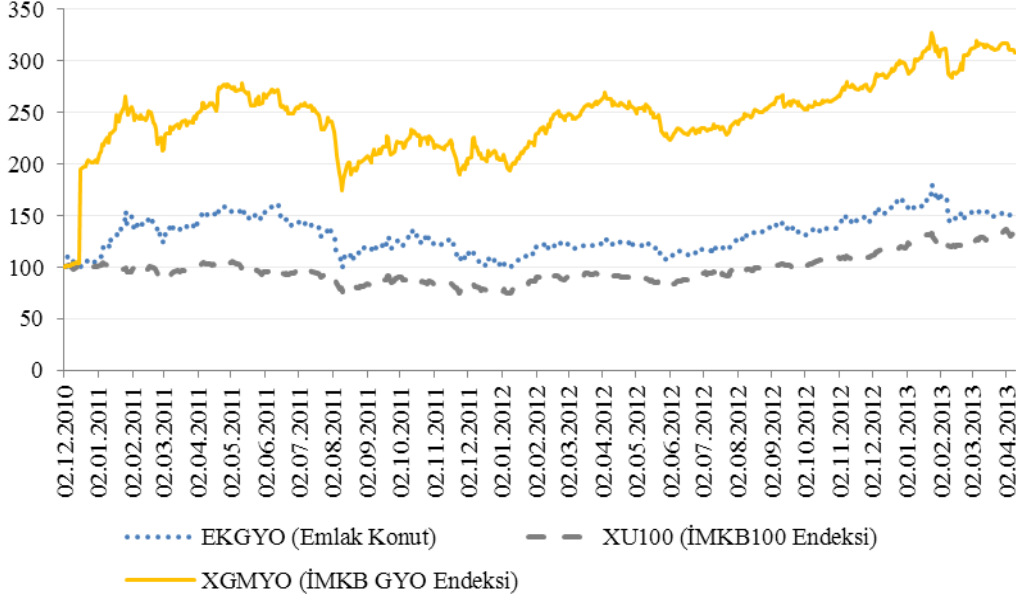
Kaynak: İMKB

10 Nisan 2013 kapanış verilerine göre, İMKB'de 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 önemlidir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin işlem görmeye başladığı tarih olan 02/12/2010 ile 10 Nisan 2013 tarihleri arasında, Emlak Konut GYO ile İMKB100 endeksine karşılaştırmalı olarak bakıldığında da; Emlak Konut GYO paylarının, İMKB100 endeksine göre daha iyi işlem görmüş olduğu gözlenmektedir.

İMKB GYO Endeksi içinde Emlak Konut'un ağırlığının işlem görmeye başladığı günden itibaren %30'un üzerinde olması sebebiyle, Emlak Konut GYO A.Ş. paylarının işlem görmeye başlaması ile, İMKB GYO Endeksi'nde ani yükseliş gözlenmiştir. İMKB 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 İMKB100 Karşılaştırmalı Endeksi (02/12/2010=100)



Kaynak: İMKB, Matriks

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

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

- **Türkiye gayrimenkul pazarında güçlü ve yerleşik bir marka.** Şirket Türkiye gayrimenkul pazarında bağımsız bölüm satın alan tüketiciler, yükleniciler ve finansal kuruluşlar güçlü bir ismi ve güvenilirliği olduğunu düşünmektedir. Şirket [2003] tarihinden itibaren, [●] adedi İstanbul'da olmak üzere, [●] adet proje geliştirmiştir. Şirket saygınlığının büyük ölçüde çeşitli yüksek kalite projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve TOKİ ile olan ilişkilerine dayalı olduğunu düşünmektedir. Şirket yüklenicilerin kendisini, güvenebilecekleri saygın, finansal açıdan güçlü bir ortak olarak gördüklerini tüketicilere bağımsız bölümlerin satışının yapılması anında Şirketin projeye dahil olmasından ve saygınlığından fayda sağladıklarına inanmaktadır. Şirket ayrıca tüketicilerin kendisine, TOKİ ile olan ilişkisi ve geçmiş performansı sebebiyle konut geliştiricisi olarak güvendiğini ve bu durumun markanın tanınmasına yol açtığını ve kendisine saygınlık getirdiğini düşünmektedir. Şirket, aynı zamanda markasının ve saygınlığının gücünün yüklenicilere ve tüketicilere cazip finansman şartları gibi menfaatler sağladığına inanmaktadır.
- **Türkiye gayrimenkul pazarında lider konum.** Şirket, 31 Mart 2013 itibariyle, [●] TL tutarındaki Piyasa Değeri ve [●] TL tutarındaki piyasa değerine sahip Gayrimenkul Portföyü ile gayrimenkul portföyü büyüklüğü, arsalarının miktarı ve piyasa kapitalizasyonu açısından Türkiye'deki en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Geçmiş yıllar içinde, Şirket İstanbul'da ve daha düşük ölçüde Türkiye'deki diğer şehirlerde gelecekteki geliştirme projeleri için cazip arsalar satın almıştır. İstanbul'da konut fiyatlarındaki artış geçen yıl Türkiye genelindeki konut fiyatlarındaki artışı geçmiştir. 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: REIDin.com). 31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin arsalarda yer alan gayrimenkullerin toplam alanı

[●] metrekafe olup, bu gayrimenkuller İstanbul'daki [●] ve Türkiye'nin diğer şehirlerindeki [●] gayrimenkulden oluşmaktadır. Şirket projelerinin yükleniciler bakımından cazip olduğunu düşünmektedir çünkü Şirket projelerinin büyüklüğü sebebiyle yükleniciler ölçek ekonomisinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiden yararlanmaktadır. Ayrıca geliştirilen projelerin hacmi ve güçlü bilançoları sayesinde TOKİ aracılığıyla büyük arsa parsellerine erişiminin yarattığı gelecekteki gelişim olanaklarının sayısı sayesinde yüklenicilerden teklif alınırken Şirkete kaldıraç etkisi yaratılmaktadır.

- **Karlı gelişimlere dair kanıtlanmış geçmiş performans.** Şirket Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazanmasından itibaren, [●] bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibariyle toplam kalan [●] envanter bölümü olan) ve toplam [●] metrekafe alanı kapsayan [●] projenin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. Bu projelerden, [●] bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibariyle toplam kalan [●] envanter bölümü olan) ve toplam [●] metrekafe alanı kapsayan [●] adet proje 2010'daki Halka Arzdan itibaren tamamlanmıştır. Şirketin karlılığı cazip bölgelerde inşaat sorumluluğunu yükleniciye geçirerek cazip bölgelerde daha düşük risk profili ile gerçekleştirilen geniş çaplı projelerin yapıldığı gelir paylaşımı işi modeli ile yapılmış projelerden gelmektedir
- **Güçlü sermaye tabanı ve güçlü finansal konum.** 31 Mart 2013 itibariyle, [●] bin TL olan ve Halka Arz'da net kazanç elde edilmesi sonucunda [●] bin TL 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 itibariyle finansal borçlarının neredeyse tamamı Hazine Kredisi'ne 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, Türk 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 bağı olmayan taraflara arsa satışı yaparken uyulması gereken zaman tüketen ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete arsa satabilmektedir. Ayrıca, Şirket güçlü bilançoları sayesinde büyük parsellerde arsa alabilen sınırlı sayıda şirketten biridir. Arsaya TOKİ üzerinden erişim sağlanması konut geliştirilmesi için uygun olan büyük arsa parselleri bulma şansının azaldığı İstanbul gibi şehirlerde önemli bir yarar sağlamaktadır. 7 Eylül 2010 tarihinde, Şirket TOKİ ile arsa alımlarına ilişkin temel ilkeleri belirten bir protokol imzalamıştır. Protokol doğrultusunda, Şirket stratejik hedeflerine uygun olan 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, mevcut halka arzın işlemi tamamlandıktan 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 kendisine rekabetçi avantaj sağladığına inanmaktadır. Şirket ayrıca geçmişte üçüncü kişilerden sınırlı miktarda arsa devralmış olup cazip fırsatların oluşması durumunda devralmaya devam edecektir. Şirket Hükümet tarafından 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca başlatılan kentsel dönüşüm projesinin yeni fırsatlar getireceğine inanmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Şirket, Ağustos 2012 tarihinde diğerlerinin yanı sıra Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve TOKİ ile, diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde yer alan ve İstanbul'da

geliştirilmesi planlanan yeni konut bölgelerinin geliştirilmesine ilişkin olarak tarafların yükümlülüklerini belirten bir işbirliği sözleşmesi imzalamıştır. Şirket yeni şehir projesine dahil olmanın yeni şehir alanları belirli olduğundan ve cazip fırsatlar doğduğundan dolayı kendisine proje geliştirilmesi için cazip arsa iktisap etmek üzere fırsatlar sağlayacağına inanmaktadır. Şirket kendisi için öncelik olmasa da, düşük kalitede evlerin yeni evlerle değişimini sağlayan yerinde kentsel dönüşüm projesine gelecekte proje geliştirilmesi için Hükümet bakımından stratejik önem taşıyan projelere girmek üzere fırsatlar sağlayacağına inanmaktadır.

- **Cazip risk yapısına sahip karlı gelir paylaşım işi modeli.** Gelir paylaşım işi modeli, Şirketin cazip bölgelerde nispeten daha düşük risk ile büyük ölçekli projeleri geliştirme fırsatı sunmaktadır. Gelir paylaşım işi modelinde, finansman ve proje giderleri de dahil olmak üzere yüklenici projeyi geliştirme ve satmak için sorumluluğu üstlendiğinden risk yükü düşüktür. Bunun sonucunda, Şirketin gelir paylaşım modellerindeki kar marjı (Şirketin diğer iş modelleri) ile geliştirilen projelerdeki kar marjından önemli ölçüde yüksektir.

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

Şirketin ayrıca temel olarak daha az cazip bölgelerde kullandığı kamu ihale kanunu modeli (Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde anahtar teslim-götürü bedel proje modeli olacaktır) adında tamamlayıcı, daha geleneksel iş modelleri bulunmaktadır. Kamu ihale kanunu ve anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerde, Şirket geliştirme masraflarından ve projeyi finanse etmek için gerekli masraflar da dahil olmak üzere projesi geliştirmek ve satmaktan sorumludur. Kamu ihale kanunu modeli ve ileride anahtar teslim-götürü bedel proje modeli, yeni bir gelişimin ilk aşamalarında olduğundan gelir paylaşımı işini desteklemeyen ancak yine de karlı fırsatların olduğu yerlerde kullanılmaktadır. İleride, bu anahtar teslim-götürü bedel proje modeli fırsatların ortaya çıkması halinde, cazip yerler bakımından da kullanılabilir. Şirket bu iki modeli kullanarak farklı finansal ve risk yapılarıyla projeler gerçekleştirme konusunda esnekliğe sahiptir, ancak, gelir paylaşım modeli, yüklenici ve Şirket için tercih edilen seçenek olmaktadır.

- **Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak üzere iyi bir noktada olması.** Şirket, İstanbul'da ve daha düşük ölçüde Türkiye'nin diğer şehirlerinde, Şirket bakımından en karlı projeler olduğuna inandığı, üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretimine odaklanmıştır. 31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin [●] devam eden projesinin [●]'sı ve [●] hazırdaki projesinin [●]'sı İstanbul'dadır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibariyle Şirketin arsaları İstanbul'da yer alan [●] metrekaresel arsayı içermektedir (toplam arsaların yüzde [●]'sı). 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. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan verilere göre, [2012] yılında Türkiye'deki nüfusun [●]'ünün yaşı 14 ila 60 arasında bulunmaktadır. Bu demografik değişim daha yüksek maaşlı işlerde çalışmak amacıyla şehirlerde yaşamak üzere erken yaşlarında evlerinden ayrılan genç nesil için geçerlidir. Ek olarak, Türkiye'de birçok bölgenin yüksek deprem riski altında olması sebebiyle, nüfus eski binalardan depreme daha dayanıklı olarak tasarlanan yeni binalara taşınmaktadır. Buna göre, Hükümet düşük kalitede inşaat malzemeleri kullanılarak uygun izin veya planlama olmaksızın inşa edilen kentsel alanların yeniden geliştirilmesine odaklanmak üzere, 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere bu demografik eğilime cevaben konut gelişimine önem vermektedir. Hükümet ayrıca söz konusu kentsel dönüşüm için belirli alanlar belirlemiştir. Şirket bu demografik eğilimlerden ve Hükümetin konut

politikasından yarar sağlamak adına gerekli şartları karşılayabilecek durumda olduğunu düşünmektedir.

- **Şirket değerini artıran lider sermayedar ile güçlü ve sağlam bir ilişki.** Şirketin lider sermayedarı TOKİ ile güçlü ve sağlam bir iş ilişkisi vardır. Halka Arzın tamamlanmasından sonra TOKİ'nin hissedarlığı yüzde 49,34'e düşecek olsa dahi (Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde), TOKİ'nin, halka arzdan sonra Şirketin yönetimini önemli ölçüde etkilemeye devam etmesi beklenmektedir. 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 arsanın imarını planlama yetkisinden de yararlanmaktadır. TOKİ ile olan ilişkilerinin yeni şehir geliştirme ve yerinde kentsel dönüşüm projesindeki mevcudiyeti için önemli olduğunu ve bunun gelecekteki projeler için ek arsa kaynağı olacağını düşünmektedir. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ'nin Şirketteki ortaklık payı yüzde 50'nin altına düşecek olsa dahi (halka arz edilen payların tamamının satılması halinde), Şirket protokolle aynı esaslarla TOKİ'den doğrudan arsa devralmaya devam edeceğini düşünmektedir.
- **Deneyimli yönetim kadrosu.** Mevcut kıdemli yönetim kadrosu Şirketin Türkiye'de önde gelen konut gayrimenkul geliştiricisi olmasında etkili olmuştur. Şirketin üst yönetimi, Türkiye gayrimenkul pazarında önemli ve çeşitli deneyimlere sahiptir.

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

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

Ortaklık 2010-2012 yılları sonu itibariyle net cirosunun gelişimi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Satış Gelirleri (Bin TL)	2010	2011	2012
Arsa Satışları	1.227.089	450.000	739.565
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	504.019	349.989	727.790
<i>Arsa Satışları</i>	723.070	100.011	11.775
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	284.863	289.719	267.505
Kira Gelirleri	904	528	815
Toplam	1.512.856	740.247	1.007.885
Satış iadeleri	-4.552	-23.608	-3.254
Satış iskontoları	-10.401	-42	-54
Net Satış Gelirleri	1.497.903	716.597	1.004.577

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

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

No.	Projenin adı	Yüklenici Adı	Sözleşme Tarihi	Projenin Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi
-----	--------------	---------------	-----------------	----------------------------	-----------------------------

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli					
1.	Avrupa Konutları Tem (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Artaş ~ Öztaş ~ Doğu	11.05.2007	05.04.2010	2.847
2.	Ergene Vadisi (Tekirdağ)	<u>Ortak Girişim</u> Makro ~ Yıltaş	16.11.2007	25.05.2011	1.372
3.	Bizim Evler 2 (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> İhlas Holding ~ İhlas Yapı	14.01.2009	30.11.2010	531
4.	Mavişehir Modern (İzmir)	<u>Ortak Girişim</u> Gergül Yapı ~ Gergül İnş. ~ Abdulkadir Gültekin	17.02.2010	03.11.2011	316
5.	Ispartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Emlak Planlama ~ Fideltus ~ Öztaş	26.05.2006	22.01.2010	1.982
6.	Avrupa Konutları Ispartakule (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Artaş ~ Gün - Er	11.06.2009	13.05.2011	400
7.	Avrupa Konutları Ispartakule (İstanbul) -2	<u>Ortak Girişim</u> Artaş ~ Fideltus ~ Gün - Er	21.04.2010	27.06.2011	330
8.	Bizimevler (İstanbul) -3	<u>Ortak Girişim</u> İhlas Holding ~ İhlas Yayın Holding ~ İhlas Pazarlama	14.10.2009	03.11.2011	681
9.	İdeal-Ist Kent Ümraniye (İstanbul)	Hakkı Ekşi	24.03.2004	05.01.2009	898
10.	Uphill Court Ataşehir (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Varyap Varlıbaşlar ~ Teknik Yapılar	06.09.2004	05.11.2008	1.754
11.	Kent Plus Ataşehir (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Emay İnşaat ~ İpek İnşaat	07.09.2004	07.07.2008	2.078
12.	Soyak Mavişehir (İzmir)	<u>Ortak Girişim</u> Soyak İnşaat Soyak Yapı	07.12.2004	18.06.2008	1.568
13.	Ataşehir Residence (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Or - Han İnşaat ~ Grand İnşaat	11.11.2003	30.11.2005	187
14.	Kent Plus Mimarşinan (İstanbul)	Emay İnşaat	22.08.2005	21.08.2007	666
15.	Novus Residence (İstanbul)	Taşyapı İnşaat	13.04.2005	25.12.2008	285
16.	Misstanbul (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Tek Çelik ~ HTM Mimarlık ~ Mehmet Çelik	27.06.2005	15.12.2008	939
Kamu İhale Kanunu Modeli					
17.	Lüleburgaz Çarşı (Kırklareli)	Mehmet Cihangir Yücel	12.01.2011	16.09.2011	21

18.	Yıldızkent 2. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Baki Yapı Malzemeleri	27.01.2005	11.11.2005	336
19.	Yıldızkent 1. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Ortak Girişim Başyazıcıoğlu İnşaat ~ Akyapı İnşaat	26.08.2004	23.09.2005	476
20.	Yıldızkent 3. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Delta İnşaat	05.11.2004	13.09.2005	348
TOPLAM					

AVRUPA KONUTLARI TEM

Genel bilgi. Proje, İstanbul'un Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Küçükköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret Limited Şirketi ve Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan bir ortak girişim ile 11.05.2007'de, Avrupa TEM Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje, sözleşmede 06.09.2010 olarak belirlenmiş tamamlanma tarihinin öncesinde 05.04.2010 tarihinde tamamlanmıştır ve projenin kesin kabulü 05.04.2011'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Avrupa TEM Konutları, 142.441 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilkokul için ayrılmıştır. Avrupa TEM Konutları'nın yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 508.383 metrekaredir. 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. Ekspertiz 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 Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
162.344.327	720.251.722,73	216.075.516,82	30,00

ERGENE VADİSİ

Genel bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Kazımiye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnş. Tic. Ltd. Şti., Yıltaş Uluslararası Taş. Tur. Pet. Oto. İnş. Haf. İnş. Malz. Enerji Ürt. İth. İhr. San. ve Tic. 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, 68.386,90 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 188.146,50 metrekaredir. Proje, 1.296 konut ve 76 ticari bölüm olmak üzere toplam 1.372 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 864 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 526 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
23.935.425,50	160.000.000,00	40.000.000,00	25,00

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 Turz. ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi ile 14.01.2009'da, Bizim Evler 2 projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. 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, 38.883,19 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 109.229,37 metrekaredir. Proje, 522 konut ve 9 ticari bölüm olmak üzere toplam 531 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz 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 Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
48.686.587,00	147.727.273,00	48.750.000,09	33,00

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 Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti., Gergül İnş. Müteahhitliği ~ Abdulkadir Gültekin Ortak Girişimi ile 17.02.2010'da, Mavişehir Modern projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 26.02.2010'da yapılmıştır. Proje, 03.11.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 03.11.2011'de 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. Proje, 20.955,00 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 62.348,34 metrekaredir. Proje, 316 konuttan oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibariyle 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 Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
25.145.000,00	91.959.976,51	28.507.592,72	31,00

İSPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 155.640 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 285.557 metrekaredir. Proje toplam 1.982 konut ve 3 sosyal tesisten oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibariyle tüm konutlar satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	353.967.181	13.725.077	5,50

AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak

Planlama, Fideltus İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. ve Öztaş İnş. ve Taah. İşleri Tic. A.Ş. Ortak Girişimi ile 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Proje daha sonra 25.12.2009 tarihinde Artaş İnş. San. ve Tic. A.Ş., Gün - Er İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir. Proje 13.05.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 13.05.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 35.462,00 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 86.544,07 metrekaredir. Proje, 385 konut ve 44 ticari bölüm olmak üzere toplam 429 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	83.601.919,16	3.241.664,42	5,50

AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE – 2

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş., Öztaş İnş. ve Taah. İşleri Tic. A.Ş. ile 21.04.2010 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme 09.07.2010'dan itibaren geçerli olarak Artaş İnş. San. ve Tic. A.Ş., Fideltus İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş., Gün - Er İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir. Proje 27.06.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 27.06.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 25.870,16 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 64.738,83 metrekaredir. Proje, 330 konuttan oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla tüm konutlar satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı	STG	ŞPTG	ŞPGO
---------------------------	-----	------	------

(%)	(TL)	(TL)	(%)
29,5	58.048.772,28	2.250.841,15	5,50

BİZİM EVLER – 3

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama 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. 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 57.132,95 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 129.387,36 metrekaredir. Proje, 680 konut ve 1 ticari bölüm olmak üzere toplam 681 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 592 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 89 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

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

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	162.570.594,06	8.941.382,67	5,50

IDEAL-İST KENT ÜMRANIYE

Genel Bilgi. Ideal-Ist Kent, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Dudullu Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Hakkı Ekşi Gayrimenkul Limited Şirketi ile 24.03.2004 tarihinde Ideal-Ist Kent projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. 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. Ideal-Ist Kent 198.918 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 212.583 metrekaredir. Proje 883 konut ve 11 ticari bölümden olmak üzere 898 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdeal-İst Kent'te ayrıca bir özel okul, bir özel kreş ve iki sosyal tesis bulunmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
36.600.740	220.000.000	69.850.000	31,75

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 Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret Limited Şirketi ve Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 06.09.2004 tarihinde Uphill Court Ataşehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje 05.11.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 05.11.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Uphill Court, 96.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 408.805 metrekaredir. Proje 1.742 konut ve 12 ticari bölüm olmak üzere 1.754 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
57.076.350	400.000.000	136.400.000	34,10

SOYAK MAVİŞEHİR

Genel Bilgi. Soyak Mavişehir İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Mavişehir Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 07.12.2004 tarihinde Soyak Mavişehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje sözleşmede belirlenmiş tamamlanma tarihi olan 24.12.2008'den önce 18.06.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 18.06.2008'de 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 ve toplam inşaat alanı 216.407 metrekaredir. Projede toplam 1568 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
43.600.000	215.000.000	51.600.000	24,00

KENT PLUS MİMARŞİNAN

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kent Plus Mimarsinan 41.416 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 86.800 metrekaredir. Projede toplam 666 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 468 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 198 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 geliştirilmiştir.

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

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

NOVUS RESIDENCE

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Novus Residence 12.622 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 31.958 metrekaredir. Projede toplam 285 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, Emlak Konut'a tahsis edilen bağımsız bölümlerden 2 tanesi satılmamış bulunmaktadır. Ancak bu bağımsız bölümler Emlak Konut tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Bu bağımsız bölümler satışta olmadığından "Diğer Aktiflerde Bulunan Gayrimenkul Hakkında Açıklama" bölümünde yer almaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
---------------------------------	----------	-----------	----------

16.408.600	105.000.000	57.750.000	55,00
------------	-------------	------------	-------

MİSSTANBUL

Genel Bilgi. Misstanbul İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Başak Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş., HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti. ve Mehmet Çelik Ortak Girişimi ile 27.06.2005 tarihinde Misstanbul projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti. daha sonra Ortak Girişim'den ayrılmıştır. Yer teslimi 15.07.2005'te yapılmıştır. Proje 15.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 08.05.2010'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Misstanbul 101.911 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 143.596 metrekaredir. Projede toplam 936 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertiz 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 mülkiyeti halen Emlak Konuttadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
56.779.661	270.000.000	112.050.000	41,50

LÜLEBURGAZ ÇARŞI

Genel Bilgi. Proje, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nin 8 Kasım Mahallesinde kurulmuş, ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mehmet Cihangir Yücel - İnşaat Yüksek Mühendisi ile 12.01.2011 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Proje 16.09.2011 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin arsası TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 3.683,00 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 3.356 metrekaredir. Proje 21 ticari bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1 ticari bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 20 ticari bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje, Kamu İhale Kanunu kapsamında geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 1.449.610,00 TL'dir.

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

Emlak Konut'un 31.03.2013 itibarıyla portföyünde bulunan gayrimenkullere (arsalar, binalar ve projeler) ilişkin detaylı açıklamalar, bu bölümde sunulmaktadır.

3.4.5.1. Arsalar

Emlak Konut'un 31.03.2013 tarihi itibariyle portföyünde "arsalar" bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Portföydeki olan çeşitli arsalar ile ilgili olarak proje geliştirmek için ihaleler gerçekleştirilmiş ve inşaat işi sözleşmeleri yükleniciler ile akdedilmiş olup, yapı ruhsatı henüz alınmamış olması sebebiyle, arsalar bölümü altında verilen taşınmazlara ilişkin olarak ilgili inşaat işi sözleşme detayları da aşağıda verilmektedir. İlgili taşınmazın ekspertiz tarihini müteakip ihale gerçekleştirilmiş olması halinde, bu husus açıkça belirtilerek inşaat işi sözleşme detayları verilmiştir.

S. No	ARSA	AÇIKLAMALAR	Alan (m ²)
1.	Ankara Yenimahalle' de 91 Adet Arsa	Ankara İli Yenimahalle İlçesi Ballıkuyumcu Mahallesi 91 Adet Arsa	1.919.107,39
2.	İstanbul Ataşehir' de 20 Adet Arsa	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy ve Barbaros Mahalleleri 20 Adet Arsa	52.935,78
3.	İstanbul Avcılar' da 1 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Kapadık Mevki 1 Adet Arsa	88.800,00
4.	İstanbul Avcılar' da 10 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 10 Adet Arsa	239.915,45
5.	İstanbul Başakşehir'de 27 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 27 Adet Arsa	530.183
6.	İstanbul Başakşehir'de 16 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 16 Adet Arsa	277.090
7.	İstanbul Başakşehir'de 10 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 10 Adet Arsa	382.486
8.	İstanbul İli Gaziosmanpaşa'da 2 Adet Arsa	İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Küçükköy Mahallesi 2 Adet Arsa	24.716,89
9.	İstanbul Esenyurt'da 8 Adet Arsa	İstanbul İli Esenyurt İlçesi Hoşdere Mahallesi 8 Adet Arsa	149.533
10.	İstanbul Fatih'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli Fatih İlçesi Yedikule Mahallesi (İmrahor) 1 Adet Arsa	41.162
11.	İstanbul Sultanbeyli'de 33 Adet Arsa	İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi Mimarsinan Mahallesi 33 Adet Arsa	5.850
12.	İstanbul Bakırköy'de 5 Adet Arsa	İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 5 Adet Arsa	73.605
13.	İstanbul Zeytinburnu'nda 2 Adet Arsa	Zeytinburnu İlçesi Çırpıcı Mahallesi 2 Adet Arsa	13.171
14.	İzmir Karşıyaka'da 4 Adet Arsa	İzmir İli Karşıyaka İlçesi Şemikler Mahallesinde 4 Adet Arsa	35.237
15.	İzmir Konak'da 1 Adet Arsa	İzmir İli Konak İlçesi Umurbey Mahallesi 1 Adet Arsa	6.810
16.	Kastamonu Cide'de 2 Adet Arsa	Kastamonu İli Cide İlçesi Doğankaya Köyü 2 Adet Arsa	10.263

17.	Kocaeli Gebze'de 35 Adet Arsa	Kocaeli İli Gebze İlçesi Güzeller Mahallesi 35 Adet Arsa	193.071
18.	Kocaeli Körfez'de 9 Adet Arsa	Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi 9 Adet Arsa	132.687
19.	Tekirdağ Çerkezköy'de 17 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Kapaklı Beldesi 17 Adet Arsa	371.236
20.	Tekirdağ Çorlu'da 13 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kazimiye Mahallesi 13 Adet Arsa	102.795
21.	İstanbul Ümraniye'de 7 Adet Arsa	İstanbul İli Ümraniye İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 7 Adet Arsa	132.565
22.	İstanbul Başakşehir'de 47 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi 47 Adet Arsa	362.106
23.	İstanbul Kartal'da 9 Adet Arsa	İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 9 Adet Arsa	64.164,57
24.	İstanbul Sarıyer'de 12 Adet Arsa	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü 12 Adet Arsa	344.101
		Toplam	[●]

1. ANKARA YENİMAHALLE' DE 91 ADET ARSA

Genel Bilgi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballıkuyumcu Köyü'nde bulunan muhtelif büyüklükteki toplam 91 adet arsanın toplam alanı 1.929.463 metrekare olup 1.919.107 metrekaresi Şirket'e aittir. 13.08.2010 tarihli imar planı uyarınca, bu parsellerden 77 tanesi konut, 4 tanesi ticaret, 8 tanesi teknik ve özel teknik altyapı alanı, 1 tanesi üniversite alanı ve 1 tanesi ticari rekreasyon alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar [●] tarihinde TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ankara Ballıkuyumcu 91 Adet Parsel

İSTANBUL ATAŞEHİR' DE 20 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan 11 adet arsa ile Barbaros Mahallesinde bulunan 9 adet arsa tamamlanmış altyapıya sahiptir. Arsaların toplam alanı 89.105,17metrekare olup 52.935,78 metrekaresi Şirket'e aittir. Mevcut imar planına göre arsaların 8 tanesi konut, 2 tanesi dini tesis alanı, 1 tanesi resmi kurum alanı, 2 tanesi kreş alanı, 1 tanesi temel eğitim tesis alanı, 1 tanesi sağlık alanı, 1 tanesi lise alanı, 1 tanesi spor tesis alanı, 2 tanesi sosyal kültürel tesis alanı, 1 tanesi yol ve yeşil alan lejantında kalmaktadır. Parsellerden 1864 ada 6 no'lu parsel, 2684 ada 10 no'lu parsel, 3331 ada 4 no'lu parsel, 3331 ada 5 no'lu parsel, 3382 ada 2 parsel ve 3385 ada 1 parsel mevcut imar durumları itibariyle ilgili resmi kurumlara bedelsiz terk edilecektir. 3334 ada 8 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 2 ve 5 no'lu parseller KOP parseli niteliğindedir. Arsalar, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ataşehir 20 Parsel

İSTANBUL AVCILAR' DA 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesinde yer alan arsanın toplam alanı 88.800 metrekaredir. İmar planına göre Ticaret ve Konut lejantında kalmaktadır. Arsa 27.08.2012 tarihinde TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Avcılar Arsa Raporu revize

İSTANBUL AVCILAR'DA 10 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesinde bulunan 10 arsa Şirketin Avrupa Konutları-1, Stüdyo 24 ve Unikonut projeleri gibi diğer birtakım projelerine yakın mevkiide bulunmaktadır. Arsalar toplam 239.915,45 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsalardan 160.218 metrekarelik 5 tanesi konut, 61.483 metrekarelik 4 tanesi ticaret, 18.215 metrekarelik 1 tanesi ise konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ispartakule 10 Adet Parsel

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR' DE 27 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde bulunan toplam 557.922,11 metrekare büyüklüğündeki 27 arsanın 530.183 metrekarelik alanı Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerden bazıları askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planına göre arsaların 15 tanesi konut, 5 tanesi ticaret, 1 tanesi özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, 1 tanesi özel ilköğretim alanı, 1 tanesi özel sosyal kültürel tesis alanı, 1 tanesi özel sağlık alanı, 1 tanesi rekreasyon alanı, 1 tanesi sağlık tesis alanı, 1 tanesi idari tesis alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 27 adet parsel raporu.

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR' DE 16 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2.Kısım Mahallesi'nde konumlu 16 adet arsa toplamda 319.161 metrekaredir ve 277.090 metrekaresi Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerden bazıları askeri güvenlik bölgesi, bazıları ise askeri yasak bölge içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planına göre arsaların 13 tanesi konut, 1 tanesi kreş, 1 tanesi teknik altyapı alanı ve yol, 1 tanesi lise alanı lejantında kalmaktadır. Bu arsalar 3. şahıslardan alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 16 adet parsel raporu.

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR' DE 10 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde bulunan 10 adet arsa, toplamda 382.486 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsaların 2 tanesi konut, 8 tanesi ticaret alanı lejantında kalmaktadır. Arsalardan 7 adeti 30/10/2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ'den satın alınmış ve 16.01.2013 tarihinde de tapu devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kayabaşı 10 adet parsel.

İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA' DA 2 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde bulunan 2 adet arsa, toplamda 24.716,89 metrekaredir. Mevcut imar planında arsalardan biri ticaret ve hizmet alanı, diğeri turizm ve kültür alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ' den satın alınmış olup, bir kısım hisse 28/08/2012 tarihinde bir kısım hisse de 04/03/2013 tarihinde devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gaziosmanpaşa Parseller.

İSTANBUL ESENYURT' DA 8 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 8 adet arsanın toplam alanı 175.162 metrekaredir ve 149.533 metrekarelik alan Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerden bazıları askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planına göre arsalardan 7 tanesi ticaret, 1 tanesi konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ' den satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Esenyurt Hoşdere 8 adet adet parsel raporu.

İSTANBUL FATİH' DE 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi'nde (İmrahorda), bulunan 1 adet arsa 41.162 metrekaredir. Mevcut imar planında kısmen "Turizm Kültür Alanı" ve "TCDD Aksları ve Alanları", kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmaktadır. Arsa TOKİ' den satın alınmış olup tapu devri henüz yapılmamıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Yedikule arsa raporu.

İSTANBUL SULTANBEYLİ' DE 33 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi ve Mimarsinan Mahalleleri'nde 33 adet arsanın toplam yüzölçümü 34.565 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 5.850 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsalardan 30 tanesi konut, 2 tanesi sosyal kültürel tesis alanı, 1 tanesi sağlık tesis alanı lejantında kalmaktadır. Arsalardan 1 adeti tam mülkiyet, 32 adeti hisseli mülkiyettir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli parseller.

İSTANBUL BAKIRKÖY 5 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi'nde 5 adet arsa toplamda 73.605 metrekaredir. Taşınmazın bir kısmı 13.12.2012, bir kısmı 14.12.2012 tarihinde, bir kısmı ise 22.02.2013 tarihinde 3. şahıslardan satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Bakırköy Akfil Arsaları.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU' NDA ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Veliefendi Mahallesinde 2 adet arsa toplamda 13.171 metrekaredir. Taşınmaz 14.12.2012 tarihinde 3. şahıslardan satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. 1523 Zeytinburnu

İZMİR KARŞIYAKA' DA 4 ADET ARSA

Genel Bilgi İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesinde bulunan 4 adet arsa toplam 35.237 metrekaredir. Mevcut imar planına göre, arsaların 1 adedi özel spor tesis alanı, 1 adedi sağlık tesis alanı, 1 adedi özel sağlık tesis alanı ve 1 adedi de özel katlı otopark alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar, Şirketin 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir Karşıyaka 4 parsel.

İZMİR KONAK' DA 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey mahallesinde bulunan arsa toplam 6.810 metrekaredir, uygulanacak DOP kesintisinden sonra parselin yüzölçümü 4.086 metrekare olacaktır. Mevcut imar planına göre "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı", kısmen ise "Yol ve Yeşil Alan" lejantında kalmaktadır. Arsa, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir-Konak arsa.

KASTAMONU CİDE' DE 2 ADET ARSA

Genel Bilgi Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğan kaya Köyü, Harman Altı ve Orta Göynük Mevkiinde yer alan 2 adet arsa toplamda 10.263 metrekaredir. Mevcut imar planına göre konut alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar icra yolu ile devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kastamonu Cide parseller.

KOCAELİ GEBZE' DE 35 ADET ARSA

Genel Bilgi Kocaeli İli, Gebze İlçesi Güzeller Mahallesinde yer alan 35 adet arsa toplamda 477.209 metrekare olup 193.071 metrekaresi Şirket'e aittir. Bu arsaların 31 adedi hisseli mülkiyette, 4 adedi de tam mülkiyettedir. Mevcut imar planlarına göre 22 adet arsa konut alanı, 9 adet arsa ticaret alanı, 1 adet arsa sağlık tesis alanı, 1 adet arsa Belediye Hizmet Alanı ve 1 bölgesel garaj, 1 spor tesis alanı olarak ayrılmıştır; 4 parseli kamusal hizmet alanı olup bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. 35 adet arsadan 9.839,45 metrekare alanlı 3 adedi satılmış olup tapu devirleri ilgililerine henüz yapılmamıştır. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze 35 parsel son.

KOCAELİ KÖRFEZ' DE 9 ADET ARSA

Genel Bilgi Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde yer alan 9 adet arsa toplam 135.595 metrekaredir ve 132.687 metrekaresi Şirket'e aittir. Arsalardan 5 adedi tam mülkiyette, 4 tanesi ise hisseli mülkiyettir. Mevcut imar planına göre 2 adet parsel ticaret alanı, 3 adet parsel konut alanı, 1 adet parsel rekreasyon alanı, 1 adet parsel spor alanı, 1 adet sağlık tesis alanı, 1 adet kentsel hizmet alanı lejantında kalmaktadır. 1925 ada 3 parsel satılmış tapu devri henüz yapılmamıştır. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 9 adet parsel

TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY' DE 17 ADET ARSA

Genel Bilgi Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi Kapaklı Köyünde yer alan 17 adet arsa toplam 371.236 metrekaredir. Mevcut imar planına göre 1 adet arsa ticaret alanı, 15 adet arsa konut alanı, 1 adet arsa da arıtma tesisi lejantında kalmaktadır. Arsalardan, Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çerkezköy Kapaklı 17 adet parsel

TEKİRDAĞ ÇORLU' DA 13 ADET ARSA

Genel Bilgi Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye mahallesi'nde 13 adet arsanın toplam yüzölçümü 109.357 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 102.795 metrekaredir. Mevcut imar planına göre 9 adet arsa konut alanında, 1 adet arsa sağlık tesis alanında, 1 adet arsa açık ve kapalı spor alanı, 1 adet arsa kültür parkı alanı, 1 adet arsa da yol ve yeşil alan lejantında kalmaktadır. Parsellerin 4 adedi kamusal hizmet alanı olup kamulaştırma yoluyla devrolacağı tespit edilmiştir. Parsellerin 11 adedi tam mülkiyetli, 2 adedi hisseli mülkiyettir. Arsalardan TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çorlu 13 adet parsel

İSTANBUL ÜMRANIYE 7 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 7 adet arsa toplam 136.905 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 132.565 metrekaredir. 1 adet arsa hisseli diğerleri tam mülkiyetlidir. Arsalardan 1 adedi özel proje alanı, 2 adedi rekreasyon alanı, 1 adedi temel eğitim öncesi eğitim alanı, 1 adedi ilköğretim tesis alanı, 1 adedi resmi kurum alanı, 1 adedi de dini tesis alanı lejantında kalmaktadır. Şirketin sahip olduğu 8 adet arsadan ticaret alanında bulunan 1 adet parsel ise 04/03/2013 tarihinde T.C. Merkez Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Arsalardan 1 adet Özel Proje Alanı ile 2 adet Rekreasyon Alanı " İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" olarak ihale edilmiş ve 21.12.2012 tarihinde Yüklenicisi "Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş." ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 28.12.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 20.07.2016'dır. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin belirli finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye (TL)	Temel	Alınan	Değer	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
			-	1.460.000.000,00	60.590.000,00	4,16

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Finans Merkezi Arsaları

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR' DE 47 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 47 adet arsa toplam 449.727 metrekaredir, Şirket hissesine düşen alan ise 362.106 metrekaredir. Mevcut imar durumlarına göre parsellerin 24 tanesi konut alanı, 8 tanesi ticaret alanı, 4 tanesi rekreasyon alanı, 2 tanesi idari tesis alanı, 1 tanesi metro istasyon alanı, 1 tanesi sosyo kültürel tesis alanı, 1 tanesi sağlık tesis alanı, 1 tanesi kreş alanı, 1 tanesi teknik altyapı alanı, 1 tanesi özel sağlık alanı, 1 tanesi ilköğretim tesis alanı, 1 tanesi dini tesis alanı, 1 tanesi de özel okul alanı lejantında kalmaktadır. Bu arsalardan 7.376,09 metrekare yüzölçümlü 7 adet arsa 30/11/2012 tarihli Yönetim Kurulu Kararı kapsamında TOKİ' den satın alınmış ve 07/02/2013 tarihinde tapu devirleri yapılmıştır. 1340 ada 17 parsel, 1340 ada 19 parsel, 1340 ada 20 parseller satılmış olup, ilgilileri adına tapu devri yapılmamıştır.

Bu arsalardan 4 adedi, “ İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” olarak 05.02.2013 tarihinde ihale edilmiş ve ihale “ Özülke İnş. Tic. A.Ş. ~ Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş. İş Ortaklığı ” üzerine bırakılmıştır. 02.04.2013 tarihinde İstanbul Başakşehir 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu arsaların toplam alanı 111.606,22 metrekaredir.

Bu işe ilişkin belirli finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye (TL)	Temel	Alınan	Değer	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
			128.386.000,00	723.000.000,00	202.440.000,00	28,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İkitelli raporu

İSTANBUL KARTAL' DA 9 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 9 adet arsa toplam 64.164,57 metrekaredir. Taşınmazlar Sahil Yolu'na 75 m, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler. Arsalar 24/04/2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ' den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Arsalar, “ İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” olarak ihale edilmiş ve 04.02.2013 tarihinde Yüklenicisi “Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. ~ Dap Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı” ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 13.02.2013 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 15.08.2016'dır. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin belirli finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye	Temel	Alınan	Değer	STG	ŞPTG	ŞPGO
---------	-------	--------	-------	-----	------	------

(TL)	(TL)	(TL)	(%)
214.045.000,00	1.335.000.000,00	534.000.000,00	40,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kartal 9 adet parsel

İSTANBUL SARIYER' DE 12 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyünde yer alan 12 adet arsanın toplam alanı 345.612 metrekaredir; TOKİ hissesine düşen alan ise 344.101 metrekaredir. Arsaların 3 adeti hisseli diğerleri tam mülkiyetlidir. Bu parsellerden 5 adeti Konut Alanı, 3 adeti Ticaret + Konut Alanı, 1 adeti özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, 1 adeti sağlık tesis alanı, 1 adet dini tesis alanı, 1 adeti de teknik altyapı alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar 02/03/2011 tarihli Protokol kapsamında TOKİ' den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Arsalar, “İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” olarak ihale edilmiş ve 18.07.2012 tarihinde Yüklenicisi “Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.” ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 06.08.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 04.08.2016'dır. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin belirli finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
252.910.000,00	1.475.000.000,00	475.687.500,00	32,25

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Zekeriyaköy 12 adet parsel

3.4.5.2. Binalar

No	Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
1.	Çerkezköy Dream City 4. Etap	1
2.	Burgazkent	69
3.	Silivri Selimpaşa Emlak Konutları	188
4.	Spradon Quartz	37
5.	Mavişehir Pelikan Evleri (Emlak Konut Pelikan)	25
6.	Ağaoğlu My Town	1
7.	Körfezkent 1. Etap	1
8.	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap	3
9.	Emlak Konut Mavişehir Evleri	61
10.	Gebze Emlak Konutları 1. Etap	9
11.	Ağaoğlu My World	1

12.	Elite City	108
13.	Merkez Kayaşehir	8
	Toplam	[•]

ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çerkezköy İlçesi'nin Kapaklı Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. 02.02.2006'da AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gelir paylaşımı işi ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İnşaat 21.02.2006'da başlamış, 17.05.2007'de tamamlanması hedeflenmiştir. Proje 14.04.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu nedenle yüklenici gecikme cezası ödemiştir. Kesin Kabul 14.04.2009'da gerçekleşmiş ve söz konusu Kesin Kabul itibarıyla satılmamış bağımsız bölümler yüklenici ile Emlak Konut arasında paylaştırılmıştır. Bu paylaşımında, Emlak Konut 126, yüklenici 90 bağımsız bölüme hak kazanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa, 2000'de aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 28.993,08 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam inşaat alanı 48.556 metrekaredir. Proje, 204 konut, 70 ticari bölümden oluşmaktadır. Bununla birlikte, projede yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, spor tesisi, oyun parkları ve bir alışveriş merkezi de bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibarıyla, 1 bağımsız bölüm satılmamıştır, 87 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

Proje Türü. Proje, gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
3.990.646	33.000.000	10.065.000	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Dream City Konutları

BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Burgazkent, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Özmaş Müteahhitlik ve Tic. A.Ş. ile 11.09.2007 tarihinde Burgaz Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Ancak yüklenici ekonomik sebeplerle projeyi zamanında tamamlayamamış olup proje Şirket tarafından yükleniciye ek bir süre tanınmaksızın 11.09.2009 tarihinde gecikmeli olarak tamamlanmıştır. Bu nedenle yükleniciye gecikme cezası uygulanmıştır. İşin kesin kabulü, 17.05.2012'de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Burgazkent, 109.989 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı ise 115.378 metrekaredir. Proje toplam 804 adet konuttan oluşmaktadır. Burgazkent'te bir ilköğretim binası, spor alanları ve otoparklar bulunmaktadır. Şirket'in iç değerlendirmeleri doğrultusunda, inşaat aşamasındaki çeşitli problemler sebebiyle satışlar düşük olmuştur. Belirli alıcılar alımlarını iptal

etmiş ve belirli tüketiciler bölümleri almaktan kaçınmıştır. Bu problemleri aşmak için Şirket tarafından pazarlama çalışmaları yapılmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibariyle, Burgazkent'te toplam 804 konuttan, 49 bölümü satılmış, 69 bölüm ise satılmamıştır. Satılan bağımsız bölümlerden 686 adedinin tapusu ekspertiz tarihi itibariyle devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

Proje Türü. Taşınmazlar kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan bu projeye ilişkin düzenlenmiş olan ihale ve sözleşme doğrultusunda yüklenicinin teklifi 39.561.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Burgazkent Evleri

SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

Genel Bilgi. Selimpaşa Emlak Konutları, İstanbul'un Silivri-Selimpaşa İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 19.07.2007 tarihinde Selimpaşa Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.08.2007 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 21.07.2009'da tamamlanması planlanmaktaydı; fakat yükleniciye üç kez süre uzatımı verilmesiyle birlikte projenin 28.12.2009'da tamamlanması beklenmekteydi. İşin kesin kabulü 16.07.2012'de gerçekleştirilmiştir. Kesin Kabul tarihi, 06.01.2012'dir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Selimpaşa Emlak Konutları 124.717,50 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı 150.975 metrekaredir. Proje 820 konut, 22 ticari bölüm olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Selimpaşa Emlak Konutları'nda ayrıca alışveriş merkezi, yüzme havuzu, ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibariyle, 56 bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir, 188 bölüm ise satılmamıştır. Satılan 598 adet bağımsız bölümün tapuları ise ekspertiz tarihi itibariyle devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

Proje Türü. Taşınmazlar kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan bu projeye ilişkin düzenlenmiş olan ihale ve sözleşme doğrultusunda yüklenicinin teklifi 71.976.406 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Selimpaşa Konutları

SPRADON QUARTZ PROJESİ

Genel Bilgi. Spradon Quartz, İstanbul ili Avrupa yakasında Başakşehir Hoşdere bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, İHE İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kare İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan bir ortak girişim ile 21.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Şirketin izni ile ortak girişimden ayrılmıştır ve kalan taraflar inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini 23.08.2007 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kuzu Toplu Konut İnşaat Limited Şirketi'ne devretmiştir. 7.04. 2006 tarihinde yer teslimi yapılmıştır ve inşaat 2008 başında başlamıştır. İki kez verilen süre uzatım sonucu 07.12.2010'da tamamlanması beklenen projenin inşaatı 23.08.2010'da

tamamlanmış olup Kesin Kabul 23.08.2011’de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Spradon Quartz 52.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 88.966 metrekaredir. Projede 1.045 konut bulunmaktadır. Spradon Quartz’da ayrıca yüzme havuzları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibariyle, 37 adet bağımsız bölüm hiç satılmamıştır. 443 bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 565 bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak henüz tapu devri gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
75.291.059	215.902.440	99.142.400	45,92

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Spradon Quartz Projesi

MAViŞEHİR PELİKAN EVLERİ

Genel Bilgi. Mavişehir Pelikan Evleri, İzmir’in Karşıyaka-Mavişehir İlçesi, Şemikler Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. ile 19.12.2005 tarihinde Mavişehir Pelikan Evleri projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 06.01.2006 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 24.06.2008’de tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen 90 günlük süre uzatımlarıyla birlikte 22.09.2008 tarihinde projenin bitirilmesi öngörülmüş olup proje 19.09.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Kesin Kabul tarihi itibariyle, satılmamış bağımsız bölümler Emlak Konut ile yüklenici arasında paylaştırılmıştır. Bu paylaştırma çerçevesinde Emlak Konut 290, yüklenici ise 9 bağımsız bölüme hak kazanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa 2000’de Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Pelikan Evleri 59.569 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı, 75.533 metrekaredir. Proje toplam 536 adet konuttan oluşmaktadır. Emlak Konut Pelikan Evleri’nde ayrıca yüzme havuzları ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 247 bölüm satılmış olup bu bağımsız bölümlerin tapu devirleri henüz gerçekleştirilmemiştir. 264 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 25 adet bağımsız bölüm ise satılmamıştır. Paylaşmayı takiben 2 adet bağımsız bölüm Şirket’e iade edilmiştir. Bağımsız bölümlerin satışına 2010 yılının Nisan ayında başlanmıştır.

Proje Türü. Taşınmazlar gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen proje kapsamında yer almaktadır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
12.000.000	175.000.000	67.515.000	38,58

AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ

Genel Bilgi. Ağaoğlu My Town, İstanbul ili Avrupa yakasında Avcılar Firuzköy bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 11.06. 2009 tarihinde My Town Ispartakule projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. 22.06.2009 tarihinde, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'nin ortak girişimden ayrıldığına ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin tek yüklenici olduğuna dair bir sözleşme imzalanmıştır. 21.07.2009 tarihinde, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin 11.06.2009 tarihli inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmesine ilişkin bir protokol imzalanmıştır. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 21.07. 2009 itibariyle projenin geliştirilmesi için tek yüklenici olmuştur. Yer teslimi 11.06.2009 tarihinde gerçekleştirilmiş olup inşaat 28.06.2011'de tamamlanmıştır. Kesin Kabul tarihi ise, 24.05.2012'dir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ağaoğlu My Town 38.215 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır ve toplam inşaat alanı 65.636 metrekaredir. Proje toplam 6 blokta yer alan 583 konut ile ayrı bir blokta yer alan 15 ticari bölüm olmak üzere 598 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı 20.11.2009'da başlamıştır ve 31 Mart 2013 itibariyle toplam 25 bağımsız bölümün ön satışı yapılmıştır; tapu devirleri henüz gerçekleştirilmemiştir, 1 bağımsız bölüm ise satılmamıştır. 572 bağımsız bölümün ise satışı gerçekleştirilmiş ve tapu devri yapılmıştır.

Proje Türü. Bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket ve yüklenici arasında, yukarıda tanımlanan gelir paylaşım modelinde kullanılan yapıyı takiben paylaşılacaktır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
-	109.822.707	4.258.375	5.50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar My Town

KÖRFEZKENT 1. ETAP

Genel Bilgi. Körfezkent 1. Etap Kocaeli'nin Körfez İlçesi'nin Tütüncüiftliği Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile 09.07.2007 tarihinde Körfezkent 1. Etap projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje 20.11.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 20.11.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Körfezkent 1. Etap 59.784 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 95.170 metrekaredir. Projede 840 konut ve 30 ticari bölümden oluşmak üzere toplam 870 adet

bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, toplam 870 bağımsız bölümden 411 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 458 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projedeki bağımsız bölümlerden 1 tanesi satılmamış bulunmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
11.380.501	95.336.895	15.253.903	16,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfezkent Evleri

KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ

Genel Bilgi. KörfezKent 2. Etap, Kocaeli ili Yarımcı, Körfez bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Koçoğlu İnşaat Sanayi Tarım ve Hayvancılık Ticaret A.Ş. ve Kur İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından kurulan ortak girişim ile 26.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 04.06.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 01.06.2012 tarihinde inşaat tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. KörfezKent 2. Etap 53.966 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır ve toplam inşaat alanı 84.756 metrekaredir. Projede 791 konut bulunmaktadır. KörfezKent 2. Etap'ta ayrıca yürüme parkurları, oyun parkları, bir ilkokul ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Haziran 2010'da başlamıştır; 1 bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 3 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmemiştir; 787 bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Arsa kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan bu projeye ilişkin düzenlenmiş olan ihale ve sözleşme doğrultusunda yüklenicinin teklifi 55.551.190 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez (Körfezkent 2.Etap)

EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ

Genel Bilgi. Emlak Konut Mavişehir Evleri, İzmir ili Şemikler, Karşıyaka bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Sözleşmesi feshedilen Bozoğlu İnşaat Taahhüt ve Ticaret Limited Şirketi tarafından projenin evvelen %76'sının tamamlanmış olması sebebiyle Şirket, 12.03.2010 tarihinde İlgın İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile projenin kalan %24'ünün geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. İlgın İnşaat'a yer teslimi 16.03.2010 tarihinde yapılmış olup proje 15.10.2010'da tamamlanmıştır. 15.10.2011'de işin kesin kabulü gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'e Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Mavişehir Evleri 66.690 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 117.471 metrekaredir. Proje toplam 750 konuttan oluşmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor alanları, yürüme parkurları, tenis kortları ve oyun parkları bulunmaktadır.

Satış. Ön satışlar Temmuz 2006'da başlamış olup 31 Mart 2013 itibariyle 61 bölüm satılmamıştır, 216 bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 473 bölümün ise ön satışı gerçekleştirilmiş; ancak tapu devri gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Arsa ilk olarak gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiş olup inşaatın %76'sı bu model kapsamında Bozoğlu İnşaat tarafından 2009 ortasında tamamlanmıştır. İnşaatın kalanı Bozoğlu İnşaat ile Şirket arasında olan anlaşmazlıklar sebebiyle 16.03.2010 tarihine kadar durmuştur. Ancak, Bozoğlu İnşaat ile yapılan sözleşmenin feshedilmesi üzerine işin kalan %24'ü kamu ihale yöntemi ile İlgin İnşaat'a ihale edilmiş ve 12.03.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bu projeye ilişkin hukuki takibatlar hakkında bilgi almak için İzahname'nin [●] nolu bölümüne bakınız.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan bu projeye ilişkin düzenlenmiş olan ihale ve sözleşme doğrultusunda yüklenicinin teklifi 33.450.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka (Mavişehir)

GEBZE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli'nin Gebze İlçesi'nde kurulmuş, konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile 23.07.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 27.07.2010 tarihinde yapılmış, inşaat ruhsatı 12.05.2010'da alınmıştır. Proje 09.08.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin arsası TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 63.242,77 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 78.566 metrekaredir. Proje 524 konut ve 11 ticari bölümden olmak üzere toplam 535 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje, Kamu İhale Kanunu kapsamında geliştirilmiştir.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 526 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 9 konut satılamamıştır.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 34.800.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 1. Etap)

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 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 10.09.2004 tarihinde başlanmıştır. 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. Bu projenin bulunduğu arsa Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Birimleri. My World 194.323 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı ise, 845.664 metrekaredir. Proje, 3.639 konut, 69 ticari bölüm olmak üzere toplam 3.708

bağımsız bölümden oluşmaktadır. My World’de ayrıca yüzme havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibariyle, 3560 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir. 1 bağımsız bölüm satılmamıştır, 147 bağımsız bölümün ise ön satışı gerçekleştirilmiştir; ancak tapu devri yapılmamıştır.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
127.236.476,00	1.381.502.656,73	531.878.522,84	38,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu:

ELITE CITY

Genel bilgi. Proje, İstanbul’ un Küçükçekmece İlçesi’nin Halkalı Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Şua İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 04.05.2010’da, Elite City projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi, 12.05.2010’da yapılmış olup proje, 04.12.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ’ den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 36.626 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatlarında blokların toplam inşaat alanı ise 130.878 metrekaredir. Henüz inşaatı devam etmekte olan projenin tamamı için yaklaşık bitmişlik oranı % 98 olarak kabul edilmiştir. Proje, 555 konut ve 44 ticari bölüm olmak üzere toplam 599 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 599 bağımsız bölümden 491 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 108 bağımsız bölüm satılamamıştır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
54.896.071,00	160.000.000,00	56.000.000,00	35,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (Elite City)

MERKEZ KAYAŞEHİR

Genel bilgi. Proje, İstanbul’ un Başakşehir İlçesi’nin Kayabaşı Mahallesinde kurulmuştur. Şirket, Makro İnş. Tic. A.Ş. ile 10.08.2010’ da, Merkez Kayaşehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi

sözleşmesi imzalamıştır. Proje, 02.05.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.532,21 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup, yapı ruhsatına esas toplam inşaat alanı 62.679,88 metrekaredir. Proje, 260 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 251 ticari bölüm satılmış ve tapu devri yapılmış olup, 8 ticari bölüm satılmamıştır, 1 ticari bölüm satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29.440.000,00	121.724.120,05	39.006.028,72	32,00, Artanı 32,25

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Merkez Kayaşehir)

3.4.5.3. Gayrimenkul Projeleri

Emlak Konut'un 31.03.2013 tarihi itibarıyla portföydeki "projeler" bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Bir taşınmazın "projeler" bölümünde yer alması ilgili taşınmaz için yapı ruhsatının alınmış olmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan projelerin tamamlanmasını müteakip, bağımsız bölümlerin kat irtifaklarının oluşturulması ve bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgelerinin alınması ile bu bağımsız bölümler portföydeki "binalar" bölümünde izlenecektir.

No.	Proje Adı	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Yapı Ruhsatına Esas Alanı (m ²)	İnşaat
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli					
1	Ağaoğlu Towerland My	İstanbul, Kadıköy, Küçükbakkalköy	38.232,86		[•]
2	Şehrizar Konakları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi	49.598,00		102.108
3	Varyap Konutları Meridian	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy	92.745		396.202
4	Kuasar İstanbul	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş	22.059,51		183.219
5	Park Yaşam Mavişehir	İzmir, Karşıyaka, Şemikler	45.248,93		[•]
6	Ağaoğlu My World Europe	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi	198.476,22		[•]
7	Metropol İstanbul	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi	99.108,08		[•]
8	Soyak Park Apart / Soyak Evostar	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	91.695,03		[•]
9	Avrupa Konutları Atakent 3	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	193.693,76		[•]

10	Sarphan Finans Park	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi	20.714	[•]
11	Istanbul	İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Ispartakule Mevkii	116.483,35	[•]
12	Batışehir	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi	165.327,00	[•]
13	Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi	241.905,00	[•]
14	Spradon Vadi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi	41.909,85	[•]
15	Evora 1.Bölge İstanbul	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi	125.319	[•]
16	Evora 2.Bölge İstanbul	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi	125.066,79	[•]
17	Dumankaya Miks	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	30.294,51	[•]
18	Bahçetepe İstanbul	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	209.362,14	[•]
19	Unikonut 1 İstanbul	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	24.506,00	[•]
20	Stüdyo 24	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	15.103,39	[•]
21	Bizim Evler - 4	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	60.085,00	[•]
22	Avrupa Konutları Ispartakule 3	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	40.476,00	[•]
23	Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi	5.873,50	[•]
Kamu İhale Kanunu Modeli				
24	Alemdağ Emlak Konutları	İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Alemdağ Mahallesi	86.047,00	[•]
25	Gebze Emlak Konutları 2	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi	93.181,14	[•]
26	Tuzla Emlak Konutları 1	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi	48.764	[•]
27	Tuzla Emlak Konutları 2	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi	85.856,26	[•]
28	Sultanbeyli Emlak Konutları	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi	37.914,17	[•]
29	Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımcı Mahallesi	61.613,32	[•]
Toplam			[•]	[•]

AĞAOĞLU MY TOWERLAND PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 10.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı iş sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 28.03.2006 tarihinde yapılmıştır. Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 30.07.2008 tarihli bir protokol ile inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Şirket'in de onayı ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir. İnşaat

Ocak 2010 tarihinde başlanılmıştır. İnşaat ruhsatının alınmasında yaşanan gecikmeler dolayısıyla yükleniciye süre uzatımı verilmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 70'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının ikinci yarısında projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, üç parsel üzerinde 38.232,86 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Bu parsellerden ikisi konut için, biriside ticari alan için tahsis edilmiştir. Projenin 420 Konut, 1 villa, 1 ticari ünite ve sosyal tesisten oluşan Towerland Skytowers bölümü tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi (İskan Belgesi) de alınmıştır. Projenin 398 konut ve 16 ticari üniteden oluşan Towerland A Blok bölümünün inşaatları devam etmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm proje için inşaat ruhsatı alınmıştır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla projedeki toplam 836 bağımsız bölümden, 432 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 80 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 324 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
42.000.000	Sözleşmede Belirlenen	227.700.000,00	107.019.000,00	47,00
	Güncel Duruma Göre	343.026.933,43	161.222.658,71	47,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (My Towerland)

ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Üsküdar İlçesi'nin Burhaniye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 22.08.2007 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 07.09.2007 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin geliştirilmesi için Anıtlar Yüksek Kurulu, Boğaziçi İmar Başkanlığı, İstanbul Üsküdar Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'nin onayının alınması gerekmiştir. İlgili parseller onaylı imar planı içerisinde olmakla beraber bir parselde inşa edilmesi planlanan 208 konut ve bir sosyal tesis için ancak 23.07.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Tadilat ruhsatı ise 18.01.2011 tarihinde düzenlenmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 65'i tamamlanmıştır. Projeye ilişkin sözleşme uyarınca projenin Ağustos 2009'da tamamlanması öngörülmüştür; fakat yukarıda bahsedilen izinlerin alınması sürecinde yükleniciye ek süre verildiğinden projenin bu süre uzatımlarıyla birlikte 2013 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 49.598 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde bulunmaktadır. Toplam ruhsat inşaat alanı, 102.108 metrekaredir. İmar planında yönetici merkez alanı, kısmen dini tesis alanı, kısmen de yol alanında yer alan 1326/56 parsel ise bu proje kapsamında bulunmamaktadır. Proje 208 konut ve bir sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibarıyla, 124 konutun ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 84 konut satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
105.535.000	Sözleşmede Belirlenen	275.400.000,00	137.700.000,00	50,00
	Güncel Duruma Göre	376.070.462,00	188.035.231,00	50,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Üsküdar (Şehrizar Konakları)

VARYAP MERIDIAN KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ilk büyük ekolojik konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş. ile 02.06.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.06.2008 tarihinde yapılmıştır. Süre uzatımı verilmiş olup projenin bitim tarihi 15.12.2012'dir ve yüklenici işin kalan kısmında cezalı olarak çalışmaktadır. Projenin 2013 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 88.8'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 92.745 metrekaresel bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam ruhsat inşaat alanı, 396.202 metrekaresidir. Proje 1.284 konut, 369 ticari bölüm ve sosyal tesislerden oluşmakta olup projede toplam 1.653 bağımsız bölüm bulunmaktadır. *Satış.* Ekspertiz tarihi itibarıyla, 618 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 848 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 187 bağımsız bölüm satılmamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan Değer (TL)	Temel Değer		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
237.485.823,00		Sözleşmede Belirlenen	766.000.000,00	338.189.000,00	44,15
		Güncel Duruma Göre	1.000.000.000,00	441.500.000,00	44,15

Projenin mimari tasarımı EMJM (New York) tarafından yapılmaktadır ve mühendislik danışmanlık hizmetleri Buro Hoppold tarafından sağlanmaktadır. 2009 yılında, Varyap Meridian Projesi "En iyi Gayrimenkul Projesi" olarak Uluslararası Gayrimenkul Ödülünü ve Avrupa'da "En iyi Yüksek Bina" ödülünü almıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Meridian)

KUASAR İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Dikilitaş Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Aşçıoğlu İnş. Taah. Turizm Tic. A.Ş., Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş., Meydanbey İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Tic. Ltd. Şti., Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 16.09.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı ortak girişimden daha sonra, Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti. ve Aşçıoğlu İnş. Taah. Turizm Tic. Ltd. Şti. ayrılmıştır.

Projeye ilişkin yer teslimi 07.10.2008 tarihinde yapılmıştır. Daha önce projenin yer aldığı arsanın imar planının yürütmesinin durdurulması sebebiyle gecikme yaşanmıştır ve bu sebeple yüklenici süre uzatımı talebinde bulunmuştur. Projenin 2014 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 4.5'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 22.059,51 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 257 konut ve 87 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 344 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 20.02.2013 tarihinde tadil edilen yapı ruhsatında belirtilen toplam inşaat alanı 183.219 metrekaredir. Söz konusu alan üzerinde faaliyette bulunmayan ve toplam 7.021,32 metrekarelik kapalı alana sahip bulunan ve geçmişte TEKEL tarafından kullanılan bir likör fabrikası bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin olarak Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak nitelendirilmektedir ve her bir uygulamadan önce sözü geçen Kurulun onayının alınması gerekmektedir.

Satış. Projede 344 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış tapu devirleri henüz gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan (TL)	Temel Değer		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
237.485.823,00	Sözleşmede Belirlenen		831.500.000,00	415.750.000,00	50,00
	Güncel Duruma Göre		750.675.084,00	375.337.542,00	50,00

Projeye ilişkin olarak T.C. İstanbul 10.İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı göz önünde bulundurularak hazırlanan yeni imar planının onayı ile bir bodrum kat iskan edilebilir alandan çıkarılmıştır. Bu duruma bağlı olarak sözleşmede belirlenmiş olan STG azalmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli (Kuasar-Likör)

PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Türkerler İnş. Turz. Madencilik Enerji Üretim Tic. ve San. A.Ş., Durmaz İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti., İzka İnş.

Taah. Müh. Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 26.11.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 16.12.2008 tarihinde yapılmıştır. Projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 83'ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 45.248,93 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 537 konut, 194 ticari bölüm ve 1 sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplam 731 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 534 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 10 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 187 konut satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan (TL)	Temel Değer		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.186.000,00	Sözleşmede Belirlenen		240.000.000,00	60.000.000,00	25,00
	Güncel Duruma Göre		256.000.000,00	64.000.000,00	25,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşiyaka (Park Yaşam)

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin İkitelli Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnş. ve Eğt. Hizm. A.Ş. ile 19.02.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.03.2010 tarihinde yapılmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 198.476,22 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 3.100 konut, 49 ticari bölüm ve 2 sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplam 3.149 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibarıyla, satılabilir toplam 3.149 bağımsız bölümden, 2.513 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 636 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan (TL)	Temel Değer		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
---------------------	-------------	--	----------	-----------	----------

179.089.192,00	Sözleşmede Belirlenen	747.600.000,00	228.018.000,00	30,50
	Güncel Duruma Göre	957.720.939,50	292.104.886,55	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (My Europe)

METROPOL İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Proje, İstanbul Finans Merkezi projesi içerisinde yer almaktadır. Şirket, Varyap Varlıklar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Tic. A.Ş., Gap İnşaat Yatırım ve Dış Tic. A.Ş. Ortak Girişimi ile 15.04.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 22.04.2010 tarihinde yapılmıştır. İmar planı ve inşaat ruhsatının alınmasına ilişkin işlemler dolayısıyla gecikmeler yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye süre uzatımı tanınmıştır. Projenin 2015 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 13'ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 99.108,08 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 1.381 konut ve 470 ticari bölüm olmak üzere toplam 1.851 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. Projede 976 bağımsız bölüm satılmamıştır. 519 bağımsız bölüm satılmış olup tapu devri gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
290.998.143,63	1.161.000.000,00	500.971.500,00	43,15

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Metropol İstanbul)

SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Soyak Yapı İnş. Sanayi ve Tic. A.Ş. ile 05.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 13.05.2010 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 52'si tamamlanmıştır. İmar planı ve inşaat ruhsatının alınmasına ilişkin işlemler dolayısıyla gecikmeler yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye süre uzatımı tanınmıştır. Süre uzatımlarıyla 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 91.695,03 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 2.121 konut, 5 ticari bölüm ve 2 sosyal tesisten oluşmakta olup toplam 2.126 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 401 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 1.046 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 679 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
72.904.525,40	392.000.000,00	102.312.000,00	26,10

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (Soyak Evostar)

AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Artaş İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile 22.07.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 30.07.2010 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 193.694 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 2.292 konut, 7 ticari bölüm, 4 otopark ve sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 2.011 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 289 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan (TL)	Temel Değer	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
240.000.000,00	Sözleşmede Belirlenen	880.000.000,00	264.000.000,00	30,00
	Güncel Duruma Göre	931.656.000,00	279.496.800,00	30,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu.

SARPHAN FİNANS PARK PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Site Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Yeni Sarp İnş. Mad. Yağ. Pet. Ürün. Turizm İth. İhr. Tic. ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 11.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 19.08.2010 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 35'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 20.714metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 341 konut ve 177 ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 411 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 107 konut satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Alınan (TL)	Temel Değer		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.786.200,00	Sözleşmede Belirlenen		164.000.000,00	61.500.000,00	37,50
	Güncel Duruma Göre		403.000.000,00	151.148.900	37,51

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ümraniye (Sarphan)

İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin İspartakule Mevkii Firuzköy Mahallesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Doğu İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti., Precast Beton San. ve Tic. A.Ş., Üstünler Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişim ile 01.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Projenin yer aldığı arsadaki 3 parselden ikisi için inşaat ruhsatı 25.10.2011'de alınmış, inşaat ruhsatının yürürlüğü durdurulan 3. parseli için de inşaat ruhsatı 27.12.2012'de alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 34'ü tamamlanmıştır. Bağımsız bölümlerin tamamlanması bakımından süre uzatım talebinde bulunulmuştur ve konutlar bakımından imar planı ve inşaat ruhsatının alınmasına ilişkin işlemler dolayısıyla yaşanan gecikmeler sebebiyle yükleniciye süre uzatımı tanınmıştır, bu bağımsız bölümlerin 2013 yılının ikinci çeyreğinde, projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 116.483,35 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projenin yer aldığı arsadaki 3 parselden ikisi konut, biri ticari bağımsız bölümlere ihdas edilmiştir. Proje 1.188 konut, 18 ticari bölüm olmak üzere 1.206 bağımsız bölüm ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 585 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 603 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli altında geliştirilecektir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
102.555.962,00	350.000.000,00	105.000.000,00	30,00

Daha önce bu projeye ilişkin olarak 03.08.2006 tarihinde Tulip Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım San. ve Tic. A.Ş., FMS Mim. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti., Mertkan İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve İlci İnş. San. ve Tic. A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile sözleşme imzalanmış olup, projenin %10,17'lik kısmı bu ortak girişim tarafından tamamlanmıştır. Ancak ortak girişim tarafından tamamlanmış olan inşaatın 18.05.2010 tarihinde sözleşme kapsamında planlanan seviyenin çok altında olması ve bu sebeple de inşaatı zamanında bitiremeyeceğinin öngörülmesi sebebiyle sözleşme Şirket tarafından feshedilmiştir. Bu husus hukuki uyumsuzluğa konu olmuştur.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (İstanbul Projesi)

BATIŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Sultangazi İlçesi'nin Habipler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Ege Yapı Ltd. Şti., Artcon İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 29.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Artcon İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. 2010 yılı içerisinde ortak girişimdeki %57 hissesinin tamamını Ege Yapı Ltd. Şti.'ye devretmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 19'u tamamlanmıştır ve 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 165.327metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 3.266 konut ve 252 ticari bölümden oluşmak üzere 3.518 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. Projede 2.873 bağımsız bölüm üzerinden 1480 bağımsız bölümün ön satışı yapılmıştır ve 1.393 bağımsız bölüm satılmamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
351.665.405,04	1.325.000.000,00	424.000.000,00	32,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Bağcılar (Batışehir)

AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Ayazağa Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Projenin ihalesini öncelikle

Metal Yapı Kon. Pet. Gıda Tek. San. ve Tic. Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün San. Tic. Ltd. Şti., Yeşil İnş. Gay. Yat. Hiz. Tic. A.Ş., Nasa İnş. Taah. ve Tic. A.Ş., K Yapı Gay. Gel. İnş. San. ve Dış Tic. A.Ş. ve Taşçılar Maden. Tur. Yapı San. ve Dış Tic. A.Ş. Ortak Girişimi kazanmıştır. Ancak gelir paylaşım sözleşmesi zamanında imzalanmadığı için ihale ikinci en yüksek teklifi yapan Akdeniz İnş. ve Eğt. Hizm. A.Ş.'ye verilmiştir ve Akdeniz İnş. ve Eğt. Hizm. A.Ş. ile 13.12.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin bulunduğu arsanın imar planına karşı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından dava açılmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 22.12.2010 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir; ancak yüklenici kusurundan kaynaklanmayan gecikmeden ötürü iş bitim tarihine 55 günlük bir uzatma süresi eklenmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 223.236 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 4.789 konut ve 377 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 5.166 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.951 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 3.215 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
604.940.000,00	3.250.000.000,00	1.153.750.000,00	35,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu.

SPRADON VADİ PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti. ile 14.01.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.01.2011 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 62'si tamamlanmıştır ve 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 41.909,85 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede toplam 1.038 bağımsız bölüm bulunmaktadır: 1.037 konut, 1 ticari bölüm ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.037 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. 601 adet konut, 2013 yılının ilk çeyreğinde Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti.'ye satılmıştır; ancak henüz tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Projede 1 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
---------------------------------	----------	-----------	----------

50.291.820,00	193.500.000,00	50.310.000,00	26,00
---------------	----------------	---------------	-------

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Spradon Vadi)

EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Aydıntepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Tek. Yapılar San. ve Tic. A.Ş. ile 02.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 19.5'i tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 125.319 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 2.611 konut, 38 ticari bölüm ve 5 sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.095 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 1.554 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
49.868.323,00	480.000.000,00	153.600.000,00	32,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 1)

EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Aydıntepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Tek. Yapılar San. ve Tic. A.Ş. ile 04.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projenin yer aldığı arsadaki 3 parselden ikisi için inşaat ruhsatı alınmıştır, 3. parsel için inşaat ruhsatı daha alınmamıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24'ü tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 125.066,79 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 2.368 konut, 56 ticari bölüm ve sosyal tesislerden oluşmakta olup projede toplam 2.424 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.311 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 1.113 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
47.815.045,00	502.000.000,00	163.903.000,00	32,65

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 2)

DUMANKAYA MIKS PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile 11.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2011 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 5'i tamamlanmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 30.294,51 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 657 konut ve 79 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 736 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 183 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 553 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
37.590.590,00	270.500.000,00	82.502.500,00	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Küçükçekmece Dumankaya Miks (Evora 2)

BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Tic. A.Ş. Ak Yapı İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişim ile 04.05.2012 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.05.2012 tarihinde yapılmıştır. Projenin yer aldığı arsadaki parsellerden 540 ada 4 parsel için kısmi yapı ruhsatı alınmıştır, tamamının alınması için çalışmalar devam etmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 10,15'i tamamlanmıştır. 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 209.362,14 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projenin yer aldığı 1357 ada 1 parselde 1.476 konut ve 67 ticari bölüm bulunmakta iken; 540 ada 4 parselde ise 147 ticari bölüm yer almaktadır ve projede toplam 1.690 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 805 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 885 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
110.649.748,40	635.000.000,00	165.100.000,00	26,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Bahçetepe İstanbul).

UNIKONUT 1 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, önce 06.07.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Emlak Planlama'ya ve daha sonra da 22.10.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Yeni Doğu İnş. Taah. İth. İhr. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye devredilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 22.10.2010 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 30'u tamamlanmıştır ve 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.506,00 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 361 konut ve 13 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 374 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 157 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 217 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	63.178.631,25	2.449.751,43	5,50
	Güncel Duruma Göre	80.515.000,00	3.121.969,13	5,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (UniKonut)

STÜDYO 24 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Daha sonra Yüklenici Cathay Gayrimenkul Geliştirme ve İleri Projeler A.Ş. ile ortak girişim oluşturmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 14.06.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatları 29.04.2011 tarihinde alınmış olup 29.03.2012 tarihinde tadil edilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni inşaat ruhsatı düzenlenmemektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24'ü tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 15.103,39 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 489 konut ve 12 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 501 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 252 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 249 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	38.937.872,66	2.141.583,00	5,50
	Güncel Duruma Göre	49.918.968,00	2.745.543,24	5,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Stüdyo 24)

BİZİM EVLER – 4 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, önce 14.10.2009 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Emlak Planlama'ya ve daha sonra da 24.12.2009 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile İhlas Holding A.Ş., İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimine devredilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 24.12.2009 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatları 13.07.2010 tarihinde alınmış olup en son 04.12.2012 tarihinde tadil edilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni inşaat ruhsatı düzenlenmemektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 87'si tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 60.085 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 762 konut ve 100 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 862 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 395bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 132 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 335 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	154.904.433,97	6.006.419,43	5,50
	Güncel Duruma Göre	190.444.823,39	7.384.498,03	5,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Bizim Evler 4)

AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 3 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, 23.03.2011 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Gün-Er İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti., Redi Gayrimenkul İnş. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 08.07.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatları 05.12.2011 tarihinde alınmış olup en son 15.11.2012 tarihinde tadil edilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni inşaat ruhsatı düzenlenmemektedir. 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Son durum itibariyle projenin tümünün geçici kabulü 25.02.2013 tarihi itibariyle tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 40.476 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 644 konut ve 1 özel okuldan oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 493 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 152 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

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

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	104.350.701,00	5.739.288,56	5,50
	Güncel Duruma Göre	150.000.000,00	8.250.000,00	5,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. [●]

BULVAR 216

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Int-Er Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi ile projenin geliştirilmesi için 23.05.2012 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 30.05.2012 tarihinde yapılmıştır. İhalenin iptali davası nedeniyle yüklenici kusuru olmaksızın yapı ruhsatlarının alınması için gerekli olan ilgili belgelerin alınamamasından dolayı süre uzatımı verilmiş ve iş bitim tarihinin özel otopark için 03.08.2013 ve her türlü üst yapı ve alt yapı inşaat yapım işleri için 04.02.2014 olması kararlaştırılmıştır. İşe ait inşaat ruhsatları Aralık 2012' de alınmıştır. 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 5.873,50 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 69 ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, bağımsız bölümlerin ön satışı başlamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye (TL)	Temel Alınan Değer	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
	10.860.000,00	145.000.000,00	52.200.000,00	36,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir Arsa 3394 Ada 1 Parsel

ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Çekmeköy İlçesi'nin Nişantepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Depar İnşaat Ltd. Şti., Or-na İnşaat Taahhüt ve Tic. Ltd. Şti. ve Uytaş Uluslararası Yapı ve Tic. A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.05.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Yükleniciye Noter marifetiyle gönderilen iki ihtarnameye rağmen iş bitim tarihi 08.11.2012 olan projede iş programına göre istenilen seviyeye gelinememesi ve Yüklenicinin işi cezalı da olsa bitiremeyeceği kanısına varılması üzerine, inşaat imalat seviyesi yaklaşık %75 iken projeye ait sözleşme, Şirket Yönetim Kurulu Kararı ile 15.10.2012 tarihinde sözleşme hükümleri çerçevesinde feshedilmiş ve Yüklenicinin bu işe ait kesin teminatı da irad kaydedilmiştir. İşin geriye kalan yaklaşık %25' lik kısmı ikmal işi olarak ihale edilmiş ve ihale, en uygun teklifi veren Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş. üzerine bırakılarak sözleşmesi 27.11.2012 tarihinde akdedilmiş ve yer teslimi de 28.11.2012 tarihinde yeni Yüklenici' ye yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 75'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 86.047 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 1.173 konut, 19 villa ve 8 ticari bölümünden oluşan 20 farklı blokta yer alan toplam 1.200 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede ayrıca bir ilkokul, yüzme havuzları, yürüme parkurları, toplantı salonu, dini tesis, eğitim tesisi ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 7 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 1.191 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 2 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projede, feshedilen sözleşme bedeli 93.610.067TL, ikmal işi sözleşme bedeli de 30.950.000,00 TL'dir. Sözleşmesi feshedilen işe ilişkin Şirket alacağı oluşması halinde, bu alacak genel hükümler çerçevesinde sözleşmesi feshedilen Yükleniciden tahsil edilecektir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çekmeköy (Alemdağ Konutları)

GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Gebze İlçesi'nin, Güzeller Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Yeni Sarp İnş. Mad. Yağ. Pet. Ürün. Turizm İth. İhr. Tic. ve San. Ltd. Şti. ile 26.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 02.09.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Son durum itibarıyla proje tamamlanmış olup geçici kabulü yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 94'ü tamamlanmıştır ve 2013 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 93.181,14 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 818 konut ve 9 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 827 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 546 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 281 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 52.198.751,38TL' dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 2.Etap)

TUZLA EMLAK KONUTLARI 1 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınli Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Baltaş İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Balpa İnş. Teks. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı ile 15.06.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.06.2011 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatları 27.08.2010 ve 31.08.2010 tarihlerinde alınmıştır. 09.08.2012'de geçici kabul gerçekleştirilmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 82'si tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 48.764 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 666 konut, 8 ticari bölüm 1 ilkokul ve 1 sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplamda 674 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla 671 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır. Projede 3 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 49.900.000,00 TL' dir.

TUZLA EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınli Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Özülke İnş. Müh. Mim. San. ve Tic. Ltd. Şti., Maksem Yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 30.11.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatları 27.08.2010'da alınmıştır ve projeye ilişkin yer teslimi 03.12.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 93'ü tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 85.856,26 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 1.679 konut ve 4 ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 1.683 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede Ekspertiz tarihi itibarıyla, 2 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir. 1.675 bağımsız bölümün ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur. Projede 6 bağımsız bölüm satılamamıştır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 83.944.000,00 TL' dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Tuzla 2.Kısım)

SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Sultanbeyli İlçesi'nin, Mimarsinan Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Ilgın İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş. ile 01.03.2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.03.2013 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 37.914,17 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 436 konut bulunmaktadır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 42.900.000,00 TL' dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli imzalı.

KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3.ETAP PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Körfez İlçesi'nin, Yarımca Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mustafa Ekşi İnş. San. Tur. Tic. Ltd. Şti., Aydur İnş. Taah. Tic. San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi

25.03.2013 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaata başlanılmıştır. 2015 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’ den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 61.613,32 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 776 konut ve 99 ticari bölüm bulunmaktadır.

Proje Türü. Proje kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 96.172.689,46 TL’ dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 3.Etap (imzalı)

3.4.5.4. Diğer Aktiflerde Bulunan Gayrimenkuller Hakkında Açıklama

Şirket aktifinde ve Şirket’in [●] tarihli mizanında bulunan ve aşağıdaki tabloda belirtilen [●] kalem gayrimenkul, Şirket’in 31.03.2013 tarihli portföydeki “Arsalar ve Araziler” bölümü altında gösterilmemiş olup, bu gayrimenkullere ilişkin kayıtlı değer toplamı olan [●] TL “ Diğer Aktifler ” kalemine ilave edilmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

No	Arsa	Kayıtlı Değer (TL)
	Ankara Öncebeci’ de 3 Adet Arsa	[●]
	İstanbul Büyükçekmece’de 1 Adet Arsa	[●]
	İstanbul Tuzla’da 4 Adet Arsa	[●]
	İstanbul Şişli’de 1 Adet Arsa	[●]
	Kırklareli Lüleburgaz’da 1 Adet Arsa	[●]
	Ataşehir Merkez Binası	[●]
	Karşıyaka 2 Adet Sosyal Tesis	[●]
	Aydın - Didim Kocaharip Mevkii 1 Adet Bağımsız Bölüm	[●]
	Ankara Keçiören’de 1 Adet Bina	[●]
	Novus Residence 2 Adet Bağımsız Bölüm	[●]
	Ataşehir’de 64 Adet Bağımsız Bölüm	[●]
	Çorlu 2 Adet Ticari Bölüm	[●]
	Toplam	[●]

ANKARA ÖNCEBECİ’ DE 3 ADET ARSA

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesinde yer alan 3 adet arsa toplam 525 metrekaredir. Bu parsellerden 2 adeti Yeşil Alan, 1 adeti Ticaret lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çankaya Parseller

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE’DE 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, Bababurnu Mevkiinde yer alan arsa toplam 156,20 metrekaredir ve 78,10 metrekaresi Şirket'e aittir. 3-5/1 pafta, 4009 no'lu parseldir. Söz konusu taşınmaz satılmış; ancak tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Trafo Alanı lejantındadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Büyükçekmece Mimarsinan Parsel

İSTANBUL TUZLA' DA 4 ADET ARSA

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyünde yer alan 4 adet arsa toplam 1.287,83 metrekaredir. 101 ada 1/2/3 parseller ve 103 ada 3 parselden oluşmaktadır. Bu parsellerden 1 adeti sağlık tesis alanında, 2 adet parselde resmi kurum alanı, 1 adeti de mezarlık alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla 4 adet arsa raporu

İSTANBUL ŞİŞLİ' DE 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesiinde yer alan arsa 23,30 metrekaredir. Taşınmaz 1140 ada 2 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. İmar Planına göre, adalar arası yüzen parsel lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli Arsa Raporu

KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ' DA 1 ADET ARSA

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş mahallesiinde yer alan arsa toplam 3.615 metrekaredir. İmar planında resmi kurum alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Lüleburgaz Arsa Raporu

ATAŞEHİR MERKEZ BİNASI

Ataşehir merkez binası İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesiinde yer alan, ve Şirket tarafından genel müdürlük olarak kullanılan binadır. Söz konusu parsel imar planında konut ve ticaret alanı lejantında kalmaktadır.3.381 metrekarelik bir parsel üzerinde inşa edilmiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Merkez Bina Raporu

KARŞIYAKA'DA 2 ADET SOSYAL TESİS

Karşıyaka Sosyal Tesis'i, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde toplam 14.504 metrekarelik (Emlak Konut hissesine düşen) 2 parsel üzerindeki 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsellerden biri (6.261 metrekarelik) tamamen Emlak Konut'a ait olmakla beraber diğer parselde (7.611 metrekarelik) paylı mülkiyet söz konusudur. Mevcut imar planı uyarınca, bir arsa sosyal tesis ve spor alanı; diğer arsa ise sosyal tesis, dükkan ve yüzme havuzu olarak ayrılmıştır. Arsalardan birinde yer alan bina, 20.06.1989 tarihli inşaat izni ve 09.10.1989 tarihli yapı kullanma iznine sahiptir. Diğer parselde yer alan idari binanın ise, 20.02.1990 tarihli inşaat izni bulunmaktadır. İnşaat izni uyarınca, satılabilir alan, 2.087 metrekaredir ve 9846 ada 1 no'lu parsel üzerindeki yapının mimari projesine aykırı olarak kullanım alanları büyütülmüştür.

Can Atakent Sosyal Tesisleri 04.01.2002’de başlayan kira sözleşmesi uyarınca, 3 yıllık kira sözleşmesi yapılarak kiraya verilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesi, bildirim yapılmadığı sürece her yıl yenilenecektir ve 24.04.2007’de akdedilen bir ek protokol uyarınca, kira dönemi, yıllık artışlara tabii olarak 20.000 TL’lik kira bedeli belirlenerek uzatılmıştır. Şirket Yönetim Kurulu tarafından bu taşınmazın satılması hususunda 29.09.2010 tarihinde karar alınmıştır. 9850 ada 3 parsel satılmış; ancak tapu devri henüz gerçekleştirilmemiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka Sosyal Tesisi.

AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Aydın İli, Didim İlçesi, Kocaharip Mevkiinde yer alan 15.942 metrekarelik arsa üzerinde 1 adet villa bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz 03.04.2012’de satılmış; ancak tapu devri gerçekleştirilmemiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Aydın Didim Villa

ANKARA KEÇİÖREN’DE 1 ADET BİNA

Keçiören’de 1 adet bina, Ankara’nın Keçiören İlçesi’nin Pınarbaşı Mahallesi’nde 4071/34 parselde 957 metrekarelik arsa alanı üzerinde bulunan yaklaşık 160 metrekarelik 3 katlı bir bağ evidir. Bina 1930’larda inşa edilmiş olup yapının iskân belgesi bulunmamaktadır. Ancak 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun gereği 1957 öncesinde inşa edilmiş olan yapıların iskân olduğu kabul edildiğinden yapı için iskân alma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yapı, Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. Dolayısıyla yapı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılması mümkün değildir. Söz konusu yapının ön satışı gerçekleştirilmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Keçiören Bağ Evi

NOVUS RESİDENCE’TA 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet bağımsız bölüm Novus Residence’ta yer almaktadır ve bu bağımsız bölümler Şirket tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Novus Residence’a ilişkin detaylı açıklamalar Tüm bağımsız bölümleri satılmış yatırımlar bölümünde yer almaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Novus Rezidans 2 adet daire raporu

ATAŞEHİR’DE 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

İstanbul İlinin, Ataşehir İlçesinde bulunan söz konusu 64 adet ticari bölüm Ata 2-3 Plaza, Ata 3-3 Plaza, Gardenya Plaza, Ata Çarşısı ve Botanik Çarşısı olmak üzere 6 farklı parsel üzerinde yer almaktadır. 3 adet parsel Şirket’in tam mülkiyetinde olup 3 adet parsel ise hisseli mülkiyettedir. Mevcut imar planı uyarınca, 4 parsel ticari ve konut alanı, 1 parsel sadece ticari alan, 1 parsel ise sosyal tesis olarak belirlenmiştir. 6.750 metrekarelik alan satılabilir alandır ve 4.501 metrekarelik alan kiralanmıştır. Sinema, ofis, sosyal tesis ve mağazalar bulunmaktadır.

ÇORLU’DA 2 ADET TİCARİ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet ticari bölüm Emlak Ticaret Merkezi'nde yer almaktadır ve bu ticari bölümlerin bulunduğu parsel 7.241 metrekaredir. 1.082 metrelik bağımsız bölüm birinci ve ikinci bodrum katında bulunmakta; 527 metrekarelik bağımsız bölüm ise birinci katta bulunmaktadır. Binanın 1996 tarihli inşaat izni bulunmaktadır. 1.609 metrekarelik alan satılabilir.

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

Tüm gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi Emlak Konut da Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanmakta ve dönem karından herhangi bir Kurumlar Vergisi ödememektedir. KVK'nın 5. maddesinin 1 numaralı fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden muaftır. KVK'nın 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

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

İzahname'nin 3.4.5. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri ile birlikte işbu izahnamenin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen sözleşmeler dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

YOKTUR.

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

YOKTUR.

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

İzahname'nin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir anlaşma bulunmamaktadır.

Emlak Konut tarafından ihale edilen ve yükleniciler tarafından geliştirilen gayrimenkul projelerine ilişkin olarak markalar yükleniciler adına tescil edildiği Türk Patent Enstitüsü'nün internet sitesinde kamuya açık bilgilerde yapılan incelemeler sonunda tespit edilmiştir.

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

31.12.2012 ve 31.12.2013 itibariyle finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler; yoktur.

31.12.2013 tarihi itibariyle sahip olunan maddi varlıklara ilişkin bilgiler; işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde almaktadır.

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

İzahname tarihi itibarıyla Emlak Konut'un varlıklarının ekspertiz çalışmaları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. and Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

Şirket portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. and Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtildiği üzere Şirketin bazı taşınmazlarının üzerinde kamusal takyidatlar bulunmaktadır.

Bu takyidatlar Bedaş, Ayedaş, Tedaş, Tek, Devlet Demiryolları, Teiaş vb. kamu kuruluşları lehine irtifak hakları veya kira şerhleri gibi genelde elektrik direği, hat geçmesi, gibi hizmetlere yönelik olarak konulup değerlendirme raporlarında da bahsedildiği gibi, bu takyidatların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu madde 31/b uyarınca şerh düşülmedikçe taşınmazın mülkiyetinin devrini sınırlayıcı etkileri bulunmamaktadır.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu gereğince TOKİ'nin kamulaştırdığı ve daha sonra Emlak Konut'a devredilen parseller üzerinde "kamu hizmetine ayrılan alanların Hazine'ye bedelsiz olarak iade edileceğine" ilişkin şerhler veya bazı parseller üzerinde TOKİ lehine şerh edilmiş bazı şufa hakları; 1164 sayılı Arsa Üretimi ve değerlendirilmesi Hakkında Kanun maddeleri uyarınca TOKİ tarafından söz konusu arsanın kamulaştırılması sürecine ilişkindir. Bu parsellerin kamulaştırmalarının tamamlanıp, TOKİ'den, Şirket'e devredilmesi sonucu bu şerhler sınırlayıcı olmaktan çıkmıştır.

Ayrıca yine değerlendirme raporlarından da görülebileceği gibi Şirketin ileride üzerinde proje geliştirmesi muhtemel arsalarının üzerinde hukuken işgalci olan gecekondular yapılaşmaları bulunmaktadır. Bu yapılaşmalar, Şirketin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'ndan kaynaklanan mülkiyet hakkına tecavüz niteliğinde olmaları sebebi ile Şirket tarafından işgalcilere dava açılmak ve ilgili idarelerden yıkımını talep etmek sureti ile tahliye edilebilecektir.

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

Emlak Konut'un, maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır. Çevreye doğrudan zarar verilmemesi için özen ve hassasiyet göstermekte olan Emlak Konut, faaliyeti itibarıyla, üretim faaliyetinde bulunmaması sayesinde çevreye doğrudan zarar veren bir konumda da değildir.

Yukarıdaki 3.4.1. sayılı bölümde detayları incelenen gelir paylaşımı modeli ile kamu ihale modeli çerçevesinde projelere ilişkin olarak değişik taraflar ÇED raporu almakla sorumludur. Buna göre gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu yükleniciler tarafından alınmakta olup, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu Emlak Konut tarafından alınmaktadır.

Emlak Konut'un projelerinden, "Kuasar İstanbul"da, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş yapılar için, ilgili Kurul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Bu iş kapsamında bulunan ağaçlar için de aynı uygulama yapılacaktır.

3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Protokol ve ilgili Protokoller

KEY Kanunu uyarınca Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine karşı, 23.07.2008 tarihi itibarıyla tamamen ödenmiş olan, toplam 1.814.989.886,72 TL borcu bulunmakta idi. 23.07.2008 tarihinde Emlak Konut Yönetim Kurulu yukarıda anılan toplam borcun 500.989.886.72 TL'lik kısmını iç kaynaklardan karşılama kararı almış ve hak sahiplerine bu doğrultuda ödeme yapılmıştır. Kalan borcu finanse etmek için 23 Temmuz 2008 tarihli 5787 sayılı "Kamu Finansmanı ve Borç yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair Kanun" ("Kamu Finansmanı Kanunu") tahtında Hazine tarafından ikrazen devlet iç borçlanma senetleri ihraç edilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede Emlak Konut 1.314.000.000 TL tutarında KEY hak sahiplerine karşı kalan yükümlülüğünü yerine getirmek üzere Hazine ile 24 Temmuz 2008 tarihli protokolü imzalamıştır. Söz konusu protokol tahtında Hazine, protokolün imza gününü müteakip 5 yıl içerisinde 1.314.000.000 TL değerinde devlet iç borçlanma senedini Emlak Konut adına ikrazen ihraç etmeyi taahhüt etmektedir. Emlak Konut ise aşağıdaki ödeme planında yer alan anapara ve vadelere uygun olarak borcunu taksitler halinde ifa etmekle yükümlüdür. Emlak Konut'un herhangi bir taksiti ve/veya faizi ödemede temerrüde düşmesi halinde bakiye borç hiçbir ihbara gerek kalmaksızın muaccel hale gelecektir.

Söz konusu kredi değişken faizli kredidir. Şöyle ki; Emlak Konut söz konusu taksitlere ek olarak her bir taksitin vadesinin gelmesinden önceki bir ay içerisinde Hazine tarafından ihraç edilmiş hazine borçlanma senetlerinin bileşik faizlerinin ortalamasına denk bir faiz oranı ile bakiye borcun üzerinden hesaplanacak faizi ödeyecektir.

ÖDEME TARİHİ	ANAPARA ÖDEMESİ	KALAN ANAPARA
25.07.2008		1.314.000.000
10.10.2009*	10.000.000	1.304.000.000
10.01.2010*	10.000.000	1.294.000.000
10.04.2010*	10.000.000	1.284.000.000
10.07.2010*	25.000.000	1.259.000.000
10.10.2010*	25.000.000	1.234.000.000
10.01.2011*	40.000.000	1.194.000.000
10.04.2011*	40.000.000	1.154.000.000
10.07.2011*	40.000.000	1.114.000.000
10.10.2011*	40.000.000	1.074.000.000
10.01.2012*	40.000.000	1.034.000.000
10.04.2012*	40.000.000	994.000.000
10.07.2012*	40.000.000	954.000.000
10.10.2012*	40.000.000	914.000.000
10.01.2013*	40.000.000	874.000.000
10.04.2013*	40.000.000	834.000.000
10.07.2013	40.000.000	794.000.000
10.10.2013	40.000.000	754.000.000
10.01.2014	40.000.000	714.000.000
10.04.2014	40.000.000	674.000.000
10.07.2014	40.000.000	634.000.000
10.10.2014	40.000.000	594.000.000
10.01.2015	40.000.000	554.000.000
10.04.2015	40.000.000	514.000.000
10.07.2015	40.000.000	474.000.000
10.10.2015	40.000.000	434.000.000
10.01.2016	55.000.000	379.000.000

10.04.2016	55.000.000	324.000.000
10.07.2016	55.000.000	269.000.000
10.10.2016	55.000.000	214.000.000
10.01.2017	55.000.000	159.000.000
10.04.2017	55.000.000	104.000.000
10.07.2017	55.000.000	49.000.000
10.10.2017	49.000.000	0
TOPLAM	1.314.000.000	

(*) ile işaretli ödemeler ilgili tarihlerde Emlak Konut tarafından gerçekleştirilmiştir. İşbu izahname tarihi itibariyle söz konusu borç 794.000.000.-TL'dir.

Bu protokol uyarınca, Emlak Konut taksitlerin vade günlerinde veya 15 gün önceden Hazine'ye yazılı bildirim yapmak şartıyla bakiye borcunun tamamını veya bir kısmını ön ödeme yaparak kapayabilmektedir. Emlak Konut'un kısmi ön ödeme yapması halinde ödeme planı en son vade günü öne çekilmeyecek şekilde revize edilecektir. Şöyle ki; vadesinden önce yapılmış olan bedel müteakip taksitlerden düşürülüp sonraki taksitin vade süresi uzatılmış olacaktır.

KEY Hak Sahiplerine Alacaklarının Geri Ödenmesi

Emlak Konut, almış olduğu kredi ile KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımı ile ilgili kendisinin yükümlü olduğu geri ödeme borcunu tamamen ifa etmiştir. KEY hak sahiplerine olan borcun Emlak Konut'a ait kısmı tamamen ödendiği için 23.07.2008 tarihi itibariyle geriye kalan 970.444.758,46 TL değerinde borç Hazine'ye aittir.

Kamu Finansmanı Kanunu uyarınca, KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımıyla ilgili geri ödeme borcunun Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine tarafından Emlak Konut adına özel tertip devlet iç borçlanma senedi ihraç edilmektedir.

KEY ödemeleri ile ilgili detaylı bilgi, işbu İzahname'nin 3.2. sayılı bölümünde açıklanmaktadır.

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Ek Protokol

Ek protokol uyarınca, Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı olan toplam borcunun, Hazine'nin bu borç için Emlak Konut adına ihraç etmiş olduğu özel tertip devlet iç borçlanma senedinin toplam değerinin altında kalması halinde, Emlak Konut söz konusu farka eşit tutarda ihraç edilmiş devlet iç borçlanma senedi ile hesaplarında kalmış olan nakdi, Hazine'nin borcunun bitmesinden 5. Yılı takip eden 10 işgünü içerisinde iade edecektir.

Ziraat Bankası ile Emlak Konut Arasındaki 23 Temmuz 2008 tarihli Protokol

KEY Kanunu uyarınca, Emlak Konut KEY hak sahiplerine karşı yapılacak geri ödemeleri düzenlemek üzere Ziraat Bankası ile bir protokol akdetmekle yükümlüdür. Bu sebeple Ziraat Bankası ile Emlak Konut arasında 23.07.2008 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre, Ziraat Bankası Emlak Konut hesabından hak sahiplerine yapılacak her ödemede 1 komisyon ve banka ve sigorta muameleleri vergisi alacaktır. Ayrıca Emlak Konut'un hesabında günlük ödemeyi karşılayacak yeterli nakit bulunmaması halinde Ziraat Bankası kendisi sağlayacağı eksik tutar üzerine bankaların ticari kredi faizi oranında faiz uygulayacaktır.

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

EMLAK KONUT Yıllık Personel Hareketleri
--

Personel Türü	31.12.2010 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2011 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2012 Tarihindeki Personel Sayısı	21.03.2013 Tarihindeki Personel Sayısı	[●].2013 Tarihindeki Personel Sayısı (Son Durum İtibariyle)
Hizmet Sözleşmeli Personel	167	172	203	208	
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel*	13	13	12	12	
İş yeri Hekimi	1	1	1	1	
TOPLAM	181	186	216	221	

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Personeli' nin Mesleki Olarak Dağılımı

Unvanı	31.12.2012 İtibariyle sayısı	15.02.2013 İtibariyle sayısı
İnşaat Yüksek Mühendisi ve İnşaat Mühendisi	35	37
Makine Mühendisi	11	12
Elketric Mühendisi	9	9
Harita Mühendisi	6	7
Jeoloji Mühendisi	1	1
Ziraat Mühendisi	2	2
Fizik Mühendisi	1	1
Gıda Mühendisi	1	1
Mimar	15	16
Peyzaj Mimarı	2	2
Şehir Plancısı	6	6
İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	3	3
Harita Teknikeri ve Topograf	3	3
Bilgisayar Progracı	2	2
Avukat	9	9
Hekim	1	1
İşletmeci	19	19
İktisatçı	14	14
İstatistikçi	1	1
Coğrafya Öğretmeni	1	1
Maliyeci	2	2
Kamu Yönetimi	4	4

Unvanı	31.12.2012 İtibariyle sayısı	15.02.2013 İtibariyle sayısı
Halkla İlişkiler	2	2
Uluslararası İlişkiler	2	2
Grafiger	1	1
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şöför, Hizmetli vb.	56	56
Toplam	216	221

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

YOKTUR.

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

YOKTUR.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

<p>a) Ortaklarla</p> <p>Yoktur.</p>
<p>b) Personelle</p> <p>Yoktur.</p>
<p>c) Vergi İdaresiyle</p> <p>Yoktur.</p>
<p>d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle</p> <p>Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar</p> <p>Esas Numarası: 2010/788 Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip) Davalı: Emlak Konut Davacı Yanında Müdahil: 1 - Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş. 2 - Yasemin Metin 3 - ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti.</p> <p>İşbu İzahname tarihi itibariyle Tulip Turkuaz projesi kapsamında yüklenici ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur.</p> <p>Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibariyle projenin %10.17'sinin tamamlandığı tespit edilmiştir. İnşaatın sözleşmede belirtilen süreye</p>

uygun olarak yapılmadığı hususunda yüklenici defalarca uyarılmış, bu husus 14.05.2009 tarihinde Büyükçekmece Noterliği marifetiyle şantiyede Düzenleme şeklinde tespit tutanağı tutulmak suretiyle tespit edilmiştir.

İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali gibi gerekçelerle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Tulip Gayrimenkul dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hâsılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır. Tulip Gayrimenkul'un bunlar dışındaki, özellikle inşaatla kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılamayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak red kararının bir gerekçeye dayandırılmaması ve bunun neticesinde telafisi imkânsız zararlara uğramış olduğunu iddia ederek hâkimlere karşı maddi tazminat davası açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar Tulip Gayrimenkul tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup Yargıtay 2010-15362 E. ve 2010-16427 K. sayılı kararı ile 21.12.2010 tarihinde reddi hakim kararına itirazı reddederek kararı onamıştır. Söz konusu onama kararı üzerine Tulip Gayrimenkul tarafından yapılan karar düzeltme talebi ise Yargıtay tarafından 04.04.2011 tarihinde reddedilmiştir.

Bunun üzerine davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam etmiştir. Emlak Konut, 12.04.2011 tarihli dilekçesiyle mahkemeden dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhinin kaldırılmasını ve davanın reddedilmesini talep etmiştir.

16.06.11 tarihli duruşmada mahkeme, (i) dava konusu gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin Emlak Konut ile Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortaklığı arasında akdedilmiş olduğu ve adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından adi ortaklığı oluşturan şirketler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve davanın tüm ortaklarca birlikte açılması gerektiği gerekçesiyle davacı ve Emlak Konut arasında aktif husumet yoksunluğundan davanın reddine; (ii) ilgili arsa üzerinde yer alan davalıdır şerhinin kaldırılmasına ve (iii) Tulip Gayrimenkul'e güvenerek alımı gerçekleştirdiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş olan konut alıcıları söz konusu işte alt yüklenici olarak çalışan Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş., ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yasemin Metin'in, Tulip Gayrimenkul yanında ferî müdahil olarak davaya kabullerine karar vermiştir. Söz konusu karar uyarınca mahkeme tarafından 20.06.2011 tarihli yazı ile Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden taşınmaz üzerindeki davalıdır şerhinin kaldırılması istenmiştir. Halihazırda, ilgili şerh kaldırılmış olup ilgili davaya ilişkin dava konusu arsanın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır. 19.09.2011 tarihinde Tulip Gayrimenkul ve ferî müdahil Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş ayrı ayrı 16.06.11 tarihli kararının bozulması ve davalıdır şerhinin geri konulması talepleriyle temyize başvurmuştur. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2012-2502 E. ve 2012-5130 K. sayılı kararıyla 04.07.2012 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi kararını onamıştır. Onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme incelemesi sürmektedir.

Karar düzeltme safhasında bozma kararı çıkması halinde mahkeme tarafından incelenecek dosyada feshin geçersizliğine karar verilmesi halinde sözleşmenin eğer mümkün ise devamı söz konusu olabilecek, ayrıca davacı yaptığı masraflar ile kar kaybını talep edecektir. Feshin geçersizliğine karar verilmesi halinde

sözleşmenin devamı imkânı yok ise davacı zarar ziyan talebinde bulunabilecek olup, davaya karşılık, 16.743.000,00 TL karşılık ayrılmıştır, aşağıda açıklanan ICSID davasında ise karşılık ayrılmamıştır. Ayrıca mahkemenin işbu dava için oluşturduğu hükümde sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu belirtmesi halinde, anlaşmanın tek taraflı feshedilmesinden dolayı işbu feshin geçersiz sayılması, Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

ICSID Davası

Tulip Real Estate ve Türkiye arasında ICSID Dava No: Tahkim/11/28 ile görülmekte olan tahkime ilişkin talep 28 Ekim 2011'de ICSID Genel Sekreterliğince kayıt altına alınmış olup Tahkim Kurulu 28 Mart 2012'de oluşturulmuştur.

Tahkim talebinde bulunan Hollandalı yatırımcı Tulip Real Estate Inv. And Dev. Netherlands B.V. Türkiye'de konut ve ticari bina yatırımları yapmış olan bir inşaat firmasıdır. Uyuşmazlık ağırlıklı olarak, ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul'da yer almakta olan Ispartakule III projesi olmakla birlikte Emlak Konut'un dışında İstanbul Esenyurt'ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara'da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projedir. Ispartakule III projesine ilişkin anlaşma Ağustos 2006'da Emlak Konut ile Hollandalı yatırımcının liderliğinde bir araya gelmiş özel iştiraklerden oluşan iş ortaklığı arasında imzalanmıştır. Davacının ifadelerine göre Başbakanlığa bağlı olan ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Projelerini yürütmekte olan TOKİ hisselerinin %75'ine sahip olduğu Emlak Konut'u bu hisseler sayesinde etkin bir şekilde kontrol etmektedir. Davacı bu iddialarına dayanarak üst düzey Türk Devlet görevlilerinin açıkça yatırımcının yatırımlarını desteklediklerini ifade etmelerinin Türkiye Cumhuriyeti'nin projeye katılımı anlamına geldiğini ve bunun söz konusu uyuşmazlığı Hollanda ve Türkiye arasında imzalanmış olan Karşılıklı Yatırım Anlaşması (BIT)'nden kaynaklı bir uyuşmazlık düzeyine çıkardığını iddia etmektedir.

Uyuşmazlık kapsamında iddia edilen bir diğer nokta da, Türkiye Cumhuriyeti'nin gecikmelerden ötürü aradaki sözleşmeyi haksız ve tek taraflı bir şekilde feshederek yatırımcıyı tüm yatırım gelirinden mahrum bıraktığıdır. Davacı ayrıca gecikmenin Türkiye'nin ihale süresince inşaat alanı ile ilgili olarak devam eden imar planlarına ilişkin aksaklıkları saklamış olmasından dolayı kontrolleri dışında geliştiğini, Türkiye'nin Hollandalı yatırımcıyı kendileri tarafından önerilen Türk ortaklarla çalışılmaması durumunda sözleşmeyi iptal etmekle tehdit ettiğini ve talep edilen süre uzatım taleplerinin talep yerinde olmasına rağmen reddedildiğini iddia etmiştir. Tüm bunlara ek olarak davacı Türkiye'nin Mayıs 2010'da sözleşmeyi feshederek, proje sahasını zorla işgal edip, teminat mektubunu nakde çevirerek ve ayrıca devam etmekte olan davaların sonucunu beklemezsizin projeyi yeni yatırımcılara ihale ederek BIT anlaşmasına aykırı davrandığını iddia etmiştir.

15 Ağustos 2012'de yargılama yetkisi ve esaslara yönelik beyanları içeren dava dilekçesinin sunulmasının ardından, davalı 12 Ekim 2012'de yargılama yetkisine yönelik itirazlarını bildiren ve bu hususun ön inceleme konusu yapılması talebini içeren ayrıma talepli dilekçesini Tahkim Heyetine sunmuştur. Bu talepte davalı, davacının taleplerinin ülkeler arası anlaşmaya değil proje için yapılmış olan sözleşmeye dayandığına, öncelikle bunun açığa kavuşturulması gerektiğine, üstelik anlaşmazlığın uluslararası anlaşmanın konusu olduğu kabul edilse dahi BIT madde 8(2)'de yer alan 1 yıllık müzakere şartının yerine getirilmediğine bu hususların yerine getirilmemiş oluşunun uyuşmazlığı Tahkim Heyetinin yargılama yetkisinin dışına çıkaracağına değinmiştir. Tahkim heyeti davalının bu itirazlarından yalnızca madde 8 (2)'deki müzakere süreci açısından ayırma talebini kabul etmiş, diğer taleplerin esasla birlikte görüşülmesi gereken konular olduğunu ifade etmiştir. Tahkim Heyeti davalının uyuşmazlığın Tahkim yetkisine girebilmesi için zorunlu koşul olan ve BIT madde 8(2)'de yer alan davacının davalıyı uyuşmazlıkla ilgili bilgilendirmesini ve iyi niyetle çözüm aramasını ve müzakere etmesini gerektiren koşulun tamamlanmadığına ilişkin itirazını 5 Mart 2013 tarihli kararında ele almıştır. Tahkim heyeti bu kararında Tulip ve Emlak Konut arasındaki pek çok iletişimi incelediği gibi Tulip ve TOKİ, Tulip ve Başbakanlık ve ayrıca Başbakan arasındaki iletişimleri de incelemiş ve davacı tarafından sunulan delillerde bildirim yapıldığına ilişkin hususun belirsiz olduğunu ifade etmiştir. Tahkim heyeti davacı tarafından açık bir bildirim ya da müzakere talebi yapılmadığını eksiklik olarak görse de, kararında 8(2)'deki koşulun kendiliğinden tamamlanmış olduğunu ifade etmiş ve bu nedenle yargılamanın devam edeceğini ifade etmiştir.

Davanın Türkiye Cumhuriyeti aleyhine sonuçlanması halinde, Türkiye Cumhuriyeti tarafından, Emlak Konut'a rücu edilmesi söz konusu olabilir.

Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

Esas Numarası: 2013/50 (Eski No: 2009/775)

Mahkeme: İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projesinin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye'de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanmadığını ve azalan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüştür, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşımı sözleşmesinin bir adi ortaklık olduğu, ortaklardan sadece bir ortağın ortaklığa sermaye koyduğu adi ortaklıklarda, ortakların karın yanında zararı da paylaşmaları gerektiği, bu nedenle sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu gelmeden önce İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2010/254 E. sayılı dosyanın davaya birleşmesi üzerine tarafların talebi nedeniyle mahkeme birleşen dosya için yeniden bilirkişi raporu alınmasına 28.06.2011 tarihinde karar vermiştir.

Taraflar arası sözleşmenin uyarlanması konusunda uyarlanmanın mümkün olabileceği ve ekonomik kriz sebebiyle sözleşmenin davacı için katlanamaz hal aldığı belirten 12.01.2012 tarihli hukuki mütalaa davacı tarafından mahkemeye sunulmuştur, Bunu takiben mahkemeye gelen 19.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda (i) taraflar arasındaki sözleşmenin adi ortaklık sözleşmesi olduğu; (ii) davanın açıldığı 07.07.2009 tarihi itibarıyla davacının gabin iddiaları bakımından bir senelik hak düşürücü sürenin geçtiği; (iii) taraflar arasında bileşik faiz uygulaması olmadığı; (iv) hükümsüzlüğü talep edilen hükümlerin hükümsüz sayılmalarını gerektirecek ahlaka ve kişilik haklarına aykırılık olmadığı, (v) TOKİ'nin adi ortaklığa taraf olmadığı, sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm bulunduğu ve (vi) uzmanların dahi tahmin edemediği bir dünya krizi, krizin inşaat sektöründen özellikle ABD mortgage kredilerinden kaynaklandığı ve bu hususun Türkiye inşaat sektörüne de tesir ettiği ancak bunun sözleşmenin uyarlanmasına sebep olup olmayacağının takdirinin mahkemeye ait olduğu belirtilmiştir ve bu hususta hukuki görüşü veren öğretim üyelerinin sorgulanması önerilmiştir.

22.05.2012 tarihinde Emlak Konut bilirkişi raporunda yer alan adi ortaklık niteliğine ve mortgage krizine itiraz etmiş ve taraflar arası sözleşmenin karma nitelikli bir sözleşme olduğunu savunmuştur. Ayrıca kriz iddiasının herkes için geçerli olmadığı Soyak Mavişehir'de aynı süreçte metrekaresi 2.650 TL den satışlar yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca Emlak Konut itirazında, ekonomik krize ilişkin olarak alınan mütalaa sebebiyle, bilirkişilerin hukuki mütalaa alınmasını öneremeyeceklerini belirtmiştir. Mahkeme, bilirkişi raporunda birleşen İstanbul 5. Asliye Ticaret nezdinde 2010/254 E. Sayılı dosyası için hiçbir inceleme yapılmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiştir. 19.02.2013 tarihli duruşmada bilirkişi heyetine raporu teslim etmeleri için 1 ay ek süre verilmesine aksi halde yaptırımların uygulanacağına ve yeni duruşmanın 21.05.2013'e ertelenmesine karar vermiştir.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu ve diğer iddialarının kabul edilmesi halinde Emlak Konut'un proje kapsamındaki gelir payı ciddi derecede düşebilecek, ayrıca bu karar Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

Esas Numarası: 2009/299

Mahkeme: Fatih 1. Asliye Hukuk

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini geçici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı almıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/254

Mahkeme: İstanbul 5. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2010/8 E. Sayılı dosya ile esas hakkında açtığı davada, projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığı tespitini ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde 10.03.2010 tarihinde dosyanın İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi de 15.12.2010 tarihinde dosyanın esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2013/50 E. sayılı dosyayla birleşmesine ve yargılamanın o dosya üzerinden yürütülmesine karar vermiştir.

Misstanbul Projesi

Esas Numarası: 2009/1221

Mahkeme: Kadıköy 1. Asliye Ticaret

Davacı: Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi Misstanbul projesinin yapımını tamamlamıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımda yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödenmiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Bu sebeple davacı protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin konusuz kalması sebebiyle bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep

edilmemesi koşuluyla davadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur.

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2005 yılından bu yana ülkemizde çok ciddi enflasyon ya da devalüasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olacakları öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanmasının kabulü için gerekli öngörülemezlik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Halihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

Misstanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşım uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşımına gidilmiş olup, Şirket Payı Gelirinin 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'nin TÜFE'li satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil edileceği kararlaştırılmış ve kalan 67.463.360.-TL bakiye için ekspertiz değeri üzerinden 166 adet daire Emlak Konut'a bırakılmıştır. Yalnız davacının talebinin aynen kabulü halinde sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinde TEFE-ÜFE güncellemeleri yapılmadan belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacağından yapılan paylaşımından geriye dönülerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olabilecektir. Ayrıca mahkemece verilecek hükümde davacı ile Emlak Konut arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmesi halinde bu karar Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi

Esas Numarası: 2009/850

Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret

Davacı: Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozoğlu İnşaat projesi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yaptırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasıyla Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek taraflı feshetmiştir. Ayrıca feshe ilişkin ihbarnamayı müteakip dava konusu sözleşmenin fesih maddesi uyarınca kurulan fesih tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %71.94 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız fesih edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız fesih nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile İlgın İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İş" sözleşmesi çerçevesinde yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirkişi heyetinden rapor alınmaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından

reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalamış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesh edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutmaması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatı alınamamış olmasından hem de iskân alınmayarak inşaatın 10 ay mühürlenmesinden sorumlu olduğunu ileri sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

27.04.2011 tarihinde İstanbul 15 Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/232 E. sayısı ile bilirkişi raporundaki gerekçeler doğrultusunda fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 20.000 TL alacakların tazmini talebiyle Emlak Konut'a karşı ayrı bir dava açmıştır. Söz konusu dosyanın 07.06.2011 tarihinde İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde görülen 2009/850 E. sayılı dosya ile birleşmesine karar verilmiştir.

07.07.2011 tarihinde ise aynı dosyada Emlak Konut, işin yapımı, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı, ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek giderler dahil, işin başından sonuna kadar tüm masraf ve giderlerin yüklenici tarafından karşılanması esasına dayalı olarak imzalanan sözleşmedeki edimlerinin Bozoğlu İnşaat tarafından hiç ya da gereği gibi ifa edilmediği gerekçesi ile fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 100.000 TL tutarında karşı dava açmıştır ve yukarıdaki birleşen davanın derdestlik nedeniyle açılmamış sayılmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Mahkeme 16.11.2011 tarihli duruşmada Emlak Konut'un derdestlik itirazını reddetmiş ve bilirkişiden tarafların karşılıklı olarak birbirlerinden alacaklarının bulunup bulunmadığının tespiti için ek rapor talep etmiştir. Dosyaya ilişkin son duruşma 04.03.2013 tarihinde yapılmış olup ek raporun beklenilmesine karar verilmiştir. Bir sonraki duruşma tarihi olarak 05.05.2013 belirlenmiştir.

12.12.2012 tarihinde Vakıfbank A.Ş. dava sonunda hüküm altına alınacak tutarın bankanın temlik nedeniyle kredisinin teminatında yer aldığı iddiası ile davacı Bozoğlu yanında yer almak üzere ferî müdahale talebinde bulunmuştur. Müdahil olma talebine ilişkin henüz bir karar verilmemiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek ve sözleşmenin tek taraflı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile kar kaybının tazminini talep edebilir. Mahkemenin feshi haklı sayması fakat taraflar arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirmesi halinde ise mütemerrit yüklenici Bozoğlu İnşaat, kısmi ifasının bedelini Emlak Konut'dan ve Emlak Konut ise Bozoğlu'nun kusuruna bağlı tüm zararlarını Bozoğlu'ndan talep edebilecektir ve bu suretle tarafların alacakları arasında karşılıklı mahsuplaşma gündeme gelebilecektir. Ayrıca mahkemenin tarafların arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak addetmesi yönünde bir kararı Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

Ataşehir Anatepe Projesi

Esas Numarası: 2006/416

Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret

Davacı: Yapı Kredi Bankası A.Ş.

Davalı: Emlak Konut, TOKİ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Davalı Yanında Müdahil: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Ataşehir Anatepe

projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş¹, OKENT Ortaklar Kenti A.Ş., Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müflis Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır. Müflis Eksan İnşaat söz konusu sözleşmeden kaynaklanan ödemelerin kendisine yapılması gerektiği iddiasıyla davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır.

Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Ataşehir'de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42'sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut'un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından ötürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olması sebebiyle, Emlak Konut'un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir. Davacı Yapı Kredi'nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları, Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleşen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatları ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görülmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zamanaşımına uğradığını iddia ederek davanın reddini istemiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumu yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağına ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Rapordaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda davacının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başladığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167.08 TL gecikme zammı dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.² Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılat payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrah üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişir oranlarda gecikme faizi istenebileceği de belirtilmiştir. 10.01.2011 tarihinde Müflis Eksan İnşaat, 31.12.1985 tarihli hisse devri sözleşmesi ve tarafların beyanlarının tamamının değerlendirilmediğini ileri sürerek bilirkişi raporuna itiraz etmiştir ve yeni bilirkişi atanmasını talep etmiştir.

Anayasa Mahkemesi nezdindeki 2010/41 E. sayılı dosyanın³ karara bağlanması ile mahkeme 03.04.2013 tarihli duruşmada davanın dosyadaki belgeler doğrultusunda konusu kalmadığı gerekçesiyle TOKİ ve Emlak Konut açısından bir karar oluşturulmasına yer olmadığına, davalı Ziraat Bankası adına ise açılan davanın husumet nedeniyle reddine" karar vermiştir.

Esas Numarası: 2006/873

Mahkeme: İstanbul 6. Asliye Ticaret

¹ İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleşen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kaim olmuştur.

² Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda sorumlu olacağı miktardır. Öncelikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirinin aksi yönde oluşması ihtimaline ilişkindir.

³ Söz konusu dosya ile ilgili detaylı bilgi için İstanbul 6. Asliye Ticaret nezdinde 2006/873 E. sayılı dosyaya ilişkin özete bakınız.

Davacı: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Davalılar: Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı davaya davalılar yanında müdahil olarak katılan Müflis Eksan İnşaat Emlak Konut, TOKİ ve T.Halinde Emlak Bankası aleyhine İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. İşbu dava ile ise davacı, projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsılatından %6,42 oranındaki payın, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödenmesini talep etmektedir. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz." hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından ise devamına karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla açılan davada, 09.02.2012 tarihinde dava konusu kanun değişikliklerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

Söz konusu Anayasa Mahkemesi'nin kararı uyarınca Emlak Konut bakımından verilen red kararının temyiz incelemesinde onanması beklenmektedir.

İmar Planlarına İlişkin Davalar

Kuasar İstanbul

Esas Numarası: 2008/1058

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevkiî sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m² yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parsel ile ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsaya TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viatrans-Ofton-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İşbu projeye ilişkin aşağıdaki davalar açılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafın yanında müdahil olarak katılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1736 E. sayısıyla açılan davada ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 24.07.2009 tarih ve E.2008/1058 sayılı dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gerekçe gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetiyle mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar vermiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiştir. Bu sırada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 11.03.2011 tarih 70 sayılı karar ile Şişli Belediye meclisinden geçmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 20.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazırda inşaat çalışmaları yeni planlar üzerinden yürütülmektedir. Bu nedenlerle, dava konusu kalmadığından mahkeme tarafından reddedilmiştir. Davacının temyiz talebi nedeniyle dosya Danıştay 6. Daire tarafından incelenmekte olup, yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar

Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Ataşehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

a) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı imar planları;

- **Esas Numarası:** 2007/1536

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmemiştir.)

- **Esas Numarası:** 2007/1969

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

Durum: Yukarıda anılan her iki davada mahkeme, dava konusu planın aşağıda yer alan (b) numaralı planlar ile ortadan kaldırıldığı ve (b) numaralı planlara aşağıda detaylı olarak açıklandığı üzere çeşitli idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece

karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesi'nin 28.12.2009 tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Ancak mahkeme tarafından direnme kararı verildiğinden Danıştay incelemesi devam etmektedir.

b) 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

- **Esas Numarası:** 2008/1161

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Planın kapsadığı bölümün 3 ayrı ilçeye ayrılmasından dolayı oluşan yeni durumun dava konusu planlara etkisinin plan hiyerarşisi açısından yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli plana uyumu, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ve hukuka uygunluğunu denetlemek üzere yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak ek rapor alınması gerekçesiyle TOKİ aleyhine olan mahkeme kararı bozulmuş, İstanbul Emlak Dairesinin görüşü çerçevesinde karar düzeltme talebinde bulunulmamış, Davacı tarafça 08.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir.

- **Esas Numarası:** 2008/1217

Mahkeme: İstanbul 3. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

Durum: 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Danıştay dayanak alınan 1.İdare 2008/1161E. sayılı dosyasının bozulduğu, bu nedenle yeniden karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuş, TOKİ tarafından 04.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine İdarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esastan incelemesi neticesinde iptal edilmeleri, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını, başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

c) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

- **Esas Numarası:** 2009/1726

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6.Dairesince her ne kadar üst ölçekli planlara uygunluk bakımından davanın reddine karar verilmiş ise de, plan notları bakımından da konunun değerlendirilmesi ve bu doğrultuda karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. TOKİ adına 06.03.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

“Metropol İstanbul” projesinin yürütüldüğü bu bölgede, halen geçerli olarak 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

d) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2009/1887
Mahkeme: İstanbul 6. İdare
Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ
Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi
Durum: Konusu kalmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiş, davacı tarafça temyiz edilmiş, TOKİ 26.04.2012 tarihinde temyize cevap vermiştir. İnceleme sürmektedir.

e) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2010/761
Mahkeme: İstanbul 10. İdare
Davacı: Ataşehir Belediye Başkanlığı
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ
Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi
Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Davanın reddi kararı davacı belediye tarafından temyiz edilmiş ise de, süresinde temyiz edilmediği gerekçesiyle temyiz başvurusu reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda (d) ve (e)'de sayılan planlar, zaman zaman yapılan tadilatlar ile birlikte halen yürürlüktedir. Bu bölgede "Uphill Court, Varyap Meridian, Kentplus Ataşehir, My World Ataşehir ve Bulvar 216" gibi projeler geliştirilmiştir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planları iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinde iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesi inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetlerinin hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir.

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirttiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.⁴

Metropol İstanbul Projesi

Esas Numarası: 2010/901
Mahkeme: İstanbul 1. İdare
Davacı: TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi
Davalı: Emlak Konut

⁴ Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemece iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar ilgilinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece inşaatın mühürlenmesi, yapının bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/8668 E., 2009/200 K. sayılı, 2010/9076 E., 2011/469 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/6885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.

İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parsel ile ilişkili olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır. Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Söz konusu red kararı, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 13. Dairesi E. 2010/4798 ve K. 2012/372 sayılı kararı ile 12.02.2012 tarihinde ihalenin iptali istemine ilişkin görev yönünden verilen red kararını bozmuş fakat sözleşmenin iptaline ilişkin görev yönünden verilen red kararını ise onamıştır. Danıştay, kararında Emlak Konut'un 233 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içinde KEY hak sahipleri saptanıncaya kadar anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması, Emlak Konut'un TOKİ kontrolünde olması, uyuşmazlığı konu ihalenin tek taraflı irade beyanıyla gerçekleşmiş olması gibi sebeplerle ihalenin görev yönünden reddine ilişkin kısımda hukuki isabet bulunmadığına hükmedilmiştir. Bozma kararına karşılık Emlak Konut 24.05.2012 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuş olup halihazırda karar düzeltme incelemesi sürmektedir.

Şehrizar Konakları Projesi

Esas Numarası: 2009/47

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiştir. 24.03.2011 tarihinde mahkeme tarafından dava konusu plan değişikliğinin 14.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ile yürürlükten kalktığı gerekçesiyle davanın konusuz kaldığına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu kararı davacı yürütmenin durdurulması istemi ile temyiz etmiştir ve temyiz istemi 16.03.2012 tarihinde Danıştay tarafından reddedilmiştir. Halihazırda davacının yapmış olduğu karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

Esas Numarası: 2009/346

Mahkeme: İstanbul 4. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47 no.lu dosyasındaki dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebi 11.11.2010 tarihinde kabul

edilmiştir. 11.11.2010 tarihli oturumda mahkemece yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup, Emlak Konut tarafından Bölge İdare Mahkemesi'nde söz konusu yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunulmuştur. Ayrıca Emlak Konut tarafından bilirkişi raporuna, eksik ve hatalı incelemeye dayalı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 20.01.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına yapılan itirazı reddetmiştir. 30.03.2011 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir plan yapılması sonucu davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş, söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 16.03.2012 tarihinde temyiz istemini kabul etmiş ve kararın bozulmasına hükmetmiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu bozma kararına karşılık davalılar ve müdahil Emlak Konut tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuş ve söz konusu karar düzeltme istemi 04.12.2012 tarihinde Danıştay 6. Daire tarafından reddedilmiş olup bozma kararı kesinleşmiştir. Halihazırda dava İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde devam etmektedir

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.

Esas Numarası: 2010/1572

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 14.06.2010 tasdik tarihli Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve anılan imar planına dayanılarak 23.07.2010 tarihinde Üsküdar Burhaniye projesine ilişkin olarak verilen 39 adet yapı ruhsatının yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle işbu dava açılmıştır. Bu süre zarfında Emlak Konut davaya müdahil olma talebinde bulunmuş olup, Emlak Konut'un talebi 07.12.2010 tarihinde kabul edilmiştir.. Yürütmenin durdurulması istemi hakkında ise 11.02.2011 tarihli oturumda, bilirkişi raporunun alınmasına ve bilirkişi raporunun mahkemeye sunulmasını takiben itirazların alınması veya itiraz süreleri geçirildikten sonra karar verilmesine hükmedilmiştir. Anılan bilirkişi raporunda dava konusu plana dayanılarak yapılan işlemlerin kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. 26.01.2012 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu işlemlerin bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere kamu yararına uygun olmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. 30.05.2012 tarihinde söz konusu İdare Mahkemesi kararı yürütmenin durdurulması istemi ile temyiz edilmiş olup, temyiz süreci devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/2481

Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ve 318 pafta 1326 ada ve 23 sayılı parsel ile ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2010 tarih ve 1000 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya 05.07.2011 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda dava konusu plan tadilatının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararına uygun olmadığı tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 12.10.2011 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Yürütmesi durdurulmasına karar verilen planın yerine 16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli imar planı yürürlüktedir. Şehirzisar Konakları Projesi inşaatı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış olan tasdikli mimari projelere dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatlarına göre yürütülmektedir. Halihazırda tasdikli projeler ve inşaat ruhsatlarının iptali talebiyle açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: 2010/2191

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Davanın açılması tarihi itibariyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi

Davalı: TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Davalı Yanında Müdahiller: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parsele getirilen fonksiyonun yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görüşündedir. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararıyla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. Halihazırda kararı Emlak Konut'un temyiz etmesi beklenmektedir.

Halihazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu planlara ilişkin açılan iptal davaları hakkında detaylı bilgiyi aşağıda bulabilirsiniz.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2012/1913

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Yusuf Özden

Davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalılar yanında Müdahil: Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07.03.2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Halihazırda yargılama devam etmektedir.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: Danıştay 6. Daire

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: TOKİ

Davalılar yanında Müdahil: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkiine alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Halihazırda yargılama devam etmektedir.

Yukarıda iptali istenen 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca çıkarılan inşaat ruhsatları ile Ağaoğlu Maslak 1453 Proje inşaatı sürmektedir ve 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir.

Ağaoğlu My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/923

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ

Müdahil: İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Emlak Konut

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar mevzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsasının inşaat bakımından daha az değerli ve ulaşılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazının reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkartılması için yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir.

03.12.2010 tarihinde mahkeme bilirkişi raporunu hükme esas alarak davacıya kendi parseline en yakın parselden yer verme imkanı varken uzak bir yerden verilmiş olması nedeniyle dava konusu parselasyon

işleminin şehircilik ilke ve prensipleri ile kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle yürütmesinin durdurulmasının kabulüne, dava konusu 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlemin ise mevzuata uygun olması sebebiyle plan değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Emlak Konut 08.04.2011 tarihinde davaya müdail olma talebinde bulunarak müdahil olmuş ve ayrıca davanın reddini talep etmiştir. Söz konusu parselasyon işlemine tabi olmuş iki parsel 2009 ve 2010 yıllarında Emlak Konut'a ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yukarıda bahsedilen yürütmeyi durdurma kararı ilgili parseller üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz başlamışken verilmiştir. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığından, davacı olabilecek durumda kimse kalmamıştır.

Mahkeme 26.09.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararındaki benzer gerekçelerle: (i) 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlem açısından davanın reddine, (ii) parselasyon işlemi açısından ise iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay 6. Daire 27.06.2012 tarihli kararı ile mahkemenin kararını onamıştır.

Halihazırda onama kararına karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme talebinin incelenmesi devam etmektedir.

Dava konusu imar uygulamasının yerine geçmek üzere TOKİ tarafından yeni parselasyon işlemi yapılmış olup söz konusu işlem 08.09.2011 tarihinde tescil olmuştur. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığı için, yeni parselasyon işlemine ilişkin açılan herhangi bir dava yoktur. Yeni parselasyon işlemi My World Europe Projesi'nin inşaatının sürmekte olduğu parsellere uygun olarak yapılmış olup projeyi etkileyecek herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Ağaoğlu My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/273

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap (*Ağaoğlu My World Europe Projesi*) ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatına başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (*daha sonradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yargılamasına devam edilen dava*) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (*İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya*) ile birleştirilmesi talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davacı 22.09.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararın kaldırılması için dilekçe sunmuştur. Mahkeme 02.02.2011 tarihinde Emlak Konut'tan ihale ilanını ve eki şartnameyi talep ederek yürütmenin durdurulması isteminin bu ara karar yerine getirildikten ya da cevap verildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Emlak Konut'un 02.03.2011 tarihinde istenilen evrakları sunmasını müteakip mahkeme 18.04.2011 tarihinde dava konusu ihalenin idari bir işlem olmadığı ve şirket yönetim kurulunca kabul edilip yayınlanan yönetmelik çerçevesinde yapılması ve özel hükümlere tabi olması sebebiyle görevsizlik kararı vermiştir.

17.06.2011 tarihinde davacı Danıştay'dan kararın temyizini ve ihalenin yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Danıştay 13. Daire 27.09.2011 tarihli E. 2011-2737 sayılı kararında, Emlak Konut'un 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içerisinde KEY hak sahipleri saptanıncaya kadar, anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının davacı şirketteki temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması ve Emlak Konut'un "%99 hissesi TOKİ'de

olması gerekçesiyle mahkemenin kararını bozmuştur.

Emlak Konut 25.11.2011 tarihli karar düzeltme talebinde şirketin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu, TOKİ'nin %74 hisseye sahip olmasının Emlak Konut'u kamu kurumu haline getirmediği, ihalenin tamamen özel hukuk hükümlerine tabi olarak gerçekleştirildiği gerekçeleri ile adli yargının görevli olduğunu iddia etmiştir. Halihazırda karar düzeltme incelemesi sürmektedir.

Davaya konu My World Europe Projesi'nin inşaatı halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde devam etmekte olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. r. Yukarıda 4 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: D.İş. 2010/992

Mahkeme: İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazağa'da 1 Adet Arsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ("**Ortak Girişim**") ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu Ortak Girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazağa'da 1 adet arsaya ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde açılan E. 2010/2191 sayılı dosyanın projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabilecek olması sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Emlak Konut tarafından ilave ek süre talebi kabul edilmemiş olup 29.09.2010 tarihli ihalede en yüksek ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 14.12.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde Ortak Girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir. Halihazırda ihtiyati tedbir kararı sürmektedir.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: İstanbul Anadolu 18. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda açıklanan İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyada teminat mektuplarına ilişkin verilen ihtiyati tedbir kararını takiben Ortak Girişim Emlak Konut aleyhine aşağıdaki davaları açmıştır:

(i) 12.11.2010 tarihinde teminat mektuplarının iadesi talebiyle Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2010/851 E. sayılı dosya (*İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 dosyasından verilen ihtiyati tedbir kararı üzerine 10 günlük yasal süre içinde bu dava açılmıştır*);

(ii) 01.03.2012 tarihinde ihalenin alınmaması nedeniyle Ortak Girişim'in uğradığı ileri sürülen kar

mahumiyeti dahil 990.000 TL maddi 10.000 TL manevi tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2012/266 E. sayılı dosya; ve

- (iii) 01.11.2011 tarihinde Emlak Konut'un kusurlu ve hileli davranışları nedeniyle ifa edilmesinin imkansız hale gelmesinden dolayı Ortak Girişim'in işten mahrum kaldığı ileri sürülen kar ve uğramış olduğu zarar nedeniyle 1.000.000 TL tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2011/805 E. sayılı dosya

Yukarıda Ortak Girişim tarafından açılan tüm dosyalar (i) numaralı dosya altında birleştirilmiştir. 26.12.2012 tarihli son duruşmada mahkeme bilirkişi raporu alınmasına ve duruşmanın 17.04.2013 tarihine bırakılmasına karar vermiştir.

Ortak Girişim'in taleplerine karşı Emlak Konut, taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmadığı ve şartnamede belirtilen sözleşme yapma çağrısına süresi içerisinde Ortak Girişim'in cevap vermemesinin kendi kusuru olduğu gerekçeleriyle davanın reddini istemektedir.

Esas Numarası: 2011-688 (Eski No: 2007-315)

Mahkeme: Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: 1- Or-Han İnş. Tic. Ev San. Ltd. Şti.

2- Grand İnş. Dış. Tic. Ve Tur. San. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut

Davacılar tarafından 06.04.2007 tarihinde Emlak Konut aleyhine açılan davada, gelir paylaşımı esasına göre düzenlenen 06.11.2003 tarihli sözleşmeye ilişkin olarak davalı Emlak Konut'tan sözleşme gereğince Emlak Konut'un banka hesabına toplanan ortak hesaba, banka tarafından uygulanan faiz gelirinden davacının payına isabet eden faiz alacağının fazlaya dair haklar saklı tutularak 10.000 TL olarak tahsili talep edilmiştir.

Davacının açıklamalarına göre, Ataşehir Residence projesi kapsamında 2 blokta 180 daire ve 7 işyeri yapma işi, süresi içerisinde bitirilerek 30.11.2005 tarihinde söz konusu işin geçici kabulü ve 26.12.2006 tarihinde ise kesin kabulü yapılmıştır. Satışa konu tüm daire ve işyerleri satılarak her iki tarafa ait tüm gelir Emlak Konut hesabında toplanmıştır.

Davacı ilgili sözleşme uyarınca bankada toplanacak gelirin, Emlak Konut ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak toplam gelir olarak addedilmesi ve yüklenicinin payına düşen gelir tutarının ödeme dönemlerinde ait olduğu döneme kadar birikmiş gelirler ile Emlak Konut tarafından serbest bırakılması ve yükleniciye ödenmesi öngörüldüğünden ödenecek gelir tutarının faizleri ile beraber yükleniciye ödenmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Emlak Konut ise, satış gelirinin sözleşmeye uygun olarak paylaşıldığını, sözleşme tahtında satış toplam gelirin sözleşmede kabul edilenden fazla gerçekleşmesi halinde fazla olan kısmın taraflar arasında hangi tarihte ve ne şekilde paylaşılacağına hüküm altına alındığını belirtmiştir. Ayrıca yüklenicinin satış toplam gelirin aşan kısmının erken paylaşılmasını talep etmesi sebebiyle Emlak Konut'un yüklenici payının banka faiz gelirinden yoksun kalacağı tutarın dikkate alınarak 16.08.2005 tarihli mutabakat metninin imzalandığını, söz konusu mutabakat metni uyarınca Emlak Konut'un gelir payının %36,37'ye çıkarıldığını ve gelir payı dışında yükleniciye ödenecek herhangi bir nemadan bahsedilmediğini ileri sürmüştür ve davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece ilgili bankalardan talep edilen hesap dökümlerini takiben hazırlanan 28.08.2008 tarihli bilirkişi raporunda, (i) taraflar arasında akdedilen 16.08.2005 tarihli mutabakat metni tarihine kadar toplam faiz geliri olan 11.371.165,73 TL tutarın sözleşmeye göre %67,47'si üzerinden toplam 7.672.125,51 TL, 16.08.2005 tarihinden 26.12.2006 kesin kabul tarihine kadar da 2.428.211,02 TL'nin %63,63'ü üzerinden 1.545.070,67 TL olmak üzere toplam 9.217.196,18 TL alacak tutarı belirlenmiş (ii) ancak davacının faiz talebi değerlendirildiğinde, her iki tarafında tacir olması ve işin niteliğinin de ticari olması sebebiyle T.C. Merkez Bankası avans faiz oranının dava tarihinden itibaren istenebileceği fakat sözleşme hükümlerine göre davacının faiz talep edemeyeceği ve sözleşme ve mutabakat çerçevesinde davacının dava konusu yaptığı gibi bir alacaklılığından söz edilemeyeceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Davacı bilirkişi raporunda belirtilen rakamları kabul etmekle birlikte faiz isteme hakkının olmadığı şeklindeki görüşe itiraz etmiştir. İtiraz üzerine alınan 16.02.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; “sözleşmenin bütünü incelendiğinde taraflar arasındaki ilişkinin adi ortalık değil ağırlıklı edimleri yönüyle iş görme ilişkisinin olduğu ve davacının alacağına klasik ücret olduğu, sözleşmede ücret alacağına gelir olarak ifade edilmesinin önem taşımadığı, davacının talep ettiği faiz alacağı için ayrıca düzenleme yapılması gerektiği” yönünde kanaat bildirilmiştir. Bilirkişi raporlarını hükme esas alan mahkeme, 21.07.2009 tarihinde davayı reddederek davacının faiz alacağı talebinde bulunamayacağı sonucuna varmıştır.

Ancak bu süreçte yaşanan aksaklıklar nedeniyle, Emlak Konut’a yapılması gereken tebligatlar (*mahkeme kararı, davacının temyiz dilekçesi ve Yargıtay duruşma gününü bildirir davetiye, Yargıtay bozma ilamı, yenileme üzerine duruşma gününü bildirir tebligatlar*) isim benzerliği olan başka avukatlara tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla Emlak Konut ilgili tebligatları alamamıştır. Bu süreçte, davacının temyiz itirazı (*davalı Emlak Konut’un haberdar olmadığı ve cevaplarını sunamadığı*) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 13.07.2011 tarihinde karara bağlanarak mahkemenin kararı bozulmuştur.

Kendisine tebligat yapılmadığı gerekçesi ile Emlak Konut 19.10.2011 tarihinde eski hale getirme ve karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Emlak Konut’un talebi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 07.03.2012 tarihinde kabul edilerek bozma kararı kaldırılmıştır. Akabinde yenilenen Yargıtay yargılamasında ise 02.11.2012 tarihinde 15. Hukuk Dairesi sözleşme ve mutabakat metninde yükleniciye faiz ödenmeyeceğine ilişkin bir hüküm yer almaksızın toplam gelir üzerinden paylaşım yapılacağı kararlaştırıldığı gerekçesiyle mahkeme kararını tekrar bozmuştur. Bu kararın düzeltilmesi talebiyle Emlak Konut tarafından 24.01.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Bu esnada, Yargıtay’ın mahkeme kararını bozması üzerine, davacı Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/986 E. sayılı dosya ile ek bir dava açarak eksik kalan 9.207.196,18 TL’lik alacak talebinde bulunmuştur. Ancak mahkeme 27.09.2011 tarihinde dosyanın yukarıda izah edilen ilk dosya olan Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2007-315 E. sayılı dosya ile birleştirilmesine karar vermiştir. Halihazırda Emlak Konut’un karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

Novus Resident Projesi

Esas Numarası: 2011/741 (*Eski No: 2010/617*)

Mahkeme: Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi (*Önceki mahkeme: Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi*)

Davacı: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut arasında akdedilen 14619 yevmiye no’lu İstanbul Bakırköy Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İş sözleşmesine (“Sözleşme”) dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır.

31.12.2010 tarihli dava dilekçesi uyarınca davacı Taşyapı;

- (i) Sözleşme’nin imzalanması anında ve imzalanmasından önce davalı tarafından temin edilen taşınmazlarda hukuki ayıbın mevcut olduğunu ve bu durumun davalı tarafından gizlendiğini; bu hukuki ayıba rağmen davalının, hukuki ayıbın giderildiği tarihe kadar olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri değerinin hesaplanmasında TÜFE artışı yapmasının hukuka aykırı olduğunu,
- (ii) Yapılan plan tadilatı sonucunda ortaya çıkan emsal artışı nedeniyle projenin tamamlanması için davacı tarafından Sözleşme’de öngörülenden daha fazla zaman ve masraf harcanmasına rağmen, davalının, öngörülemez bu nedenlerden kaynaklanan ek süreler için de TÜFE artışı talep etmesinin hukuka aykırı olduğunu, ve
- (iii) Emsale esas toplam inşaat alanında %38.89 oranında artış ortaya çıkması sonucunda,

davalının, asgari satış toplam gelirini de aynı oranda artırmasının ve bu suretle Sözleşme'de kararlaştırılmış olan davacıya ait %45'lik hisseyi aşağıya çekmesinin sözleşmeye ve hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğunu,

iddia etmiş ve davalının 26.12.2009 tarihi itibariye Sözleşme hükümlerine aykırı olarak tek taraflı yapmış olduğu hesaplama ve paylaşım sonucunda davacının 11.299.051,60 TL tutarındaki alacağının faiziyle birlikte davalıdan tahsil edilmesini talep etmiştir.

Davalı Emlak Konut ise,

- (i) İmar planı uygulamalarının tamamen kamu idarelerinin kamu düzenine ilişkin tasarruflarına bağlı olduğunu ve davalının iradesine bağlı olmayan bu nedenler dolayısıyla davalıya ait taşınmazın ayıplı mal olarak nitelendirilemeyeceğini, imar durumundaki muhtemel olumsuzlukların davacıyı olduğu kadar davalıyı da etkileyeceğini ayrıca imar durumunun ihale evrakı ve sözleşmede gizlenebilecek bir olgu olmadığını,
- (ii) Satış toplam gelirinin öngörülen rakamın üzerine çıkması sonucunda bu durumdan sadece davalının değil davacının da yararlandığını, davacının payı toplam gelirinin de artmasını sağladığını, ayrıca Sözleşme hükümlerinden emsale esas inşaat alanı artışının da Toplam Satış Geliri'ne doğrudan yansıtılması gerektiğinin anlaşıldığını, davalının yaygın olarak uyguladığı ihale ve yapım modelindeki tüm projelerinde uygulamanın bu yönde olduğunu, ve
- (iii) Davacının söz konusu ihaleye tamamen serbest iradesi ile iştirak ettiğini ve ihale sonrasında da söz konusu sözleşmeyi tüm şartları ile birlikte yine serbest iradesi ile kabul ederek akdettiğini, dolayısıyla sözleşmeye aykırılık iddiasının gerçek dışı ve ahde vefa ilkesine aykırı olduğunu iddia ederek

davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından satış toplam geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölüşülmesi gerektiği ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden yeni bir inceleme yapılması ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiş olup, 10.05.2013 tarihinde yapılacak oturumda mahkemenin bu hususa ilişkin olarak vereceği karar beklenmektedir.

KEY Geri Ödenmelerine İlişkin Açılmış Davalar

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödenmesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut aleyhine Mart 2013 itibariyle toplamda 674 dava açılmıştır. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmamış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine'nin sorumlu bulunduğunu ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayınlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat

Bankası'na göndermekle sorumlu olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Ayrıca 662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, hak sahibi davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı yönünde savunması da yapılmış, mahkemeler çoğunlukla "662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar vermişlerdir. Bazı mahkemeler karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararlarla birlikte davanın açılmasına sebebiyet verildiği gerekçesiyle davalı idareler aleyhine yargılama giderlerine hükmetmişlerdir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

Mart 2013 itibariyle Konut Edindirme Yardımı davalarından kaynaklı olarak yargılama giderleri dahil olmak üzere 12.762 TL ödeme yapılmıştır. Söz konusu ödemeler, ödeme yapılan hak sahibi adına alacak tahakkuk etmesi halinde Hazine Müsteşarlığı tarafından Emlak Konuta gönderilen tutardan mahsup edilmek ve/veya ilgili kurum ve kuruluşlar aleyhine dava açılmak üzere ayrı bir hesapta tutulmaktadır.

Sarıyer Koruevleri Projesi

Esas Numarası: 2011/110355

Mahkeme: İstanbul Asliye 16. Ticaret

Davacı: Üçer İnşaat A.Ş. (yeni unvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.)

Davalı: Emlak Konut

Taraflar arasındaki uyuşmazlık 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihte haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat mektuplarından, kar kaybından ve diğer sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayıplı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir. Ancak akdin haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Dava, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiye gönderilen dosyadaki 04.05.2011 tarihli bilirkişi raporu uyarınca esas davada takibin 195.940,52 TL üzerinden devam etmesi gerektiği belirtilerek, 28.03.1997'den 17.05.2010'a kadar reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz miktarı 303.180,49 TL olarak tespit edilmiştir. Birleştirilen E. 2003-557 sayılı dosyada, davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un, davacı ve davalı Üçer İnş. San ve Tic. A.Ş.den 03.02.2002 itibariyle 648.458 TL alacaklı olduğu, birleştirilen E. 2003-558 sayılı dosyada ise davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un davacı ve karşı davalı Müflis Elit Yapı'dan 11.04.2002 itibariyle 10.065,60 TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir.

Davacının da itirazda bulunduğu söz konusu bilirkişi raporuna, Emlak Konut kar kaybı hesabının Yargıtay bozma kararına uygun yapılmadığından ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile çeliştiği iddialarıyla itirazda bulunmuştur. Mahkeme 06.07.2011'de ek rapor alınmasına karar vermiştir. Raporun beklenmesi nedeniyle ertelenen duruşmaları takiben, mahkeme 02.03.2012'deki duruşmada yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar vermiştir.

Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

Esas Numarası: 2009/495

Mahkeme: Silivri 2. Asliye Hukuk

Davacı: Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davacı tarafından Silivri Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Silivri 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Silivri ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemece reddedilmiştir. Bilirkişi raporu doğrultusunda mahkeme, dava konusu taşınmaz ve üzerindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut'un mülkiyetinde olduğu, Emlak Konut'un AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye hiçbir borcunun bulunmadığı ve yaptırdığı üretimlerin bedelini davalı AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ödemiş olduğu, bu sebeple dava konusu taşınmaz üzerine davacı lehine MK 1011 ve MK 893 ve devamı maddeleri gereğince ipotek tesis edilemeyeceği gerekçesiyle 20.10.2011 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar davacı tarafından 05.01.2012 tarihinde temyiz edilmiş olup halihazırda temyiz incelemesi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi nezdinde 2012-2253 E. sayılı dosya tahtında sürmektedir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşİ

Esas Numarası: 2003/149

Mahkeme: İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Emlak Konut

Davalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşİ nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nurol-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nurol-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nurol-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşler muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise karara ilişkin usuli itirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilerek karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkeme 09.12.2010 tarihinde karar vererek Emlak Konut'un taleplerini reddetmiş, buna karşılık karşı

davacı Nurol-Mesa Ortak Girişimi'nin taleplerinin kabul edilmesine hükmetmiştir. Emlak Konut kararı temyiz etmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İş'i ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır.

Tüketici Davaları

Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslim dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi veya bağımsız bölümlerin eksik ve kusurlu teslim edildiği iddialarıyla tazminat talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından açılmış dava tutarlarının toplam değeri yaklaşık [●] TL olup bu miktara uygulanacak faiz, yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Şirketin hedefi aşağıda yer alan iş stratejilerini uygulayarak, Türkiye'de lider gayrimenkul geliştirme şirketi olan konumunu güçlendirmektir:

- **Özellikle İstanbul'a odaklanarak, Türkiye'de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir seviyesindeki konut piyasalarına odaklanılmaya devam edilmesi.** Şirket, özellikle İstanbul'a odaklanarak, Türkiye'de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasaları için konut bölümleri geliştirilmesine odaklanmaktadır. Şirket orta-üstü ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasalarının karlılık ve büyümenin en iyi karışımı olduğunu düşünmekte ve Şirket, Türkiye'deki toplam konut tedarikinin yaklaşık [●] kapsayarak Türkiye'deki en gelişmiş gayrimenkul piyasası olduğu için İstanbul'a odağını artırmıştır. (Kaynak: TÜİK) Şirket, Hükümetin konut politikası ile desteklenen mevcut demografik trendlerle birlikte depreme dayanıklı konut ihtiyacının yeni konut için talep yaratacağını düşünmektedir. Şirketin proje geliştirme süreçlerinde, konut bölümlerine odaklanmaya devam edecektir ancak Şirket ayrıca ticari ve konut bölümleri olan çok amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmeye de devam etmeyi amaçlamaktadır. Şirket stratejik amaçlarını karşılayan ve özellikle İstanbul'da cazip arsalarla odaklanmayı devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, İstanbul dahilinde TOKİ'den veya daha az miktarda da olsa üçüncü kişilerden arsa edinme ve proje geliştirme hususunda yoğunlaşmaya devam edecektir. Şirket ayrıca Hükümetin kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere konut piyasasında olan odağının Şirkete İstanbul'da yeni konut alanlarının geliştirilmesine katılma fırsatı sağlayacağını düşünmektedir. Bu doğrultuda, Şirket mevcut altyapısı bulunan ve Şirketin devam eden [●] projeleri olmak üzere [7] projesinin bulunduğu yeni şehir alanının güneyinde arsa alımına devam etmeyi planlamaktadır. Şirket cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde, düşük kaliteli konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirileceği yerinde kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir. Uzun vadede Şirket, proje alanının kuzeyinde proje planları belirlendiğinde yeni şehir projesinin yeni fırsatlar doğuracağını düşünmektedir.
- **Daha fazla geliştirme yapmak üzere cazip arsalarla erişim sağlamak için güçlü bilançonun, saygınlığın ve TOKİ ile olan ilişkinin güçlendirilmesi.** TOKİ aracılığıyla Hazine'nin arsalarına sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin bir parçasını teşkil etmektedir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda TOKİ ile bağı olmayan taraflara arsa satışı yapılırken uyulması gereken zaman tüketen ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan arsa satabilmektedir. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip büyük arsa parsellerini de temin etmeyi amaçlamaktadır ve güçlü bilançosu sayesinde yapabileceğine inanmaktadır. Cazip fırsatların meydana gelmesi halinde, Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir. Şirket saygınlığının, güçlü markasının ve güçlü bilançosunun kendisini, yüklenicilerin yanı sıra arsa sahiplerine karşı cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.

- **Tamamlayıcı iş modellerinin uygulanması ile nakit akışı sağlanmasına devam edilmesi.** Şirket gelir paylaşım modeli ve anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile projeler yapmayı ve kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen, süregelen projeleri devam ettirmeyi planlamaktadır. Şirket cazip bölgelerde büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için tercih edilen model olan gelir paylaşım modelini kullanmaya devam etmeyi amaçlamaktadır. Çünkü sözü geçen model genellikle Şirketin finansal riskini sınırlandırmakta ve kamu ihale kanunu veya anahtar teslim-götürü bedel proje modelleri ile geliştirilen projelere kıyasla daha yüksek kar marjları sağlamaktadır. Şirket anahtar teslim-götürü bedel proje modelini özellikle, daha önce kamu ihale kanunu modelinin kullanıldığı yeni gelişen bölgelerdeki ilk proje gibi daha az cazip bölgelerdeki projeler için kullanmak istemektedir. Ancak fırsatlarla karşılaşılma halinde daha cazip bölgelerde de anahtar teslim-götürü bedel proje modeli kullanılabilir. Şirket, gelecekteki projeler için Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olunmayacak olmasının Şirket'e esneklik sağlayacağı için bu tür projelerde karlılığı yükselteceğini düşünmektedir. Bazı durumlarda ve geçmiş uygulamalar ile aynı doğrultuda, Şirket ayrıca aşamalar halinde büyük projeler geliştirmektedir. İlk aşamalar anahtar teslim-götürü bedel proje modeli ile ve sonraki aşamalar gelir paylaşım modeli ile geliştirilebilir. Geliştirme projesinin ilk aşamaları geliştirilen alanda konut talebini artırabilmekte ve bunun sonucunda bölgenin cazipliği artmaktadır. Bu sayede Şirket projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirebilmektedir. Şirket projelerinden elde ettiği kazançları ek arsalar iktisap etmek ve geliştirmek üzere kullanmayı amaçlamaktadır.

3.5. Eğilim Bilgileri

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

Ortaklık büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari üniteler, eğitim birimleri, sosyal donatılardan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Ağırlıklı gelirlerini izahnamenin 3.4.1. sayılı bölümünde detaylı biçimde anlatılan iki ana proje geliştirme yöntemiyle geliştirilen projeler kapsamındaki konutların satışından sağlamakta, çok az bir miktar geliri ise Ortaklığa ait kiralık gayrimenkullerin kira gelirlerinden sağlamaktadır. Şirketin gerçekleştirdiği projeler ve devam eden projeleri ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. Buna ilaveten ticari ve sosyal üniteleri de içeren konut ağırlıklı karma projeleri de bulunmaktadır. Şirketin devam eden yıllarda da geçmiş yıllarda olduğu gibi gelirlerini kira gelirlerinden ziyade ağırlıklı olarak projelendirdiği gayrimenkullerin satış gelirlerinden sağlaması planlanmaktadır.

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

BİLANÇOLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	4.048.656	3.138.317	3.325.355
Nakit ve nakit benzerleri	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	159.927	572.370	79.617
Ticari alacaklar	447.818	366.374	374.043
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>67</i>	<i>1</i>	<i>14</i>
<i>Diğer taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>447.751</i>	<i>366.373</i>	<i>374.029</i>
Diğer alacaklar	476.645	468.476	385.916
Arsa ve konut stokları	1.595.471	797.366	647.477
Diğer dönen varlıklar	222.275	159.900	104.860
Duran varlıklar	4.345.631	4.375.932	3.924.726
Ticari alacaklar	830.022	782.625	553.722
Diğer alacaklar	225	178	166
Arsa ve konut stokları	3.506.204	3.581.644	3.359.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.537	5.449	5.256
Maddi duran varlıklar	4.505	5.965	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	1.138	71	53
Toplam varlıklar	8.394.287	7.514.249	7.250.081
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Finansal borçlar	172.199	185.552	181.501
Ticari borçlar	527.444	316.320	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260.000</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	<i>527.444</i>	<i>316.320</i>	<i>376.933</i>
Diğer borçlar	712.283	692.866	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.083	2.224	1.287
Borç karşılıkları	60.508	51.690	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.945.600	1.534.202	929.927
Uzun vadeli yükümlülükler	766.445	928.492	1.082.584
Finansal borçlar	754.000	914.000	1.074.000
Ticari borçlar	8.921	10.714	5.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.023	2.188	1.697
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.501	1.590	1.302
Özkaynaklar	4.207.725	3.802.903	3.750.075
Ödenmiş sermaye	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	171.440	149.199	113.882
Geçmiş yıllar karları	585.894	498.393	154.891
Net dönem karı	523.402	228.322	554.313
Toplam kaynaklar	8.394.287	7.514.249	7.250.081

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

	1 Ocak - 31-Aralık-12	1 Ocak - 31-Aralık-11	1 Ocak - 31-Aralık-10
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	(551.879)	(487.568)	(758.565)
Brüt kar	452.698	229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	(45.464)	(39.076)	(58.969)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.346)	(13.772)	(27.938)
Diğer faaliyet gelirleri	86.541	64.601	61.786
Diğer faaliyet giderleri (-)	(25.482)	(41.882)	(85.753)
Faaliyet karı	456.947	198.900	628.464
Finansal gelirler	183.072	178.632	47.460
Finansal giderler (-)	(116.617)	(149.210)	(121.611)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	523.402	228.322	554.313
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	523.402	228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	523.402	228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	0,0021	0,0009	0,0029
	1 Ocak - 31-Aralık-12	1 Ocak - 31-Aralık-11	1 Ocak - 31-Aralık-10
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir	523.402	228.322	554.313
Düzeltilmeler:			
Faiz gelirleri	(96.636)	(88.264)	(23.607)
Faiz giderleri	79.472	107.154	104.932
Vadeli satışlar finansman gelirleri	(46.203)	(82.362)	(23.744)
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net	(4.161)	32.112	7.407
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net	(141)	(937)	(405)
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net	(63)	(502)	(465)
Maddi duran varlık amortismanları	489	395	433
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	127	26	31
Maddi duran varlık satış karları	(741)	-	-
Karşılık giderleri	8.818	23.250	16.034
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	-	(41)	(13)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net	67	(193)	523
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları	(1.945)	-	(6.984)
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	11.472	17.681	90.609
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	(34.532)	(67.722)	(37.190)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	439.425	168.919	681.874
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim	(699.605)	(321.696)	(739.439)
Proje mevduatlarındaki değişim	(179.466)	(114.233)	(92.606)
Ticari alacaklardaki değişim	(78.411)	(170.942)	(529.010)
Ticari borçlardaki değişim	209.331	(315.484)	218.518

İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim	(66)	(1)	90.216
Diğer alacaklardaki değişim	(8.216)	(82.572)	(56.339)
Diğer borçlardaki değişim	19.417	53.532	98.924
Diğer varlıklardaki değişim	(61.240)	(49.575)	(44.385)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	428.948	600.797	731.181
Ödenen kıdem tazminatı	(102)	(11)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	70.015	(231.266)	358.934
Maddi duran varlık alımları	(1.169)	(657)	(739)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	2.881	30	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	(1.194)	(44)	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(190)	-	(1.506)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	3.980	-	19.079
Finansal varlık alımları	(883.386)	(1.300.280)	(409.607)
Finansal varlık geri dönüşleri	1.295.829	807.527	570.445
Alınan faizler	96.636	88.264	16.041
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	513.387	(405.160)	193.684
Ödenen faizler	(93.176)	(102.893)	(83.641)
Finansal borçlardaki artış	351	-	-
Finansal borçlardaki azalış	(160.000)	(160.210)	(94.851)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	15.797	141.386	1.271.037
KEY hak sahiplerine ödemeler	(33.436)	(134.742)	(1.338.150)
Temettü ödemesi	(118.580)	(175.494)	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	-	-	1.051.989
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(389.044)	(431.953)	806.384
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	194.358	(1.068.379)	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	664.649	470.291	1.538.670

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Kayıtlı Sermaye Tavanı : 4.000.000.000,00 TL

Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi : 2.500.000.000,00TL

Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Hissedar	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı		Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı	
	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1,874,830,757.35	75.0	1,874,830,757.35	49.3
Halka Açık	625,069,906.95	25.0	1,925,069,906.95	50.7
Diğer	99,335.70	0.0	99,335.70	0.0
Toplam	2,500,000,000.00	100.0	3,800,000,000.00	100.0

5.3 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları 5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

YOKTUR.

5.4 Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı		Kontrolün Kaynağı
	(TL)		
TOKİ (A Grubu)	253.369.919	10,13	Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki üyeleri A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere seçilir. 8 Mayıs 2013 tarihli genel kurul toplantısına sunulacak tadil tasarısı 9. Maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere seçilir.
TOKİ (B Grubu)	1.621.460.838,35	64,87	Sermayenin A grubu hisseler ile birlikte toplam 74,99'una sahip olunması.

5.5 Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

Grubu	Nama Hamiline Olduğu /	İmtiyazları (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki üyelerA grubu pay sahiplerinin (TOKİ) göstereceği adaylar arasından olmak üzere seçilir. 8 Mayıs 2013 tarihli genel kurul toplantısına sunulacak tadil tasarısı çerçevesinde, Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin (TOKİ) göstereceği adaylar arasında olmak üzere seçilir	0,01	253.369.919,00	10,13	HAYIR
B	Hamiline		0,01	1.621.560.174,05	64,87	HAYIR
B	Hamiline	-	0,01	625.069.906,95	25,00	EVET
			Toplam	2.500.000.000,00	100,00	

5.6 Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

YOKTUR.

5.7 Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:

YOKTUR.

5.8 Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Son üç yıl içinde herhangi bir sermaye artırımı veya sermaye azaltımı yapılmamıştır, buna bağlı olarak pay sayısında da değişikliğe yol açan bir işlem bulunmamaktadır.

5.9 Son 3 yılda sermayenin 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

YOKTUR.

5.10 Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:

YOKTUR.

5.11 Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

5.12 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

YOKTUR.

5.13 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

YOKTUR.

5.14 Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in payları Borsa'da kote olup, [EKGYO] pay kodu ile Borsa'da işlem görmektedir. Sermayenin 10,13'üne tekabül eden A Grubu paylar Borsa'da işlem görmemektedir. Sermayenin 64,87'üne tekabül eden B Grubu paylar Borsa'da işlem görmemekte iken, sermayenin 25,00'üne tekabül eden ilkhalka arz sonucu çıkarılan B Grubu paylar Borsa'da işlem görmektedir. İşbu halka arza konu olan 1.300.000.000,00 TL nominal değerli payların Borsa'da ilgili pazarda işlem görmesi için [●] yazıyla Borsa'ya başvurulmuştur.

Sermaye Piyasası Aracının Türü	İşlem Görmeye Başladığı Tarih	Borsanın bulunduğu ülke	Borsanın ismi	Borsanın ilgili pazarı
Hisse Senedi	02.12.2010	Türkiye	Borsa İstanbul Anonim Şirketi	Ulusal Pazar

5.15 Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,

- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

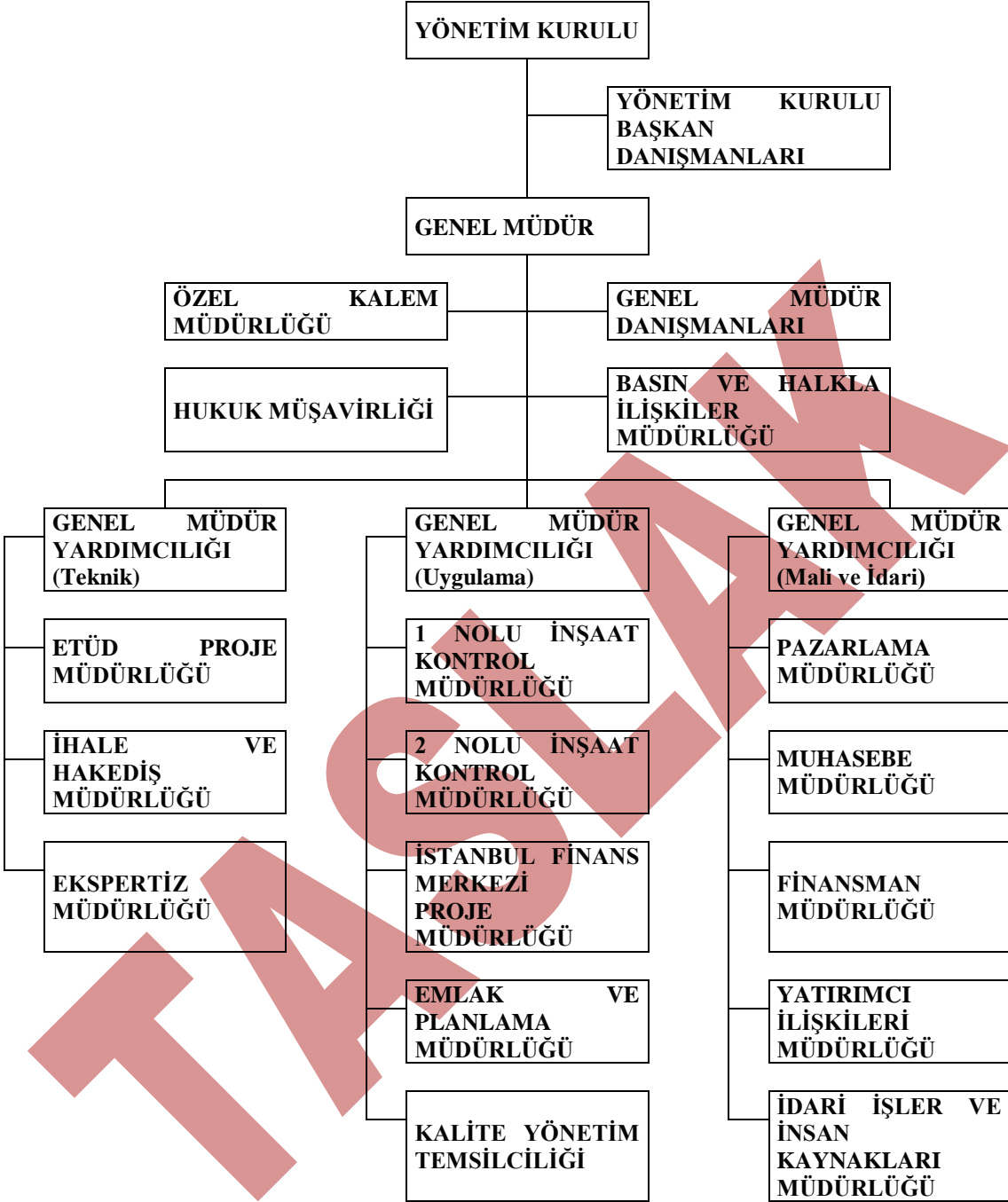
5.16 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;

- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

YOKTUR.

6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. Ortaklığın genel organizasyon şeması:



6.2. Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesi uyarınca yönetim kurulu bir yıl süreyle görev yapacak TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşmaktadır. Madde, Kurul tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen düzenlenmiş ilkelerin de sağlanması gerektiğini belirtmiştir.

Mevcut esas sözleşme, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde, A grubu pay sahiplerine yönetim kurulunun bağımsız üyeler dışındaki üyeleri aday gösterme imtiyazı tanımıştır. A grubu paylara bunun dışında herhangi başka bir imtiyaz tanınmamış olup esas sözleşmede yer alan ilgili madde ile sermaye piyasası mevzuatına uygun bir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Aşağıda Şirket'in 8 Mayıs 2013 yılında yapılacak genel kuruluna kadar görev yapacak yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Söğütözü Mah. 2179. Sok. No:5 Balgat / Ankara	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı Halkalı Atakent Mah. Kırılmaç Cad. No:6 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasıf Sok. Palmiye Apt. N:7 D:3 Caddebostan / Kadıköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	İncirli Cad. Dost Apt. No: 70/7 Bakırköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

6.3. Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR

6.4. Önemli olması durumunda yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Buldukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Ertan Yetim	-	1- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Uzman 23.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor. 2- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı / 10.06.2005 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi.	-	-
Veysel Ekmen	1-Vizyon Danışmanlık ve Eğitim Ltd. Şti. 2-Emlak Konut GYO A.Ş. 3-İller Bankası A.Ş.	1-Ortak 2-Yönetim Kurulu Başkan Vekili / 05.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor. 3-Yönetim Kurulu Üyesi	2.960.000	1/3
Murat Kurum	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi	1- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür / 02.11.2009 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Mehmet Ali Kahraman	1-Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / Mart 2011 – Mart 2013 tarihleri arasında. 2-EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.) Yönetim Kurulu Üyesi / Mart 2010 – Mart 2011 tarihleri arasında. 3-TOBAŞ (Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.) Yönetim Kurulu Üyesi / Ekim 2009 – Mart 2010 tarihleri arasında.	1- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü / 19.09.2011 tarihinden itibaren devam ediyor. 2- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 08.03.2011 tarihinden itibaren devam ediyor. 3-Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Üyesi / Eylül 2011 tarihinden itibaren devam ediyor. 4-Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu Üyesi / Eylül 2011 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Ali Seydi Karaoğlu		1- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanı / 22.03.2010 tarihinden itibaren devam ediyor. 2- Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / 08.03.2011 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Buldukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Muhammet Haluk Sur	1-Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. / Ortak 2-Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Mart 2008 ile Mart 2009 arası Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 3-Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Tic. A.Ş. / 2008 ile 2010 yıllarında şirket ortağı	1-Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / 20.10.2009 tarihinden itibaren devam ediyor. 2-Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, 3- Cushman & Wakefield Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, 4-Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği Yönetim Kurulu Başkanı, 5-Urban Land Institute - ULI Türkiye İcra Kurulu Başkanı, 6-Form İstanbul İcra Kurulu Üyesi,	856.364	4,04
Volkan Kumaş		1-Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / 19.04.2012 tarihinden itibaren devam ediyor. 2-Kendi Hukuk – Danışmanlık Bürosu / 2007 yılından itibaren devam ediyor.	-	-

6.5. Ortaklığın Denetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Uğur Dülekalp	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Ayşe Özçelik Arzu	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2012 yılına ilişkin 2013 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6. Maddesi 2. fıkrasının ilgili hükümleri gereğince;

"400 üncü maddede öngörülen denetçi, 397 nci maddenin dördüncü fıkrasına göre denetime tabi tutulan şirketlerin yetkili organı tarafından en geç 31/3/2013 tarihine kadar seçilir. Seçim ile birlikte 6762 sayılı Kanuna göre görev yapan denetçinin görevi sona erer. 397 nci maddenin dördüncü fıkrasına göre denetime tabi olmayan şirketlerin 6762 sayılı Kanuna göre görev yapan denetçilerinin görevi de 31/3/2013 tarihinde sona erer. Bu tarihe kadar 6762 sayılı Kanuna göre görev yapan denetçi veya

denetçilerin herhangi bir sebeple vazifelerinin sona ermesi halinde 6762 sayılı Kanunun 351 inci maddesi uygulanır...”

6.6. Denetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR

6.7. Önemli olması durumunda Denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğin veya ortaklığın halen devam edip etmediğine dair bilgi:

YOKTUR.

6.8.Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi⁽¹⁾⁽²⁾

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Genel Müdür	- Genel Müdür Vekili
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	- Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	- Finansman ve Portföy Müdürü - Pazarlama Müdür Vekili
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	- İhale, Hakediş ve Kabul Müdürü
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü
İbrahim Keskin	I.Hukuk Müşaviri	-Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Hukuk Müşaviri	-Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	Daire Başkanı / Pazarlama Müdür Vekili	-Pazarlama ve Finansman Müdür Vekili
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdürü	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman -İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı
Mustafa Aşıkcutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürü -Ekspertiz Müdürü - İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü / Uzman Yardımcısı -İnşaat Kontrol Müdürlüğü / İnşaat Mühendisi

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürü -Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Harita Müh.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	-Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü / Mimar
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	-İnşaat Kontrol Müdürlüğü / Uzman
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	-Mali İşler Müdürlüğü / Uzman
İzzet Gani Karakaya	Finansman Müdürü	-Mali İşler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü / Uzman -Pazarlama Müdürlüğü / Uzman
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	-Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	-Mali ve İdari İşler Müdürü -Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürü
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	-Özel Kalem Müdürü

(1) Yönetimde söz sahibi olan tüm personelin iş adresi "Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul'dur.

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

6.9.Önemli olması durumunda yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğin veya ortaklığın halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklık Dışında Üstlendiği Görevler
Murat Kurum	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
Sinan Ayoğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	- Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi
Metin Tekin	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı -Sercan Paz. Enerji İnş. A.Ş. / Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklık Dışında Üstlendiği Görevler
		Başkan Yardımcısı -Serkan Motorlu Araçlar San. Tic. Ltd. Şti. / Yönetim Kurulu Üyesi -Bahçeşehir Spradon Quartz Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Hakan Akbulut	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Burgazkent Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Başkanı -İstanbul Merkez Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi
Rasim Faruk Kadioğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
İbrahim Keskin	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Çorlu Ergene Vadisi Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Turan	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
Zeynep Basa	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
Tülay Odakır	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
Mustafa Aşikkutlu	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Bahçeşehir Spradon Quartz Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -İstanbul Merkez Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi - İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Hasan Saka	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Gedikli	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-İstanbul 1 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Üyesi -Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklık Dışında Üstlendiği Görevler
Hicran Çakmak	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-İstanbul 3 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Üyesi
Fatih Kanitoğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi
Ercan Alioğlu	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Misistanbul Evleri Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi - İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
İzzet Gani Karakaya	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-
Hasan Vehbi Arslantürk	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-İstanbul Merkez, Cami ve Eğitim-Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Denetim Kurulu Üyesi
Özlem Hanoğlu Çelik	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Mimarsinan Kentplus Site Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -Merkez Kayaşehir AVM / Yönetim Kurulu Üyesi
Halil İbrahim Şahin	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Çorlu Ergene Vadisi Site Yönetimi / Denetim Kurulu Üyesi -İstanbul Merkez Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi
Halim Ataş	Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul	-Yönetimi / Yönetim Kurulu Üyesi -İstanbul Merkez Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi -İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği / Yönetim Kurulu Üyesi

6.10. Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.11.Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkanı	Lisans	Ertan Yetim, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. İş hayatına 1988 yılında başlamış olup çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1997 – 2004 yılları arasında Kiptaş’ da Kontrol Amiri, 2004 – 2006 yılları arasında Emlak Pazarlama İnş. Tic. A.Ş.’ nde Genel Müdür, 2006 – 2007 yılları arasında da Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ de Değerleme Uzmanı olarak görev yapmış ve 2007 yılından itibaren de TOKİ’ de uzman olarak görev yapmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş.’ nde 10.06.2005 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmış,08.03.2011 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Veysel Ekmen	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Lisans	Veysel Ekmen, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. İş hayatına 1984 yılında Serbest Muhasebeci Mali Müşavir olarak başlamış ve halen de devam etmektedir. 2004 – 2009 yılları arasında İktisat Yatırım Menkul Değer A.Ş. ile Rumeli Hayat Sigorta A.Ş.’ nde Denetim Kurulu Üyeliği yapmış ve 2010 yılından itibaren Cine 5 Filmcilik Yapımcılık A.Ş. Denetim Kurulu Üyesidir. İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi de olan Veysel Ekmen, Emlak Konut GYO A.Ş.’ nde 2003 – 2005 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 2005 – 2009 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış, 08.03.2011 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	Murat Kurum, Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. İş hayatına 1999 yılında başlamış olup, 1999 ~ 2000 yılları arasında Gestaş İnş. San. Tic. A.Ş.’ nin İstanbul, Ankara ve Konya’ daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2000 ~ 2001 yılları arasında askerlik görevini yaptığı Şirnak Deniz AMF Taburu’ nun muhtelif binalarının inşaat onarım işlerinde inşaat mühendisi olarak görev yapmıştır. 2001 ~ 2004 yılları arasında Haşemoğlu İnş. San. Ltd.Şti’ nin Bingöl, Bursa ve Ankara’ daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2004 ~ 2005 yılları arasında Levent Yapı Firmasında inşaat şantiyeleri sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2005 ~ 2006 yılları arasında TOKİ’ nin Ankara şantiyelerinde uzman olarak görev yapmıştır. 2006 ~ 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı’ nda Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 02.11.2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi ve Genel Müdür Vekili ve olarak görev yapmış olan Murat KURUM, halen Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Mehmet Ali Kahraman, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mezunudur. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde Bölge Planlama üzerine Yüksek Lisans yapmıştır. İş hayatına 1997 yılında TOKİ’ de başlamıştır. TOKİ’ de sırasıyla, 1997 – 2002 yılları arası Uzman, 2002 – 2010 yılları arası İdare Başkan Danışmanı ve 2010 – 2011 yılları arası da Strateji Geliştirme Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. 2011 yılında ikibuçuk ay kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı Vekili olarak görev yapmış ve 19.09.2011 tarihinden itibaren de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. 08.03.2011 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
Ali Seydi Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	Ali Seydi Karaoğlu, Ankara Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. İş hayatına 1985 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nde başlamıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünde sırasıyla, 1985 – 1987 yılları arası Eryaman Konut Alanı İnşaat Amirliğinde Teknisyen, 1987 – 1989 yılları arası Kamulaştırma Dairesinde Teknisyen ve 1989 – 2004 yılları arası da İstanbul Bölge Müdürlüğü Emlak Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 – 2010 yılları arası TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı Emlak Şube Müdürü olarak görev yapmış ve 2010 yılından itibaren TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır. 08.03.2011 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.
Muhammet Haluk Sur	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Muhammet Haluk Sur, Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. Yüksek lisansını, Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Enstitüsünde yapmıştır. 1981 yılında NATO bursuyla, University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalar yapmıştır. 1983 – 1991 yılları arasında, kurucu Genel Müdürü olduğu şirket ile yurt dışında ve yurt içinde inşaat projeleri gerçekleştirmiştir. 1991 – 1999 yılları arasında, İhlas Holding Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığı'nda icra kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. 1999 - 2006 yılları arasında İhlas GYO'nun kurucu Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Sektör temsilcisi arkadaşları ile birlikte kurmuş olduğu GYODER'de, 2004 yılında Başkan Yardımcısı ve 2005 – 2007 yıllarında da Başkanlık görevinde bulunmuştur. Halen, Cushman & Wakefield Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığı, Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı, Urban Land Institute - ULI Türkiye İcra Kurulu Başkanlığı, Bimeks Kurucu ortak ve Yönetim Kurulu üyesi, Forum İstanbul İcra Kurulu üyesi görevlerini sürdürmektedir.
Volkan Kumaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	Volkan Kumaş, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. İş hayatına 2003 yılında bir Hukuk Bürosunda serbest Avukat olarak başladı. 2007 yılından itibaren kendi bürosunda serbest Avukat olarak görev yapmaktadır. 30.04. 2012 tarihinden itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	Denetim Kurulu Üyesi	Lisans	Mustafa Kemal Müderrisoğlu, Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 1994 yılları arasında Etibank Genel Müdürlüğü'nde memur ve Müdür Yardımcısı olarak, 1994 – 1998 yılları arasında Etibank Bankacılık A.O.'nda Müdür Yardımcısı olarak, 1998 – 2001 yılları arasında T.Emlak Bankası A.Ş. Bölge Müdürü olarak, 2001 – 2002 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası Bölge Müdürü olarak, 2002 – 2008 yılları arasında TOKİ'de Personel Müdürü olarak görev yapmış olup, halen TOKİ'de Personel ve Eğitim Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Uğur Dülekalp	Denetim Kurulu Üyesi	Lisans	Uğur Dülekalp, Ankara Üniversitesi Radyo – TV Bölümü mezunudur. 1990 yılında TOKİ'de başlamış olduğu iş hayatında, 1990 – 2000 yılları arasında Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinde uzman olarak, 2000 – 2002 yılları arasında Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 2002 yılından itibaren de TOKİ'de Basın Müşaviri olarak görev yapmaktadır.
Ayşe Özçelik	Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Ayşe Arzu Özçelik, Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Yüksek Lisansını 9 Eylül Üniversitesi Mimarlık

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
			Bölümünde yapmıştır. 1985 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1985 – 1993 yılları arasında çeşitli mimari bürolarda mimar olarak, 1993 – 2002 yılları arasında T.Emlak Bankası İzmir Bölge Uygulama Baş Müdürlüğünde mimar olarak görev yapmıştır. 2002 yılından itibaren de, TOKİ İzmir biriminde görev yapmaktadır.
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı (Teknik)	Lisans	Sinan Ayoğlu, Karadeniz Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümü mezunudur. 1988 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1988 – 2008 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2008 yılında Emlak Konut' ta göreve başlamış olup, bu tarihten itibaren de teknik işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı (Uygulama)	Lisans	Metin Tekin, ODTÜ Gaziantep Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. 1989 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1989 – Ocak 2010 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Ocak 2010 yılında Emlak Konut' ta göreve başlamış ve bu tarihten itibaren İhale Hakediş ve Kabul Müdürü olarak görev yapmıştır. 12.03.2012 tarihinden itibaren de uygulamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari)	Lisans	Hakan Akbulut, Uludağ Üniversitesi İ.İ.B.F. Kamu Yönetimi bölümü mezunudur. 1990 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1990 – 2003 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 – Aralık 2009 yılları arasında, Finansman ve Portföy Müdürü olarak görev yapmış, Aralık 2009 tarihinden itibaren de, mali ve idari işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	Ön Lisans	Rasim Faruk Kadioğlu, Cumhuriyet Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu İnşaat Bölümü mezunudur. 1982 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1982 – 2003 yılları arasında çeşitli baraj ve inşaat şantiyeleri ile Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Ekim 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Mart 2007 – Ocak 2010 yılları arasında İhale Hakediş ve Kabul Müdürü olarak görev yapmış, Ocak 2010 tarihinden itibaren de Genel Müdür Danışmanı olarak görev yapmaktadır.
İbrahim Keskin	1. Hukuk Müşaviri	Lisans	İbrahim Keskin, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1998 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1998 – 2003 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Nisan 2003 yılında Emlak Konut' ta göreve başlamış ve 2004 yılından itibaren de Hukuk Müşaviri olarak görev yapmıştır. 23.03.2011 tarihinden itibaren 1.Hukuk Müşaviri olarak görev yapmaktadır.
Hüseyin Turan	Hukuk Müşaviri	Lisans	Hüseyin Turan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1974 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1974 – 1989 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Aralık 1989 yılında Emlak Konut'ta avukat olarak çalışmaya başlamış olup, 1995 yılından itibaren de 1. Hukuk Müşaviri olarak görev yapmıştır. 23.03.2011 tarihinden itibaren Hukuk Müşaviri olarak görev yapmaktadır.
Zeynep Basa	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili	Lisans	Zeynep Basa, Eğitim Enstitüsü ve Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 1991 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1991 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 yılından itibaren Daire Başkanı ve 2008 yılından itibaren

Adı Soyadı	Görevi Unvanı /	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
			de Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili olarak görev yapmaktadır.
Tülay Odakır	İhale ve Hakediş Müdürü	Lisans	Tülay Odakır, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi mezunudur. 1993 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1993 – 2004 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Ekim 2004 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Mart 2007 – Ocak 2010 yılları arasında İhale Hakediş ve Kabul Müdür Yardımcısı, Ocak 2010 – Mart 2012 yılları arası İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Mart 2012 tarihinden itibaren de İhale ve Hakediş Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Mustafa Aşıkutlu	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Yüksek Lisans	Mustafa Aşıkutlu, Balıkesir Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümü mezunu olup Yüksek Lisansını aynı Üniversitede tamamlamıştır. 2003 – 2007 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Mart 2007 yılında Emlak Konut' da göreve başlamış olup, Mart 2007 - Kasım 2009 yılları arası İnşaat Kontrol Müdürlüğünde, Kasım 2009-Nisan 2011 yılları arası İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğünde görev yapmıştır. Nisan 2011-Mart 2012 tarihleri arası Ekspertiz Müdürü olarak görev yapmış, Mart 2012 tarihinden itibaren de İnşaat Kontrol Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hasan Saka	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Lisans	Hasan Saka, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1996 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1996 – 2010 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda ve inşaat şantiyelerinde görev yapmıştır. Haziran 2010 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Haziran 2010 – Kasım 2012 yılları arasında İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Kasım 2012 tarihinden itibaren de 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	Lisans	Hakan GEDİKLİ, Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü 2010 mezunudur. İş hayatına 2000 yılında Sultanbeyli Belediyesinde başlamış olup; 2006 yılına kadar saha mühendisliği, kontrolörlük ve yöneticilik gibi görevlerde bulunmuştur.2006 yılında EKGYO A.Ş. bünyesine katılarak Harita Mühendisi, Etüd Proje ve Planlama Müdürü ve halen devam etmekte olan Emlak ve Planlama Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur.
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	Lisans	Hicran Çakmak, Trakya Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü mezunudur. 1995 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1995 – 2000 yılları arasında Özel bir firmada görev yapmıştır. Nisan 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Nisan 2010 tarihinden itibaren de Etüd Proje Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Fatih Kanitoğlu	Ekspertiz Müdürü	Lisans	Fatih Kanitoğlu, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 2000 – 2004 yılları arasında kendi inşaat firması ile faaliyetlerde bulunmuş, 2004 – 2005 yılları arasında da özel bir inşaat firmasında çalışmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.' de 2005 yılında göreve başlamış, 2005 – 2012 yılları arasında İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış ve Mart 2012' den itibaren de Ekspertiz Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Ercan Alioğlu	Muhasebe Müdürü	Lisans	Ercan Alioğlu, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1996 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1996 – 2003 yılları arasında çeşitli Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Ağustos 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış

Adı Soyadı	Görevi Unvanı	Öğrenim Durumu	Kısa Özgeçmiş
			olup, Ağustos 2003 – Kasım 2012 yılları arasında Mali İşler Müdürlüğünde Uzman olarak görev yapmış, Kasım 2012 tarihinden itibaren de Muhasebe Müdürü olarak görev yapmaktadır.
İzzet Karakaya	Gani Finansman Müdürü	Lisans	İzzet Gani Karakaya, Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 2010 yılları arasında Ulaştırma ve Devlet Bakanlığına bağlı KİT ve Kuruluşlarda, İBB İştirak Şirketleri ve Türkiye’ nin önde gelen Özel Sektör Holding Kuruluşlarında Mali İşler, Muhasebe, Finansman Müdürü olarak görev yapmıştır. Temmuz 2010 yılında Emlak Konut’ ta Mali İşler Müdürü olarak göreve başlamış olup, Kasım 2012 tarihinden itibaren de Finansman Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Lisans	Hasan Vehbi Arslantürk, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1995 yılından 2005 yılına kadar çeşitli sektörlerde geçen iş deneyimi sonrasında 2005 yılının Eylül ayında Emlak Konut’ ta inşaat mühendisi olarak çalışmaya başlamıştır. Emlak Konut’ ta sırasıyla, İnşaat Kontrol Müdürlüğünde Teknik Şef, Pazarlama Müdürlüğünde Birim Müdür Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. Halen Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğünde Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Lisans	Özlem Hanoğlu Çelik, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunudur. 2000 yılında başlamış olduğu iş hayatında, Mayıs 2004 yılında Emlak Konut’ ta göreve başlamış olup, 2006 yılından itibaren de Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü olarak görev yapmaktadır.
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Lisans	Halil İbrahim Şahin 1976 Ankara İktisadi Ticari İlimler mezunu olup okul yıllarında iş hayatına atılmıştır. Çeşitli Şirketlerde Muhasebe Müdürlüğü yapmış ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Unvanını almış, 1997 – 2002 yılları arasında İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş. (İGDAŞ) da Mali İşler Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2003 Yılı sonunda Emlak Konut’ ta Muhasebe Müdürü olarak Göreve başlamış, 2005 yılında İnsan Kaynakları biriminin bağlanmasıyla Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü, 2008 yılında İdari İşler biriminin de birleşmesiyle Mali İşler Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2010 Temmuz ayından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğünü görevini yürütmektedir.
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	Lisans	Halim Ataş, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. 1979 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1979 – 2005 yılları arasında çeşitli Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Kasım 2005 yılında Emlak Konut’ ta göreve başlamış olup, Kasım 2005’ den itibaren Özel Kalem Müdürü olarak görev yapmaktadır.

6.12.Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

6.13.Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

YOKTUR.

6.14.Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi:

Anılan kişilerle ilgili olarak varsa, yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi yer alacaktır.

6.14.1. Devam Eden Davalar

a. İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2010/1051
Suç duyurusunda bulunan: BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti.
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Yönetim Kurulu üyeleri ve ikinci derece imza yetkisine haiz Emlak Konut yetkilileri
Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338. maddeleri
Dosya Aşaması: 19.12.2008 tarihli 2008/5302 sayılı mahkeme kararı
Karar: Beraat

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi aleyhine alacaklı BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından İstanbul 2. İcra Müdürlüğü'nün 2010/22436 E. sayılı dosyasından yapılan icra takibinde Emlak Konut'a birinci haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Söz konusu işin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile olan kesin hesabın yapılamadığı, yüklenicinin Emlak Konutun sözleşmesel hakları nedeniyle bloke edildiği belirtilerek haciz ihbarnamesine itiraz edilmiştir. Bunun üzerine BGB Mimarlık Restorasyon Müh. Müt. San. Tic. Ltd. Şti.'nin şikâyeti ile Emlak Yönetim Kurulu üyeleri ve ikinci derece imza yetkisine haiz Emlak Konut yetkilileri aleyhine Emlak Konut'tan haciz ihbarnamesine verilen cevabın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2010/1051 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme beraat kararı vermiş olup müştekinin temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

b. İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2012/11
Suç duyurusunda bulunan: Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş.
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Şirket yetkilileri
Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338. maddeleri
Dosya Aşaması: Yargılama devam etmektedir.

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi aleyhine alacaklı Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş. tarafından yapılan icra takibinde Emlak Konut'a birinci haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Söz konusu işin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile olan kesin hesabın yapılamadığı, yüklenicinin Emlak Konutun sözleşmesel hakları nedeniyle bloke edildiği belirtilerek haciz ihbarnamesine itiraz edilmiştir. Bunun üzerine Kaptan Demir Çelik End. Ve Tic. A.Ş.'nin şikâyeti ile Emlak Konut yetkilileri aleyhine Emlak Konut'tan haciz ihbarnamesine verilen cevabın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 3. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2012/11 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Yargılama devam etmektedir.

c. Küçükçekmece 6. Asliye Ceza Mahkemesi

Esas No: 2010/1357
Suç duyurusunda bulunan: Tulip Gayrimenkul Geliştirme San. A.Ş.
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Murat Kurum-Hasan Hacıhasanoğlu
Sevk Maddesi: Hakkı Olmayan Yere Girme, Çalışma Hürriyetini Tahdit, Mala Zarar Verme
Dosya Aşaması: Yargılama devam etmektedir.

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortak Girişimi ile Emlak Konut arasında akdedilen sözleşmenin feshi ile birlikte Mün'akid sözleşme ve eki Yapım İşleri Genel Şartnamesi gereğince şantiyeye el konulması sebebiyle Tulip A.Ş.'nin yaptığı şikayet üzerine açılan davadır. Davada Şirketin şantiyeye ve bedelini ödediği mallara el koymasının sözleşmesel ve yasal hakkı olduğu, Tulip A.Ş.'nin tek başına şikayet hakkının bulunmadığı yönünde savunma yapılmıştır.20.03.2013 tarihli duruşmada müdahillere esas hakkında beyanlarını sunmak üzere gelecek celseye kadar süre verilmesine, duruşmanın 24.04.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

6.14.2. Kesin Hüküm Olan Davalar

6.14.2.1. Ertan Yetim'in taraf olduğu ceza davaları

a. İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2007/2831
Suç duyurusunda bulunan: Sedat Çoban
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Emlak Konut vekilleri (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338'inci maddeleri
Dosya Aşaması: 11.12.2007 tarihli 2007/3994 sayılı mahkeme kararı
Karar: Beraat

Lüleburgaz projesinin yüklenicisi Delta İnşaat-Özyapı ortak girişiminin ortaklarından Delta İnşaat aleyhine alacaklı Sedat Çoban tarafından İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 2007/4445 E. sayılı dosyası ile yapılan icra takibinde, Emlak Konut'a 16.04.2007 ve 30.05.2007 tarihlerinde haciz ihbarnameleri gönderilmiştir. Söz konusu ihbarnamelere Emlak Konut sırasıyla 24.04.2007 ve 08.06.2007 tarihlerinde cevaben ortak girişimin alacakları için hakedişlere haciz şerhi işlendiğini ancak bu hak edişlerin Delta İnşaat'ın tek başına alacağının olmadığını ve hak edişlerin ortak girişimin alacağı olması nedeniyle ortaklık konusu alacağın tamamının ortaklardan birinin borcu dolayısıyla haczinin mümkün olmadığını ancak ortaklığın tasfiyesinden sonra haczin mümkün olduğunu bildirmiştir. Bunun üzerine Sedat Çoban'ın yapmış olduğu şikâyet üzerine Emlak Konut vekilleri Erdoğan Bayraktar, Çağatay Göktayoğlu (görev süresi: 2004-2010), Ertan Yetim, Veysel Ekmen (görev süresi: 2005-2009), Vedat Demiröz, Hasip Tahralı (görev süresi: 2007-2009) ile Fatma Ruhan Akyılmaz aleyhine haciz ihbarnamelerine verilen beyanın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2007/2831 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme 11.12.2007 tarih ve 2007/3994 K. sayılı kararı ile beraat kararı vermiştir.

6.15.Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

6.16.Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Anılan kişilerle ilgili olarak resmi daireler veya düzenleyici otoriteler (belirli meslek birlikleri dâhil) tarafından yöneltilen ve kamuya duyurulmuş olan suçlamalar ve/veya uygulanan yaptırımlar son beş yıl içerisinde ilgili kişilerin bir ortaklıktaki idari, yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklığın yönetim veya işlerini yürütmesine, bir mahkeme tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgiler yer alacaktır. Söz konusu bilgiler cezayı veren kamu idaresi, cezai yaptırım uygulanan kişi/şirket vb. cezanın türü, gerekçesi ve tutarı gibi bilgilerdir.

a. Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2010/42850 soruşturma nolu dosyası:

Feshedilen Tulip Turkuaz projesinin geliştirilmesinin planlandığı arazi Emlak Konut tarafından 15.07.2010 tarihinde yeniden ihale edilmiştir. Söz konusu ihale sonucu, 1 Eylül 2010 tarihinde, Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile Emlak Konut arasında gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bunun üzerine Tulip Turkuaz projesinin eski yüklenicisi Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığının pilot ortağı olan Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş., Emlak Konut Genel Müdürü Murat Kurum, Emlak Konut yetkilisi Sinan Ayoğlu, Doğu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. yetkilisi Mustafa İlhami Hotamış, Yeni Doğu Şirketi Genel Müdürü Mahmut Yılmaz ve Precast Beton yetkilisi Şerif Eniş hakkında ihaleye fesat karıştırmak, görevi kötüye kullanmak, göreve ilişkin sırrın açıklanması ve kamu görevlisinin ticareti suçlarının işlenmiş olduğu şikayeti ile Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'na başvuruda bulunmuştur. Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'na verdiği dilekçeyle yukarıda anılan ihale işlemlerinin durdurulması ve ihalenin tüm sonuçlarıyla ortadan kaldırılması ile yukarıda anılan suçlar sebebiyle gerekli kovuşturmanın yapılarak şüpheliler haklarında kamu davası açılmasını talep etmiştir. Murat Kurum dahil adı geçenler savcılığa ifadelerini vermiştir. Söz konusu şikayete ilişkin olarak Başbakanlık Teftiş Kurulu tarafından hazırlanan 30.12.2010 tarihli raporda “..Yüklenicinin işi sözleşmeye ve iş programına uygun olarak süresi içerisinde yapmaması ve gene sözleşmeye aykırı olarak temlik işlemi gerçekleştirmiş olması nedenleriyle Emlak Konut tarafından tek taraflı olarak feshedilmesi ile yeni ihale yapılması ve ihale sonucunda işin DOĞU-PRECAST-ÜSTÜNLER Ortak Girişime verilmesine ilişkin işlemlerin mevzuata aykırı bir yönünün bulunmadığı, Sözü edilen eylem ve işlemlerde Türk Ceza Kanununa göre suç teşkil edecek bir hususun yer almadığı, Dolayısıyla, Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdür Vekili Murat KURUM ve Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi Sinan AYOĞLU haklarında yapılacak hukuki bir işlem bulunmadığı....Müfettişliğimizce ayrıntılı olarak Raporda izah edildiği üzere, haklarında adli ve idari soruşturma gerektiren bir hususun bulunmadığı, Kanaatine varılmıştır.” Denilmektedir.

Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı da 14.3.2011 tarihinde “İddia, dosya kapsamında toplanan deliller, Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdür vekili ve yönetim kurulu üyesi Murat KURUM, Genel Müdür Yardımcısı Sinan AYOĞLU, Doğu ve Yeni Doğu ünvanlı firmaların ortağı Mustafa İlhami Hotamış, bu şirketlerde yetkili olan Mahmut Yılmaz ve Precast Beton Yapı Elemanları San. Tic. A.Ş. firması yönetim kurulu Başkanı Şerif ENİŞ'in savunmaları kapsamında yapılan inceleme sonucunda 1. İhale sonrası Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından feshedilen sözleşme ile ilgili Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açılması nedeniyle bu konunun hukuki anlaşmazlık niteliğinde bulunduğu ve bu dava sonucunun beklenmesi gerektiği, ihaleye fesat karıştırmak, görevi kötüye kullanma, görevi ilişkin sırrın açıklanması ve kamu görevlisinin ticareti suçlarının unsurlarının oluşmadığı anlaşıldığından şüpheliler hakkında Kamu adına Kovuşturmaya YER OLMADIĞINA” karar vermiştir.

b. Küçükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı 2010/47589 Soruşturma nolu dosya

Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. tarafından Doğu-Precast-Üstünler Adi Ortaklığı'nın şantiyeye girişi ile ilgili olarak Emlak Konut ve yüklenici firma yetkilileri hakkında “Hakkı Olmayan Yere Tecavüz, İş ve Çalışma Hürriyetinin İhlali, Mala Zarar Verme” suçları isnadıyla yapılan şikayet hakkında savcılık Kovuşturmaya Yer Olmadığına karar vermiştir.

Sözleşmenin feshinden sonra Tulip Gay. Gel. A.Ş.'nin taşınmazı Şirketimize teslim etmemesi sebebiyle Kadıköy Asliye Hukuk Mahkemesi'ne müracaatta bulunulmuş, mahkeme yetkisizlik gerekçesiyle talebimizi reddetmiştir. Bu sırada yeni yüklenicinin şantiyeye girmiş olması sebebiyle tekrar mahkemeye müracaat edilmemiştir.

6.17.Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

YOKTUR.

6.18.Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

YOKTUR.

- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

YOKTUR.

- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

YOKTUR.

6.19.Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Denetim komitesi yönetim kurulu adına Şirketin iç sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Kanun ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, yönetim kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerinin düzenli olarak izlemek, Kanuna istinaden yürürlüğe giren düzenlemeler uyarınca konsolidasyona tabi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesini ve eşgüdümünü sağlamakla görevli ve sorumludur.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Ortaklığın Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek amacıyla çalışan bir komitedir.

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Ortaklıktaki Görevi
Veysel Ekmen	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız Üye)

Mehmet Ali Kahraman	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Seydi Karaoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

6.20.Seri: IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Şirketin 17 Eylül 2010 tarih ve 49 (127) sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı olarak Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü kurulmuştur. Şirket’in Görev Yetki ve Sorumlulukları Tanımlarıyla Organizasyon Yönetmeliği çerçevesinde, Hasan Vehbi Arslantürk’ün Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü görevini yürütmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi Unvanı	E-mail	Telefon
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	harslanturk@emlakkonut.com.tr	0216 456 48 48

6.21.Seri: IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Piyasası Lisans Türü/No	Telefon	E-posta
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı - 202142	0216 456 48 48	hakbulut@emlakkonut.com.tr

6.22.Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;

- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

Şirket’in kilit yönetici olarak tanımladığı Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı’na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012	2013 /03
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	554	836	1.219	

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

- Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Emlak Konut'un Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin, 30.09.2010 tarihi itibarıyla kıdem tazminatları ile izinlerinin tahakkuk eden toplam tutarı 403.973,34 TL'dir.

6.23.Son hesap dönemi itibarıyla ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri ile yönetici personelin, Emlak Konut ile ilişkilerinin sona ermesi sonrasında kendilerine sağlanacak herhangi bir fayda ya da yapılacak ödeme bulunmamaktadır. Ancak yönetici personelin iş sözleşmesinin Emlak Konut tarafından fesih edilmesi halinde İş Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği Kıdem ve İhbar Tazminatı ödeme yükümlülüğü doğabilmektedir.

6.24.Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Emlak Konut'un Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu ile ilgili değerlendirme ve açıklamalarına, faaliyet raporu ve kurumsal internet sayfasında bulunan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirket'in www.emlakkonut.com.tr internet adresinde yayınlanacaktır.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Emlak Konut, TOKİ'nin bir iştiraki olup, TOKİ hakkındaki genel bilgiler, TOKİ'nin iştirakleri ile bu şirketlerin faaliyet konuları ve Emlak Konut'un TOKİ içindeki yeri hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TOKİ ile ilgili Özet Bilgi

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı TOKİ Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı TOKİ Kanunu, TOKİ'ye özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve İdareyi bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi tarafından, 2003 yılı başından itibaren bu güne kadar 81 il ve 800 ilçede bulunan yaklaşık 1700 şantiyede toplam 430.000 konut ve sosyal donatı yapılarından oluşan toplu konut uygulamaları başlatılmış ve bu uygulamalardan yaklaşık 310.000 adedi tamamlanmıştır.

TOKİ'nin İştirakleri

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("Emlak Planlama") (önceki unvanı: Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.)

Emlak Planlama, 16 Mart 1992 yılında kurulmuştur. 177031 sicil numarasıyla İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nda kayıtlıdır. 13 Nisan 2010 itibariyle Emlak Planlama'nın sermayesi 65.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. TOKİ'ye ait olan 31.850.000 TL. değerindeki (A) grubu hisseler sermayenin 49'unu teşkil eder.

Toplu konut ve uydKent projeleri üretiminin yanı sıra proje yönetimi konusunda her türlü planlama, projelendirme, yönetim, kontrolörlük, müşavirlik ve pazarlama hizmetleri Emlak Planlama'nın faaliyet konusu kapsamındadır. Özellikle; arazi temini, imar planı ve proje hazırlama, ruhsatlandırma, inşaat ve

inşaat kontrolü, gayrimenkul pazarlama, konut teslimi ve tapu işlemleri, altyapı hizmetleri, işletmecilik faaliyetleri, site bakım ve yönetimi bu kapsama dahildir.

Şirket, Bahçeşehir ve Kayabaşı Toplu Konut alanı başka olmak üzere, proje yönetimi ve kontrolörlük, pazarlama ve servisi ile konutların yönetimi ve satış öncesi ve sonrası bakım faaliyetlerini yürütmektedir.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“GEDAŞ”)

29 Haziran 1994 yılında “Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş”. olarak kurulan GEDAŞ, 10 Nisan 2004 tarihinde unvanını GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak değiştirmiştir.

“Temmuz 1995 itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’indeki” koşullara uygun olarak listeye alınan ilk değerleme kuruluşu olmuştur. GEDAŞ’ın faaliyet alanı 7 Mayıs 2010 tarihinde yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, başta sermaye piyasası mevzuatına tabi yatırım ortaklıklarına ve yatırım fonlarına, sigorta şirketlerine, mahkeme bilirkişi heyetlerine yönelik olarak her türlü taşınır ve taşınmaz malın değerlemesini yapmak ve değerleme raporu hazırlamak önde gelen faaliyet alanıdır. Ayrıca, yapıların tapu kayıtlarını, imar planlarını incelemenin, ve hazırlamanın yanı sıra imar planı ve proje üzerinden değerlendirme yapmak da konusu dahilindedir. GEDAŞ’ın sermayesi

Pay Sahibi	Sermaye payı ()
TOKİ	49
Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	20
AXA Oyak Sigorta	20
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T.Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı	10
Türkiye Kamu Bankaları Çalışanları Personeli ile Sağlık ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı	1
TOPLAM	100

500.000.TL’dir.

Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş. (“TOBAŞ”)

5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla 3 Aralık 2004 tarihinde kurulmuştur. TOBAŞ sermayesi 10.000.000 TL’dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı ()
TOKİ	49,9
Ankara Büyükşehir Belediyesi	49,9
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	0,1
Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletme Müessesesi	0,05
Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi	0,05

TOPLAM	100,00
---------------	---------------

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.("Vakıf GYO")

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 16 Ocak 1996'da kurulmuş ve 24 Aralık 1996'da şirketin halka arzı yapılmıştır. Vakıf Gayrimenkul Ortaklığı SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin TOKİ'ye devredilmesine ilişkin 14/12/2004 tarih ve 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve TOKİ Kanununda değişiklik yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kaldırılması hakkında Kanun" ile; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TOKİ iştirakleri arasında yer almıştır. Vakıf GYO'nun sermayesi 100.000.000 TL'dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	14,0
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	27,63
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	6,67
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Mem. Ve Hiz. Em. Ve Yard. San. Vakfı	3,33
Güneş Sigorta A.Ş.	1,67
Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	1,67
Halka arz edilmiş paylar	45,03
Toplam	100,00

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.("Vakıf İnşaat")

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.'nin ana görevi, inşaat, donanım, onarım, restorasyon, taahhüt işleri yapmak, proje hazırlamak, inşaat işlerinde müşavirlik ve mühendislik etütleri yapmak, restore etmek için restorasyon mimarı, sedefkar, sanat tarihçisi, kalemkar ve buna benzer meslek erbabı gruplarını kadrosunda bulundurmaktır, bu meslek gruplarıyla ilgili okul, enstitü, araştırma merkezi ve bunun gibi eğitim tesisleri kurmak, yönetmek, işletmek veya işletilmesini sağlamaktır. Vakıf İnşaat sermayesi 10.000.000 TL'dir. Vakıf İnşaat 14 Aralık 1977'de Güneş İnşaat Ticaret Finansman ve İhracat Anonim Şirketi adıyla 5.000.000 TL sermayeyle kurulmuştur ve 21 Mayıs 1985 tarihinde Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. 17 Mart 2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 56,037 hissesinin 50'lik kısmı TOKİ'ye devredilmiştir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	53,1
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mazbut)	24,11
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mülhak)	4
Güneş Sigorta	10

Taksim Otelcilik	7,3
Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardımı Sandığı Vakfı	1,42
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	3,09
Güneş Otomotiv Turizm End. Tic. A.Ş.	0,0345
Toplam	100,00

Boğaziçi Konut Hiz. Yön. İŞl. ve Tic. A.Ş.

Boğaziçi Konut'un ana görevi hem TOKİ ve Kiptaş tarafından yapılan ve hem de özel sektöre ait site ve uydu şehirlerin, site yönetim organizasyonlarını kurmak ve yönetim danışmanlığı ve ayrıca şehir planlılığı ve kentleşmenin getirdiği her konuda etüd, projelendirme, müşavirlik hizmetleri vermektir. Boğaziçi Konut'un sermayesi 2.800.000 TL'dir. Boğaziçi Konut, Boğaziçi Yönetim A.Ş. adıyla 1997'de kurulmuştur.

Pay Sahibi	Sermaye payı ()
Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.	96
TOKİ	1
Başakşehir 4. Etap Site Yönetimi	1
Pendik Hilal Konutları Site Yönetimi	1
Pendik Dolayoba Sosyal Konutları Site Yönetimi	1
Toplam	100

Emlak Konut'un TOKİ Bünyesindeki Yeri

Emlak Konut, Türkiye'de orta üst ve orta gelir seviyesi için konut geliştirmeye odaklanırken, ana ortağı olan TOKİ daha alt kesim için konut üretimine ağırlık vermiştir.

26157 sayılı ve 3.5.2006 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan "TOKİ Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynî Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımını İhale Yönetmeliği" ("TOKİ İhale Yönetmeliği") ile TOKİ'nin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde TOKİ mülkiyetinde bulunan ve kendisi tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve arazilerin, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden satılabileceği düzenlenmiştir. Bu tarihten sonra TOKİ, kendi iştiraklerine doğrudan satış yapmaya başlamıştır.

Bu çerçevede TOKİ ile Emlak Konut arasında ihalesiz olarak gayrimenkul alışverişi yapılmaktadır. Gayrimenkullerin imar planları TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ tarafından yapılmakta ve bunu müteakip tapu devirleri gerçekleştirilmektedir.

TOKİ'nin Emlak Konut sermayesi içindeki kamu niteliğindeki payı sebebiyle İmar Kanunu'nun 26. maddesi çerçevesinde yapım ruhsatları alınmakta, dolayısıyla yapıların fenni ve yapı denetim sorumluluğu Emlak Konut personeli tarafından üstlenilmektedir.

Emlak Konut, TOKİ'nin 49 hissedarlığı bulunan Emlak Planlama ile de çeşitli projelerde müteahhitlik anlaşması akdetmiştir.

7.2 Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının dökümü:

YOKTUR.

7.3 Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

YOKTUR.

TASLAK

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

Ortaklığın lider sermayedarı TOKİ'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. İlişkili taraflar;

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	0	7.000	0
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.443	5.446	5.537
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	75	90	40
Toplam	5.518	12.536	5.577

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflardan Alımlar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.076.861	534.243	884.410
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	78		

Toplam	1.077.126	534.243	884.410
---------------	------------------	----------------	----------------

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar (Bin TL)	2010	2011	2012
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	80.210	0	791
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	293		
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	50		
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	0	40	161
Toplam	80.553	40	952

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

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

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (Bin TL)	2010	2011	2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	554	836	1.219

Kaynak: 2010, 2011, 2012 Bağımsız Denetim Raporları

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

İlerleyen dönemde iletilecektir.

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

10.4 Ortaklığın son durum itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatlı - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil edilerek) durumu hakkında bilgi:

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1. Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

11.4. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

11.5. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

YOKTUR.

TASLAK

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim ve sınırlı inceleme raporları ekte veya www.kap.gov.tr'de yer almaktadır.

12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2010 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2011 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2012 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:25 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

12.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde açıklanan hukuki uyumsuzluklar haricinde bulunmamaktadır.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLER

13.1 Proforma finansal bilgiler:

YOKTUR.

13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin -bağımsız güvence raporu:

YOKTUR.

TASLAK

14. KÂR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Ortaklığın kâr payı dağıtım esasları, esas sözleşmenin “Kârın Dağıtımı” başlıklı 31. maddesi ile “Kâr Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. maddesinde belirtilmiş olup, bu maddeler aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşme Madde 31 – Kârın Dağıtımı:

Şirket kâr dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlere indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

8 Mayıs 2013 tarihli genel kurula sunulacak esas sözleşme tadil tasarısı çerçevesinde Madde 31 – Kârın Dağıtımı:

Şirket kâr dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu

vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrasının c. bendi gereğince; kardan pay alacak kişilere dağıtılacak olan kısımdan, ödenmiş sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın 10'u ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Esas Sözleşme Madde 32 – Kâr Dağıtım Zamanı:

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Aşağıda, son 3 yıl içerisinde, her hesap dönemi için ortaklık tarafından kâr dağıtımı konusunda alınmış kararlara yer verilmektedir:

Tarih	Açıklama
2012 Mali Yılına İlişkin olarak 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul	
2011 Mali Yılına ilişkin olarak 19 Nisan 2012 tarihli Olağan Genel Kurul	2011 yılı için 84.449.206,64 TL, 2010 yılı için 34.123.895,82 TL olmak üzere toplam 118.573.102,46 TL tutarın Şirket ortaklarına birinci temettü olarak kâr payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,0474 TL olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.
2010 Mali Yılına ilişkin olarak 8 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul	2010 yılı için Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 175.493.721,78 TL kâr payının şirket ortaklarının maliki buldukları payların2010 yılı kâr payı kuponları karşılığında nakden brüt (=Net) 0,070 TL olarak

	dağıtılmasına ve kâr payı dağıtımının 31.03.2011 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.
--	---

TASLAK

15. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

15.1 Ortaklığın kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

YOKTUR

15.2 Ortaklığın kâr tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:

YOKTUR

15.3 Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

YOKTUR

15.4 Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:

YOKTUR

TASLAK

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "*Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz*" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.

GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

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

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate

almaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BİST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkiyata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için tam veya dar mükellef gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelede hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Dar mükellef kurumların Türkiye'deki iş yerlerine atfedilmeyen veya daimî temsilcilerinin aracılığı olmaksızın elde edilen ve Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti yapılmış kazançları ile bu kurumların tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan ve geçici 67 nci maddenin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafı kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmayan kazançları ve bu kurumların daimî temsilcileri aracılığıyla elde ettikleri tamamı geçici 67 nci madde kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmuş kazançları için yıllık veya özel beyanname verilmez. KVK, Gç. MD.1/3

Hisse Senetleri Kâr Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkiyat karar dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkiyat yapılacaktır. Halen bu oran 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım halinde, kâr payı dağıtımına bağlı tevkiyat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kâr paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2013 yılı için bu had 26.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kâr dağıtım sayılmadığı için tevkiyata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kâr payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan karpayı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

ii) Kurumlar

ii.a) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

ii.b) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpaylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iii) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kâr payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

İşbu İzahname'nin hazırlanması sırasında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK'nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan Emlak Konut finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer verilmiştir.

Emlak Konut olarak, bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin olarak değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. and Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporlarına <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Emlak Konut internet sitesinden ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (<http://www.kap.gov.tr>) ulaşılabilir.

İzahname'de kullanılan bağımsız denetim raporları ise Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından hazırlanmış olup, sırasıyla Ek 2 ve Ek 3'de yer almaktadır.

TASLAK

18. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr), Şirket'in internet sitesi (www.emlakgyo.com.tr) ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

- İzahname,
- Sirküler,
- Esas sözleşme,
- Bağımsız denetim raporları,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,⁽¹⁾
- Faaliyet raporları,

2) Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

(1) Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) incelemeye açıktır.

Ayrıca 3 aylık finansal tabloların Şirket paylarının halka arzına ilişkin SPK onayından sonra ancak talep toplama tarihinden önce açıklanması durumunda ilgili finansal tablolar KAP'ta (www.kap.gov.tr) ve <http://www.emlakkonut.com.tr> internet sitesinde yayınlanacak ve ayrıca talep toplama noktalarında tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulacaktır.

19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştiren nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
	İZAHNAMENİN TAMAMI

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
	İZAHNAMENİN TAMAMI

20. EKLER

EK 1 : Emlak Konut Esas Sözleşmesi

EK 2 : 2012, 2011 ve 2010 yıllarına ait finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu

TASLAK