

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 yayımlatmak 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 yatan kurum ve kuruluşlara aittir.

3.2.4. Kamu Denetimi ve Kamu İhale Mevzuatı

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

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

Emlak Konut'un sermayesinin yarısından fazlasının TOKİ mülkiyetinde olması sebebiyle, Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 2. maddesi kapsamındadır. Bu çerçevede hizmet, yapım ve mal alımlarında, istisnalar hariç olmak üzere, Kamu İhale Kanunu hükümleri uygulanmakta olup, 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 %650'nun

HALKINATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Emlak Konut Yatırım Ortaklığı Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI
SERMAYE PİYASASI
UZMANI 127

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.

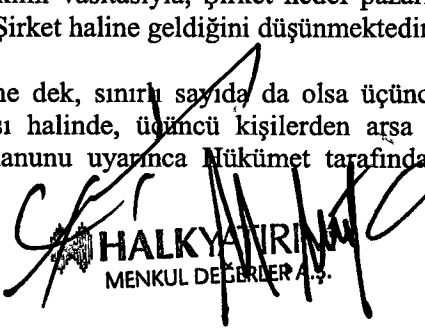
3.2.5. Emlak Konut'un Ekonomik Gelişimi

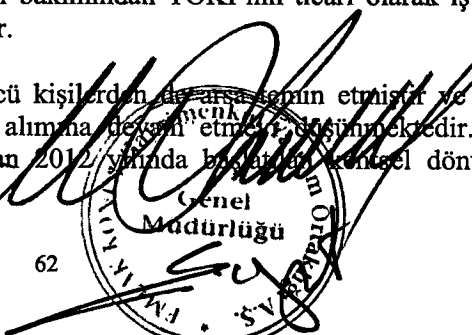
31 Mart 2013 itibariyle, Şirket, gayrimenkul portföyünün büyüklüğü ile Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin faaliyeti Türkiye'de arsa satın alınması ve gayrimenkul geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir piyasaları için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 31 Mart 2013'te sona eren üç ay ve 31 Aralık 2012'de sona eren yıl için Şirketin net satışları sırasıyla 374.535.000 TL ve 1.004.577.000 TL olmuştur.

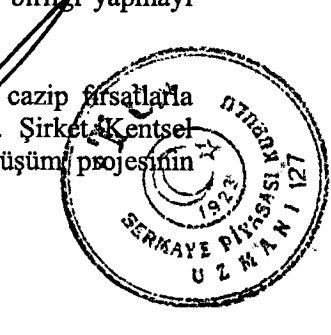
Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, Şirket tarafından toplam 28.765 bağımsız bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibariyle toplam 395 bağımsız bölüm stoğu olan 10 proje dahil olmak üzere) ve 2,2 milyon metrekare arsa üzerine kurulu 31 proje tamamlanmıştır. Bu projelerden, 15.157 bağımsız bölümden oluşan ve yaklaşık 951 bin metrekare arsa üzerinde kurulu 14 tanesi (31 Mart 2013 itibariyle, 50 bağımsız bölüm stoğu dahil olmak üzere) 2010 yılında Şirket paylarının birincil halka arzından sonra yapılmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibariyle, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekteki geliştirme projeleri için işbu izahnamenin "3.4.1.1. Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması" bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere 4,9 milyon metrekarelik arsa portföyü (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKİ'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa almayı planlamaktadır. Şirket TOKİ ile 7 Eylül 2010 tarihinde gelecekteki arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkeleri üzerinde anlaşma sağlamak üzere bir protokol imzalamıştır. TOKİ İhale Yönetmeliği'nin 25'inci (h) fıkrası uyarınca Şirket'in TOKİ'den doğrudan arsa temin etme hakkı olması, Şirket açısından gayrimenkul pazarında, özellikle İstanbul olmak üzere, önemli bir avantajdır.

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

Şirket bugüne dek, sınırlı sayıda da olsa üçüncü kişilerden arsa temin etmiştir ve cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde, üçüncü kişilerden arsa alınma düşüncesini sürdürmektedir. Şirket, Kent Sermaye Dönüşüm Kanunu uyarınca Hükümet tarafından 2012 yılında başlatılan kentel dönüşüm projesinin


HALKYAPIMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürü


62


SERMAYE PİYASASI UZMANLARI KURULU

gelecekte fırsatlar sağlayacağını düşünmekte olup ve bu yeni kanunu Hükümetin konut pazarına odaklanmasının belirtisi olarak algılamaktadır. Kentsel dönüşüm projesi, Şirketi ilgilendiren yeni şehir projesi ve yerinde kentsel dönüşüm projesi olarak adlandırılan iki ana bileşenden oluşmaktadır ve işbu izahnamenin "3.4.1.1- Kentsel Dönüşüm Projesi" bölümü altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

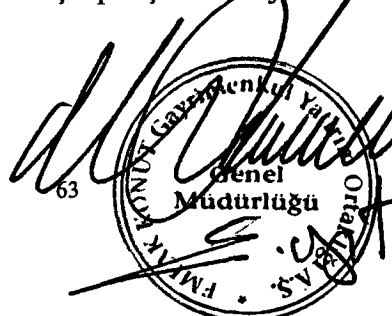
Şirket gayrimenkul projelerini iki temel iş modeli çerçevesinde geliştirmektedir:

- **Gelir paylaşım modeli.** Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Şirket özel ihale süreci ile belirlenen yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsayı yükleniciye sağlamakta ve karşılığında bu arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari bölümlerin satışından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşımı sözleşmesinde Şirketin bölümlerin toplam satış gelirinden alacağı asgari tutar belirlenmektedir. Şirket aynı zamanda bu asgari tutarın üzerinde satış yüzdesi almaktadır. Yüklenicinin toplam satış geliri üzerindeki payı projenin gelişimi sırasında geline aşamaya uygun olarak periyodik olarak belirli aşamalar doğrultusunda ayrılır. Eğer ön satışlardan elde edilen gelir, Yüklenici'nin Şirket'e olan yükümlülüklerini karşılamaz ise, satılmamış bağımsız bölümlerden, yüklenicinin Şirket'e karşı sorumlu olduğu miktara kadar olan kısım Şirket'e verilir. Yüklenici tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumludur. 31 Mart 2013 itibariyle, devam eden 31 gayrimenkul projesinin 25'i ve ihalesi gerçekleştirilmiş ancak henüz inşaatına başlanmamış 3 adet gayrimenkul projesinin tamamı gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Gelir paylaşımı modeline ilişkin arsaların temini, ihale süreci, finansmanı, tasarım ve inşaat, pazarlama, satış ve fiyatlandırma ve gelir paylaşımı süreci hakkında detaylı bilgilere "3.4.1.1.- Gelir Paylaşımı Modeli" bölümü altında yer verilmektedir.
- **Kamu ihale kanunu modeli.** Kamu ihale kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modelidir. Bu model çerçevesinde, Şirket yükleniciyi seçmek için KİK uyarınca yapım işleri ihalesi düzenlemektedir. Şirket bu model çerçevesinde aynı zamanda üretilen bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından da sorumludur. Ayrıca, bu model kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmakta olup Şirket, yükleniciye yapılacak aylık hakediş ödemeleri de dahil olmak üzere projelerin masraflarından sorumludur. 31 Mart 2013 itibariyle, devam eden 31 gayrimenkul projesinin 6'sı kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilmektedir.

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

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


63
Genel
Müdürlüğü



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

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

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

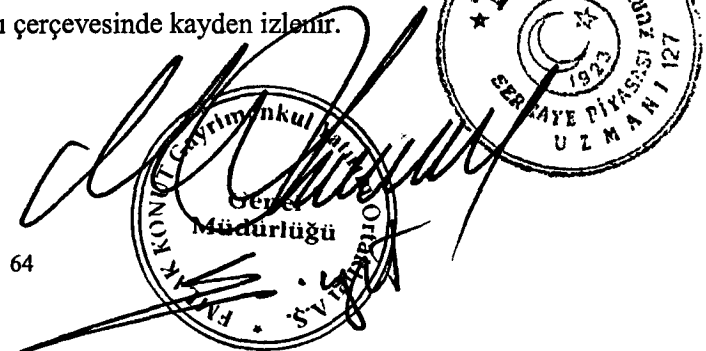
3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.


EMLAK KONUT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel
Müdürlüğü
SERMAYE BİNASI
UZMANI 127
1973

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

Madde 21- Genel Kurul Toplantıları

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

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

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

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

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

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT YÖNETİM KURULU
Genel Müdürlüğü

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

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

Madde 23- Toplantı Yeri

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

Madde 24- Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması

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

Madde 25- Temsilci Tayini

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

Madde 26- Oyların Kullanılma Şekli

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

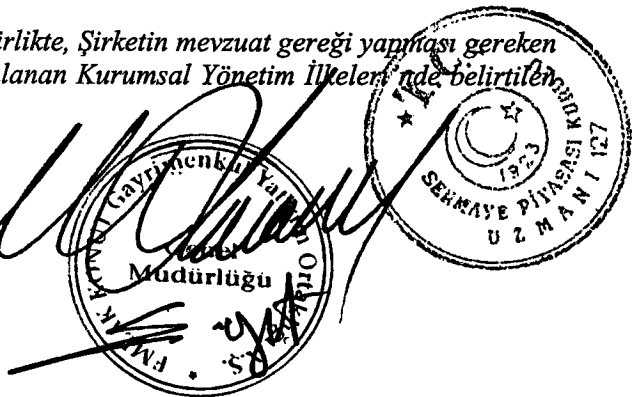
Elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeler saklıdır.

Madde 27 – İlanlar

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Şirket'in internet sitesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına 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 İlkelerinde belirtilen hususlar da pay sahiplerine duyurulur.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


SERMAYE PİYASASI İSİMLERİ VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ
UZMANI 1271

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

YOKTUR.

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

YOKTUR.

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

3.3.7.1. Yönetim Kurulu ile ilgili hükümler

Madde 12- Yönetim Kurulu ve Görev Süresi:

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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 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 üyelere oluşur.

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

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

Madde 13- Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları:

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

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

67
Genel
Müdürlüğü



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 gerektiği 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.

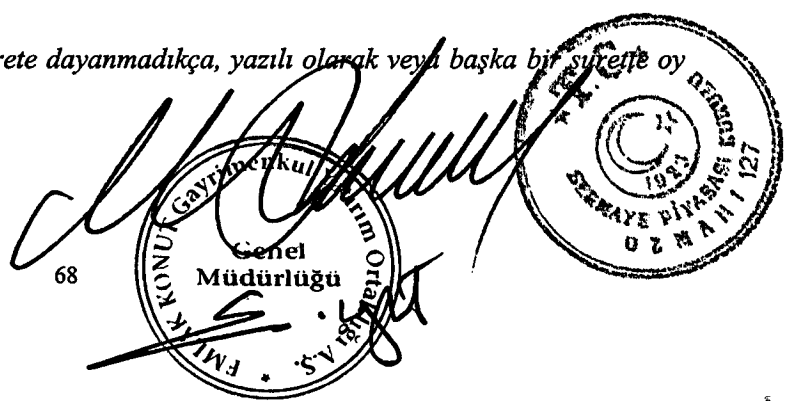
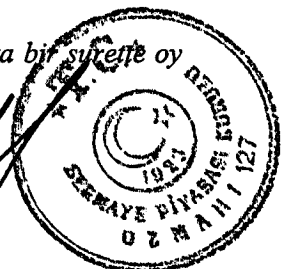
Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

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.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


68
EMTİYE KURUM GAYİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel
Müdürlüğü


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

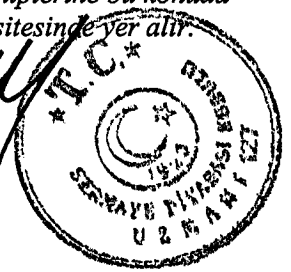
- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Şirket'in paylarının halka 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.

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

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


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü
69



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

Madde 17 – Şirketi Yönetim ve İltizam:

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 icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

Madde 19- Yöneticilere ilişkin Yasaklar:

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

Yönetim kurulu üyesi, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılmaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve bilniyetle 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.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


70
AMERİKAN KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü



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

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

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

Ancak söz konusu anahtar teslim götürü bedel proje modeli, cazip fırsatlarla karşılaşılmaması halinde daha değerli bölgelerde de kullanılabilir. Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsayı proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Şirket ayrıca 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 arsalarla sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin önemli unsurlarından birini teşkil etmekte olup, Şirket gelecekteki projelerde cazip olarak gördüğü arsaları TOKİ'den satın almaya devam etmeyi planlamaktadır. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip arsaları temin etmeyi amaçlamaktadır. Cazip fırsatların meydana gelmesi halinde Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir.

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

- Yukarıda "KEY Ödemeleri" bölümünde belirtildiği üzere, Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilen arsalar,



- TOKİ'den satın alınan arsalar; ve
- Daha az olmakla beraber, TOKİ dışındaki üçüncü kişilerden satın alınan arsalar.

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

2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemdeki projeleri için Emlak Bankası'ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın almamıştır. 31 Mart 2013 itibariyle, inşaatı devam eden projeler, ihale edilmiş ancak inşaatına başlanmamış projeler ve arsa portföyünde bulunan arsalarından yaklaşık %83'ü TOKİ'den, yaklaşık %10'u Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilmiş olup yaklaşık %8'i ise üçüncü kişilerden devralmıştır.

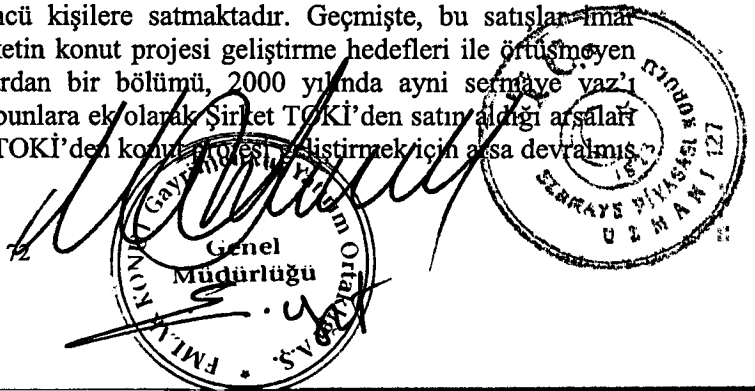
31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin arsalarında yer alan gayrimenkullerin (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 4,9 milyon metrekare olup 20 gayrimenkul İstanbul'da, 11 gayrimenkul Türkiye'deki başka şehirlerde yer almaktadır. (Bakınız "Arsalar") GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. 31 Mart 2013 itibariyle, Şirketin atıl durumda bulunan arsalarının Şirket aktif toplamına oranı %7'dir.

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere TOKİ'nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanları'nın müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilmektedir. TOKİ ayrıca para veya sair hizmetler karşılığında çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarından da arsa devralabilmektedir. Örnek olarak TOKİ geçmişte Milli Savunma Bakanlığı'ndan arsa devralmıştır. Şirket'le TOKİ arasındaki 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 arsaları devralmaya üzere TOKİ'ye başvurabilecektir ve TOKİ bu taleplere öncelik vermeyi ve sözü geçen iktisap işleminin şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varmak için elinden gelen en iyi gayreti göstereceğini kabul etmiştir. Satış fiyatı, SPK standartları doğrultusunda, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından sağlanan ekspertiz değerine dayalı olarak belirlenmektedir. Taraflar değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değer üzerinde anlaşmaya vardıkları takdirde, Şirket TOKİ ile protokoller ve satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Protokol imzalanmadan önce TOKİ'nin Şirket'e belirli bir gayrimenkulü satma konusunda herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığı gibi benzer şekilde Şirket'in de TOKİ'den belirli bir arsaları devralma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde, TOKİ'nin Şirketteki pay oranı yüzde 50'nin altına düşecek olsa da, Şirket şimdiye dek olduğu gibi, aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa devralmaya devam etmeyi planlamaktadır.

Ayrıca, Şirket sahip olduğu arsaları proje geliştirilmesi için kullanmak istese dahi, zaman zaman üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmeyen arsaları üçüncü kişilere satmaktadır. Geçmişte, bu satışlar İmar 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 devralmıştır.


HALK YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.


 Genel Müdürlüğü
 EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 SERMAYE PİYASASI KURULU
 02.09.2010

ancak arsanın bir bölümünün imarı ticaret alanı olarak tahsis edilmişti. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi sonucunda, ticari kullanım için imar edilen arsanın değeri arttığından arsanın proje geliştirilmesi için ihale edilmesi yerine, Şirket, cazip fırsatlar doğduğunda arsayı satmayı tercih etmiştir. Şirket arsa satışlarından elde ettiği finansmanı yapacağı konut projeleri için arsa alımında kullanmıştır. 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllar için, Şirketin boş arsa satışından elde ettiği gelir sırasıyla 11,8 milyon TL (toplam gelirin yüzde 1,2'si), 100,0 milyon TL (toplam gelirin yüzde 13,5'i) ve 723,1 milyon TL (toplam gelirin yüzde 47,8'i) olmuştur. Şirket, 2012 yılının ilk çeyreğinde, boş arsa satışlarından 7,0 milyon TL gelir elde ederken, 2013 yılının aynı döneminde 299,3 milyon TL gelir kaydetmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projesi

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

Yeni Şehir Projesi

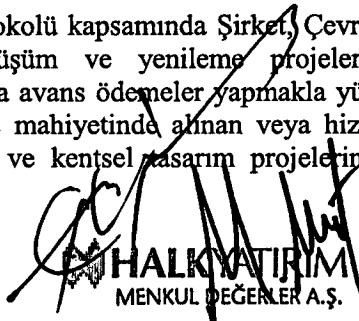
Yeni Şehir projesi kapsamında, Kentsel Dönüşüm Kanunu ile 644 sayılı KHK uyarınca Bakanlar Kurulu'nun vereceği yetki çerçevesinde, Şehircilik Bakanlığı yeni proje geliştirilmesi için arsa olarak kullanılacak ve üzerinde konut amacıyla yeni, daha yüksek standartta binaların inşa edileceği yerleşim alanları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

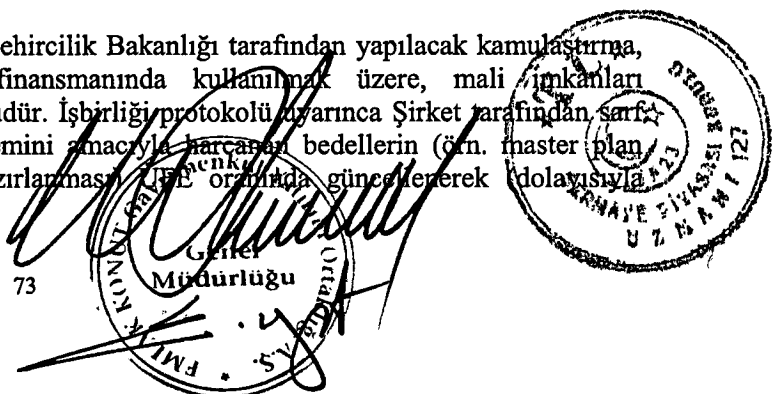
08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'te yayımlanan 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Avrupa yakasında bulunan ve bahsi geçen karara ekli kroki ile sınırları gösterilen 295 milyon metrekarelik alanın (üçüncü havaalanı için ayrılan 90 milyon metrekarelik bölüm hariç olmak üzere) yeni yerleşim alanı ("Yeni Şehir") olarak kullanılması amacıyla "rezerv yapı alanı" olarak ilan edilmesi için 644 sayılı KHK kapsamında Şehircilik Bakanlığı'na 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 Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; (a) kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, (b) kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Şehircilik Bakanlığı'na tahsis edilir veya Şehircilik Bakanlığı'nın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, Kentsel Dönüşüm Kanununun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

08.08.2012 tarihinde Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, TOKİ ve Şirket arasında diğer bölgelerin yanı sıra yeni şehirde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla tarafların yükümlülüklerini belirten bir "İşbirliği Protokolü" akdedilmiştir. Söz konusu protokole ilişkin detaylı bilgiler işbu İzahname'nin "3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti" bölümünde yer almaktadır.

İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca Şirket tarafından sarfiyat edilen, avans mahiyetinde alınan veya hizmet temini amacıyla harçlanan bedellerin (örn. master plan hazırlanması ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması) TOKİ ortamında güncellenerek dolayısıyla


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü
73
UZMAM 121

Şirket'in yapacağı herhangi bir avans ödemesi enflasyona karşı koruma altına alınmaktadır) bu bedeller karşılığında Şirket'e ekspertiz değeri üzerinden arsa verilmesi gerekmektedir.

Yerinde Kentsel Dönüşüm Projeleri

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

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

3.4.1.2. Proje Geliştirme Modelleri

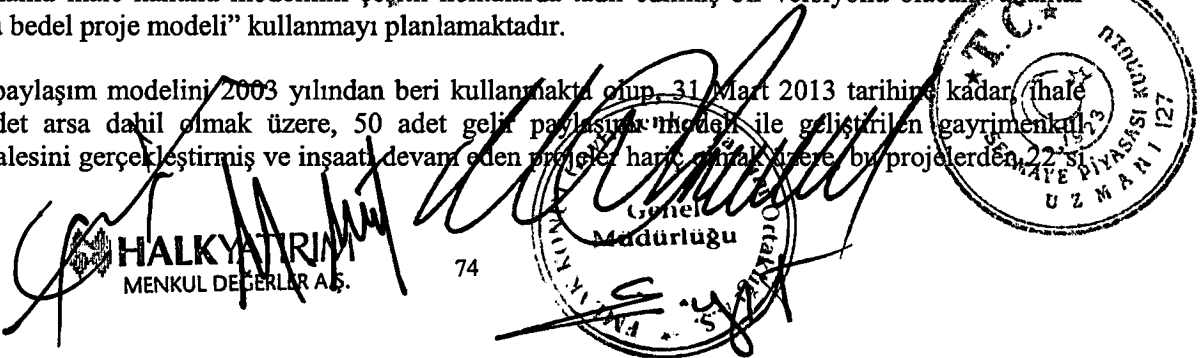
(a) Gelir Paylaşımı Modeli

Genel Olarak

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

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

Şirket gelir paylaşım modelini 2003 yılından beri kullanmakta olup, 31 Mart 2013 tarihine kadar, ihale edilmiş 3 adet arsa dahil olmak üzere, 50 adet gelir paylaşım modeli ile geliştirilen gayrimenkul projelerinin ihalesini gerçekleştirmiş ve inşaatı devam eden projeler hariç olmak üzere, bu projelerden, 27'si

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are two circular official stamps. The one on the left is partially obscured by a signature and contains the text "Genel Müdür" and "Müdürlüğü". The one on the right is a circular stamp with the text "T.C. İÇİŞİLER BAKANLIĞI" at the top, "MÜHÜR" in the center, and "UZMANI 127" at the bottom. The page number "74" is printed at the bottom center.

tamamlanmıştır (satışı tamamlanmamış bağımsız bölüm stoğu bulunan projeler dahil olmak üzere). Kalan 25 proje halen devam etmektedir.

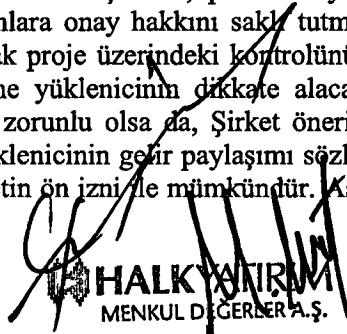
İhale Süreci

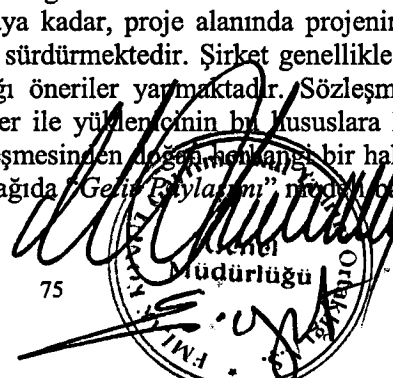
Şirket gelir paylaşımı modeliyle geliştireceği arsanın ihale sürecine bir iç çalışma hazırlayarak başlamaktadır. Yönetim Kurulu tarafından proje teklifinin onaylanması ile, ihaleye konu olan arsanın asgari değeri belirlenmektedir. Bu asgari değer bahsi geçen arsanın alındığı değer (alım değeri ve arsanın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

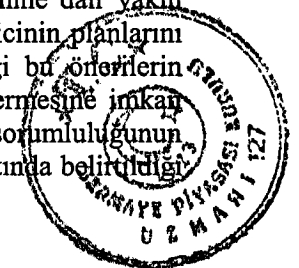
Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihale şartlarını karşıladıklarını göstermek adına ihalelerde diğerlerinin yanı sıra projeyi nasıl finanse etmeyi amaçladıklarını belirtmeli ve mali durumları, banka referansları hakkında bilgi sağlamalı ve ihale şartlarını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

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

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarım ve inşaat, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetim yaparak proje üzerindeki kontrolünü sürdürmektedir. Şirket genellikle yüklenicinin planlarını değiştirmek yerine yüklenicinin dikkate alacağı öneriler yapmaktadır. Sözleşme gereği bu önerilerin dikkate alınması zorunlu olsa da, Şirket öneriler ile yüklenicinin bu hususlara karar vermesine imkan tanımaktadır. Yüklenicinin gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan herhangi bir hak veya sorumluluğunun devri ancak Şirketin ön izni ile mümkündür. Aşağıda "Gelir Paylaşımı" bölümü başlığı altında belirtildiği


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü


ŞİRKETİN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
02.04.2017

üzere, ihaleyi kazanan yüklenicinin Şirket'e bir ön ödeme yapması ve bir teminat mektubu sağlaması gerekmektedir. Şirketin izni dışında herhangi bir devir halinde, Şirket gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmek ve kesin teminatları irat kaydetme yetkisini elinde bulundurmaktadır.

Gelir Paylaşımı

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

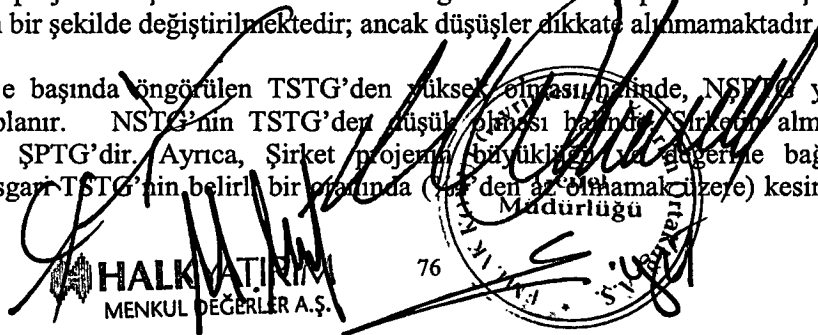
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG): Yüklenicinin Şirket'e ödeyeceği asgari bedeldir (TSTG'nin ŞPGO ile çarpımı). Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.

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. 1 Ocak 2010 tarihinden önce yapılan sözleşmeler bakımından, ŞPTG taksitler halinde ödeniyor ise, ŞPTG üretici ve tüketici fiyat endeksleri oranında güncellenir. Arsa değerinin ŞPTG'yi aştığı durumlarda, ŞPTG değiştirilir. Bu metodoloji 1 Ocak 2010 tarihi öncesinde yapılan tüm gelir paylaşım sözleşmeleri için uygulanmaktadır. 1 Ocak 2010 tarihinden sonra yapılan sözleşmeler bakımından, endeks değişiklikleri Şirket tarafından projenin başında tanımlanan arsa değeri üzerinden yapılmaktadır. ŞPTG ve/veya asgari arsa değeri artan bir şekilde değiştirilmektedir; ancak düşüşler dikkate alınmamaktadır.

NSTG'nin proje başında öngörülen TSTG'den yüksek olması halinde, NŞPTG yüksek olan rakam üzerinden hesaplanır. NSTG'nin TSTG'den düşük olması halinde, Şirketin almaya hakk kazandığı minimum tutar ŞPTG'dir. Ayrıca, Şirket projenin büyüklüğü ve değeriyle ilgili olarak genelde yüklenicilerin asgari TSTG'nin belirli bir oranında (%10'dan az olmamak üzere) kesin teminat vermesini


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ve inşaat işlerinin başlamasından önce bir peşinat ödemesi istemektedir. TSTG'nin arttığı durumlarda kesin teminat da artırılabilir.

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

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

Proje Finansmanı

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

Tasarım ve İnşaat

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

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

HALKATIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



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

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

Pazarlama

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

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

Satış ve Fiyatlandırma

Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen bölümlerin satışından yüklenici sorumludur. Türkiye'de, konutların ön satışları bu bölümlerin inşasının tamamlanmasından önce ve hatta genelde inşaat başlamadan önce başlar. Bölümlerin ön satışlarının başlamasından önce, Şirket yüklenicinin gereken yapı ruhsatını alması, inşaat alanında çalışma tesisleri kurmuş olması, pazarlama ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayının alınmış olması ve yapı ruhsatlarının alınmış olmasını talep etmektedir. Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşım sözleşmesinde belirlenen ŞPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının belirlenmesi için alınan ekspertiz şirketlerinin raporlarını inceler. Yönetim Kurulunun onayını takiben yüklenici bölümlerin ön satışlarını başlatır.

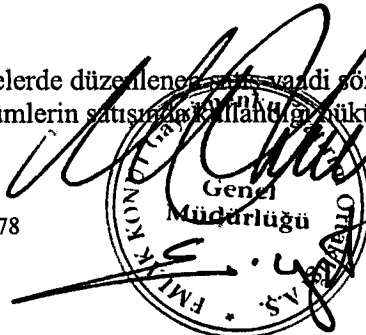
Her bağımsız bölümün alıcısıyla yapılan satış vaadi sözleşmeleri Şirketin onayına sunulur. Söz konusu sözleşme taraflar için Şirketin onayından sonra bağlayıcı hale gelmektedir. Eğer yüklenici satış koşullarını veya fiyatını değiştirmek isterse bu değişiklik Şirketin onayına sunulur. Türk hukuku uyarınca,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


İnşaatın tamamlanmasından sonra paylaşım sonucu Şirket'e kalan bağımsız bölümlerin satışına Şirket devam etmektedir. Satışı tamamlanmamış bağımsız bölümlerin tahsis edilmesini takiben, Şirkete tahsis edilen kalan bağımsız bölümlerin değerlemesi 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 kullanılacağı hükümlere tabidir.


HALKIN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

78


Genel Müdürlüğü


SERMAYE PİYASASI KURULU
12111
1922
U 2 M 4 H 1

(b) Kamu İhale Kanunu Modeli

Genel olarak

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

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

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

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

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

İhale Süreci

Kamu ihale kanunu modelinde, Şirket ihaleden önce teknik değerlendirmeleri ve araştırmaları tamamlamakta, projeyi hazırlamakta ve yapı ruhsatı ile ÇED'e kendisi başvurmaktadır. 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, Şirket 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 arz 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 iletildiği tarihten itibaren 10 gün içerisinde değerlendirilir ve gerekçeli kararları şikâyet edenlere tebliğ edilir. Şikâyet eden için eğer gerekçeli karar kabul edilebilir değilse Kurum'a nihai proje sözleşmesi imzalanmadan önce şikâyet yolu ile itirazda bulunabilirler. Böyle bir itiraz sunulursa, Kurum ihale sürecini inceler ve dilerse nihai kararından önce ilgili tarafları ve Şirket'i dinlemek üzere çağırabilir. Kurum nihai kararını verene kadar sözleşmenin akdinin ertelenmesini isteyebilir. Kurum şikâyet konusu ihaleye ilişkin gerekli tüm belgelerin kendisine tesliminden sonra 20 gün içinde kararını vermelidir ve bu karar beş gün içinde internet sitesinde yayımlanır. Kurum'un nihai kararları İdare Mahkemeleri nezdinde dava konusu edilebilir. İddiaya bağlı olarak ilgili idari mahkeme inşaatın başlamasına veya inşaatın nihai karar verinceye kadar durdurulmasına karar verebilir.

Proje Finansmanı

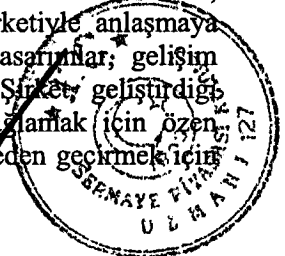
Kamu ihale kanunu modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından Şirket sorumludur. Şirket yüklenicilere yapılacak hakediş ödemelerimim ve diğer proje masraflarını kısmen finanse etmek üzere bölümlere ilişkin olarak satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır.

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

Tasarım ve İnşaat

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

Bu hazırlık çalışmaları kapsamında, Şirketin proje çalışma departmanı ile Şirket bünyesindeki mimarlar kısa bir rapor hazırlar ve ön geliştirme konsepti oluşturur. Proje koşullarının hazırlanmasını takiben, Kamu İhale Kanununa ilişkin prosedürler kapsamında bir mimarlık ve tasarım şirketiyle anlaşmaya varılmaktadır. Bu firmalar, Şirket'in ilgili birimlerinin denetimi altında şematik tasarımlar, gelişim tasarımları ve inşaat planlarını içeren avan projenin tasarlamasını yapmaktadırlar. Şirket, geliştirdiği projelerin depreme dayanıklılık konusunda belirli teknik ölçütleri karşıladığını sağlamak için özen göstermekte ve zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağımsız bir deprem uzmanından geçirmek için



arazi keşfi yapmak üzere Şirket bünyesi dışından mühendislik firmalarıyla çalışmaktadır. Şirket'in kendi mimarları, Şirket bünyesi dışından çalışılan mimarların hazırladığı projeleri izlemektedirler. Gelir paylaşım modelinin aksine mimari tasarım ve projelerden doğan hakların mülkiyeti tasarım ve mimarlık şirketlerinde değil Şirket'te kalmaktadır. İhalede teklif yapacak ilgililer hazırlanan projeyi ihaleden önce inceler ve şartlara uyacağını kabul eder.

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

Pazarlama

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

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

Satış

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

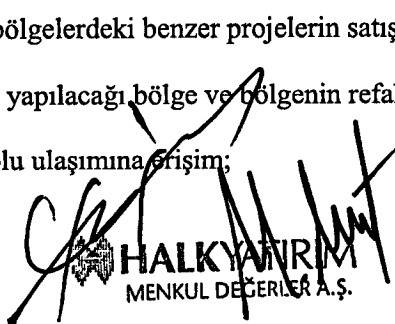
Müşteriler ödemenin tamamını başlangıçta yapabilecekleri gibi ödemeleri taksitler halinde de yapabilirler. Şirket ödemeyi inşaatın tamamlanmasından önce aldığı durumlarda da konutun yasal olarak maliki sıfatını proje bitimine ve kat mülkiyetine geçilmesine kadar saklı tutmaktadır. Tüketicinin Koruması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

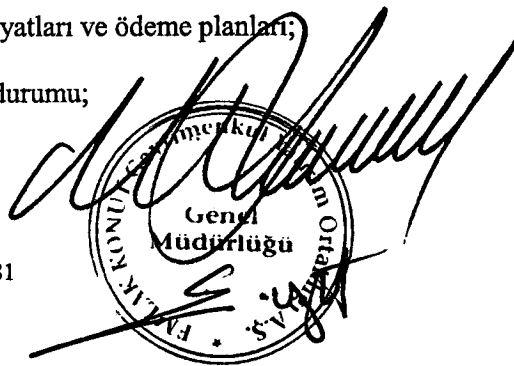
Fiyatlandırma

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

Projelerin satış fiyatlarının belirlenmesinde Şirket aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurur:

- Benzer bölgelerdeki benzer projelerin satış fiyatları ve ödeme planları;
- Projenin yapılacağı bölge ve bölgenin refah durumu;
- Özel/toplu ulaşımına erişim;


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü



- Projenin büyüklüğü;
- Mimari tasarımın avantaj ve dezavantajları;
- Konutların tip ve büyüklükleri;
- Proje içinde veya yakınındaki sosyal ve dinlenme tesisleri;
- Pazar koşulları; ve
- Hedef müşteri tabanı için tüketici finansmanı olanaklarının elverişliliği.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

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

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

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

Müşteri Finansmanı

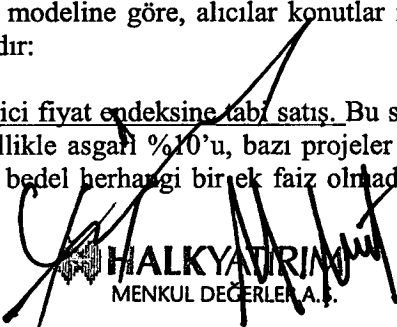
Genel

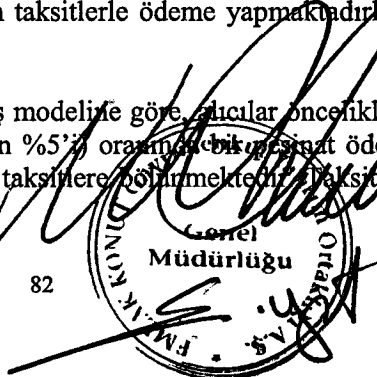
Kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen projelerdeki kalan bağımsız bölüm stoğunun satışı için kullanılan blokaj modeli dışında aşağıda belirtilen müşteri finansman modelleri her iki iş modeli için de kullanılmaktadır.

Vadeli Satış Modeli

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

- Tüketici fiyat endeksine tabi satış. Bu satış modeline göre, alıcılar öncelikle toplam satış bedelinin (genellikle asgari %10'u, bazı projeler için %5'i) oranında bir peşinat ödemesi yapmakta ve geri kalan bedel herhangi bir ek faiz olmadan taksitlere bölünmektedir. Taksitler faizsiz olduğu halde


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü



her taksitin miktarı genelde altı ayda bir TÜFE artışı oranında güncellenir.

- **Sabit faizli satışlar.** Bu satış modeline göre alıcılar toplam satış bedelinin (genellikle asgari %10'u, bazı projeler için %5'i) oranında bir avans ile daha önceden belirlenmiş bir faiz oranıyla geri kalan bedeli faizi ile birlikte öderler. Şirket, politika olarak, bankaların finansman için uyguladığı faiz oranlarından daha düşük oranlarda faiz uygulamaya çalışmaktadır.

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

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

Banka Kredili Satış Modeli

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

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

Ayrıca, Şirket projelerin alıcılarının, daha avantajlı finansman şartları elde etmek üzere Şirketin saygınlığından ve banka ilişkilerinden yararlandığını düşünmektedir. Şirket müşteri finansmanı sağlamak için Türkiye'de çeşitli bankalar ile çerçeve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalarla 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 belirlenmiş bir faiz oranı ile alıcının hesabından ilgili bankaya satış bedeli ve birikmiş faizi ödemektedir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



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

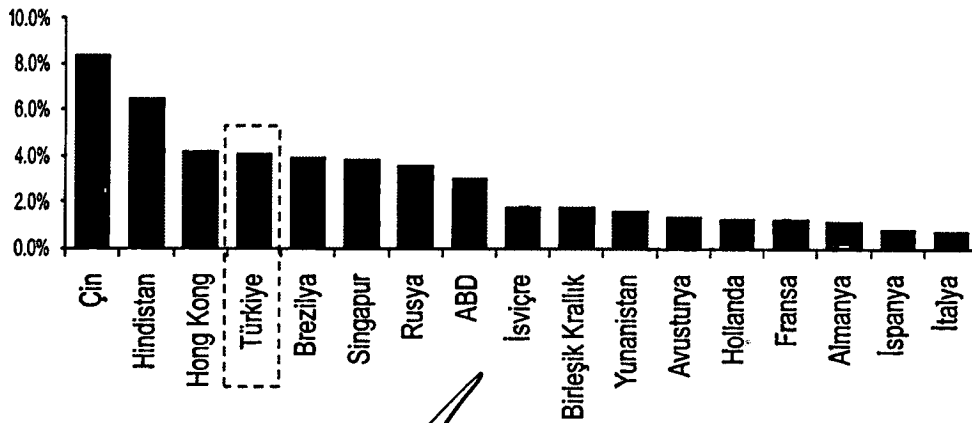
Kaynak: Dünya Bankası, TÜİK, TCMB, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı

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 %4,1'lik bir büyümesi öngörülmektedir. Bu oranın Brezilya, Rusya ve Singapur için beklenen ortalama büyüme oranlarından daha yüksek olduğu görülmektedir. (Kaynak: IMF)

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



Kaynak: IMF

Güçlü iç talep, yüksek emtia fiyatları, global makroekonomik parametrelerdeki zayıflık ve Türkiye'nin mal ve hizmetlerine yönelik olan ana ihrac pazarlarının etalesiyle, 2013 yılında %4,1 olan enflasyon

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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.

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

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

Kaynak: Bloomberg, 17 Mayıs 2013.

Demografik Görünüm

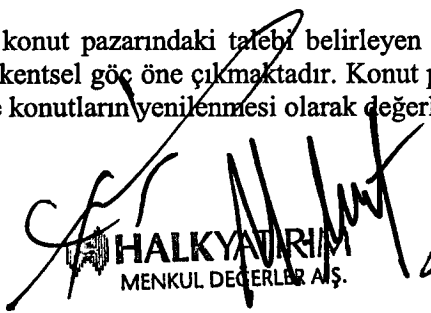
2012 yılında Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sistemi sonuçları Türkiye nüfusunun yaklaşık 75,6 milyon olduğunu ve toplam nüfusun yaklaşık %77,3'ünün kentsel alanda yaşadığını göstermektedir (Kaynak: TÜİK). TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2012 itibarıyla, İstanbul 13,85 milyon, Ankara 4,97 milyon ve İzmir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

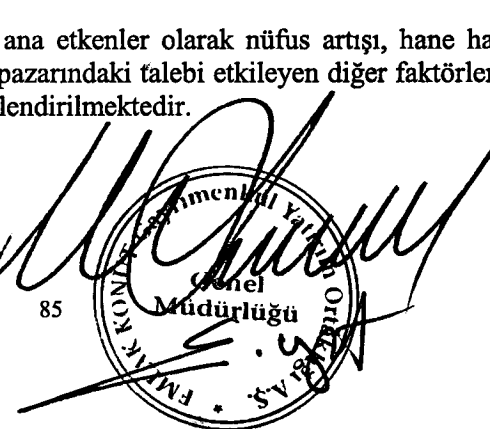
2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artışı %1,2 düzeyinde gerçekleşirken, nüfusun medyan (ortanca) yaşı 29,1'dir. Diğer taraftan nüfusun yaklaşık %58,5'inin yaşı 35'ten küçüktür. 2011 – 2023 yılları arasında toplam nüfusun yaklaşık %13,3 artış göstererek 84,7 milyona ulaşması beklenmektedir. (Kaynak: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


Türkiye Konut Pazarı

Talep

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


85
Müdürlüğü


T.C. HAZINE VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI
SERMAYE PİYASASI
U Z M A N I 127

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

Yıl	Toplam Nüfus (bin kişi)	Kentleşme Oranı (%)	Kentsel Nüfus (bin kişi)	Kentsel Hane Halkı Büyüklüğü (kişi)	Kentsel Hane Halkı Sayısı (bin kişi)
2008.....	71.517	74,97	53.611	4,25	12.601
2009.....	72.561	75,33	54.807	4,17	13.150
2010.....	73.723	76,26	56.222	4,12	13.646
2011.....	74.724	76,80	57.386	4,12	13.930
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, Mayıs 2012

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

Kentsel Dönüşüm

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

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

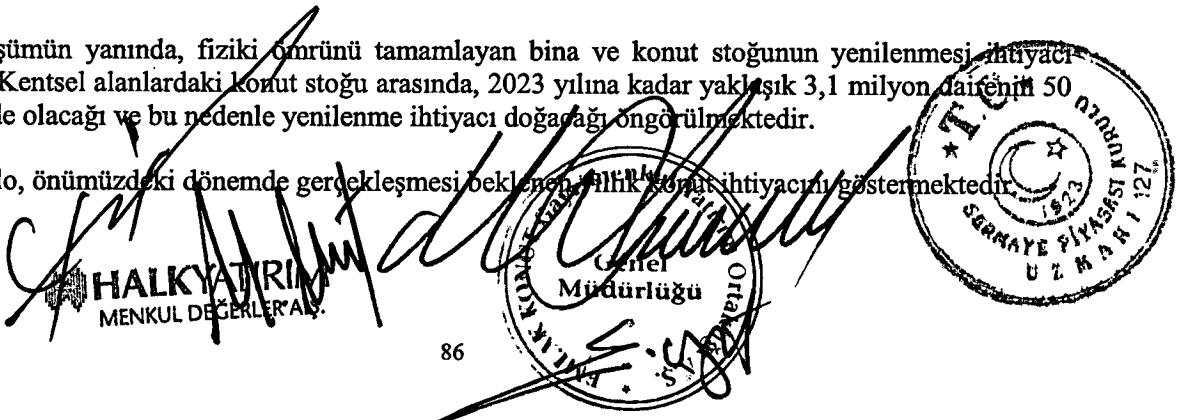
16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilen ve 31 Mayıs 2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecindeki şehirlerdeki kontrolsüz büyümeden dolayı çürümüş ve yıkılmış kentsel alanların iyileştirilmesi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

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

Yenileme

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

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



Yıllık Konut Talebi

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

Kaynak: GYODER, Mayıs 2012

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

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

Mortgage Kredileri / GSYH Oranı

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

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

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

Konut Arzı

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

HALKIN TIRI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

87

Genel
Müdürlüğü



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 TUİK.

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

Sektör Bazında Konut Arzı

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

Kaynak: TUİK

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

Konut Satışı ve Fiyatlama

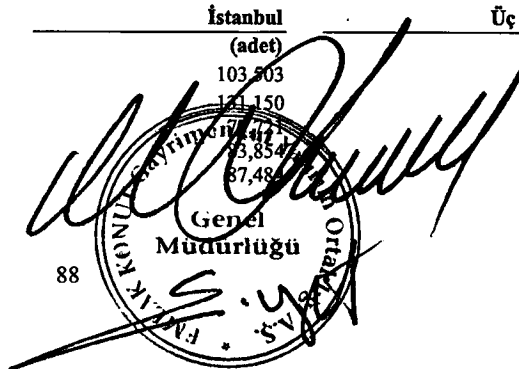
Türkiye’de konut satışlarında 2008 yılında yıllık bazda önemli oranda düşüş kaydedilmiştir. 2010 yılında yaşanan %32,8’lik düşüşten sonra ise konut satışları 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla %17,3 ve %3 olarak yıllık artış göstermiştir.

Aşağıdaki tablo 2008 – 2012 dönemi itibariyle 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	217,211
2009.....	531,746	121,150	268,207
2010.....	357,341	83,854	159,649
2011.....	419,000	87,481	175,925
2012.....	431,485	87,481	176,879


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü


CUMHURİYETİN
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
1923
Z M A N I 127

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 itibariyle 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 itibariyle 791 milyon ABD Doları'na yükselmiştir.

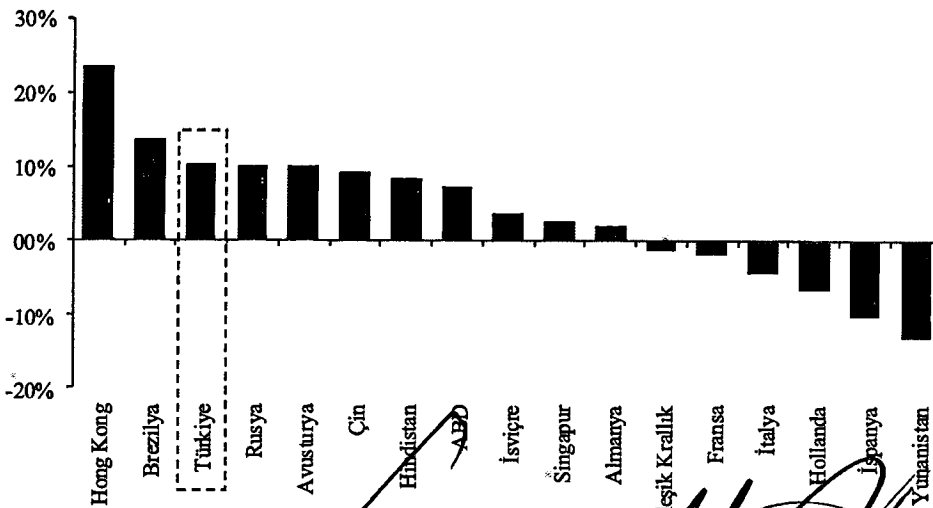
Gayrimenkul Sektörüne Gelen Doğrudan
Yabancı Yatırımlar
(Milyon ABD Doları)

Dönem (Çeyrekler)	
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

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



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, mütekabiliyet yasası İstanbul konut azını artıracak temel faktörlerdir.

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

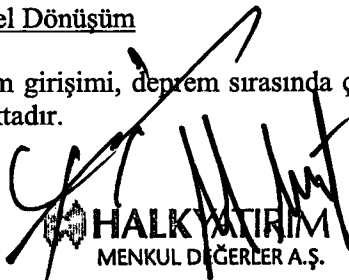
Yeni Şehir Projesi

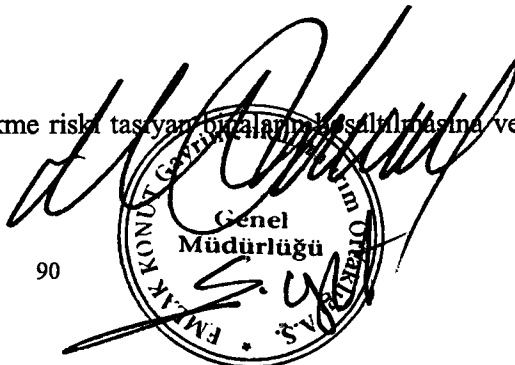
Yeni Şehir Projesi, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın 2011 genel seçimleri için gerçekleştirmiş olduğu seçim kampanyasının temel konularından bir tanesidir. Proje, İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakasında yer alan, imar izni olmadan inşa edilen ve deprem riski taşıyan konutların tekrar inşa edilmesi ile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

Projede bahsi geçen, İstanbul'da bulunan alanın sınırlarının ve koordinatlarının gösterildiği, 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Buna göre; proje alanı İstanbul'un Avrupa yakasının 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 tahliyesine ve yıkılmasına olanak sağlamaktadır.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü



İstanbul'a 1960, 1970 ve 1980'lerde gerçekleşen göç sırasında, gecekonduların sahibi vatandaşlara 4-5 katlı bina inşa etmelerine izin verilmesi sonucunda, sağlam temeli olmayan yapılaşma ortaya çıkmıştır. 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*).

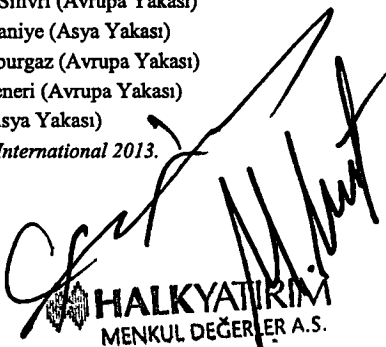
Konut Satış Fiyatları

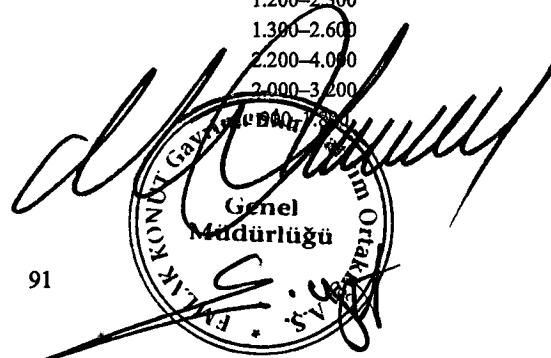
İstanbul konut satış fiyatları son yıllarda oldukça üst seviyelerde seyretmektedir. 2012 Şubat – 2013 Şubat dönemleri arasında, konut satış fiyatları İstanbul'da %18,5 oranında artış göstermiş olup bu oran Türkiye için %16,4'tür. (*Kaynak: REIDin.com*). Şehir merkezindeki A sınıfı Rezidans projelerinde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

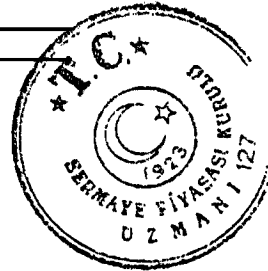
Aşağıdaki tabloda 2013 yılının ilk yarısı itibarıyla, İstanbul'daki A sınıfı rezidans projelerindeki satış fiyat aralıklarına yer verilmektedir:

A Sınıfı Rezidans Projeleri	
Şehir Merkezi	Birim Satış Fiyat Aralığı (ABD Doları/m ²)
Beşiktaş-Şişli-Taksim (Avrupa Yakası)	5.500-10.000
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
Büyükçekmece-Silivri (Avrupa Yakası)	1.200-2.300
Çekmeköy-Ümraniye (Asya Yakası)	1.300-2.600
Göktürk-Kemerburgaz (Avrupa Yakası)	2.200-4.000
Kilyos-Rumelifeneri (Avrupa Yakası)	2.000-3.200
Pendik-Tuzla (Asya Yakası)	

Kaynak: Colliers International 2013.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü



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

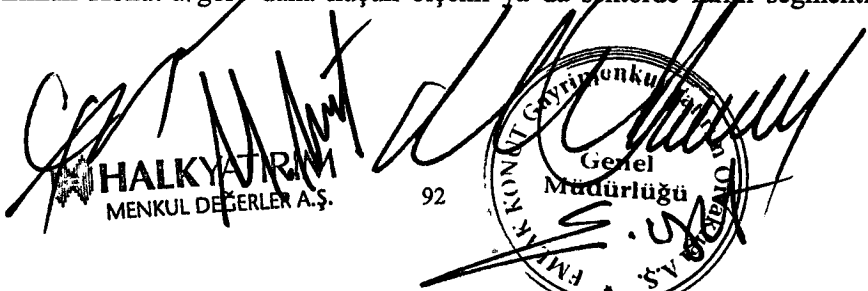
Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de, 2012 yılı itibariyle yaklaşık 4 milyon kişi olan nüfusun 2023 yılı itibariyle 4,4 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir(Kaynak: TÜİK).

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 sektöründe genel olarak orta-üst gelir sınıfına hitap eden gayrimenkul projelerine odaklanmıştır.

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



3.4.2.2. BİAŞ'ta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

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

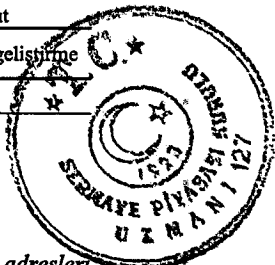
BİAŞ'ta İşlem Görmekte Olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (28 Mayıs 2013)

İşlem Kodu	GYO	Piyasa Değeri (Mn TL)	Özkaynaklar (Mn TL)	PD/DD	Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	Fiyat (TL)	Muhasebeleştirme Yöntemi	İş Kolu
EKGYO	Emlak Konut GYO	8.125,0	4.478,5	1,81	2.500,0	3,25	Maliyet Yöntemi	Konut Geliştirme
TRGYO	Torunlar GYO	2.160,0	2.880,5	0,75	500,0	4,32	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, konut, marina ve diğer
SNGYO	Sinpaş GYO	936,0	1.072,5	0,87	600,0	1,56	Gerçeğe Uygun Değer	Konut Satışları
ISGYO	İş GYO	1.026,9	1.056,6	0,97	600,0	1,63	Maliyet Yöntemi	Ofis, Otel, AVM ve diğer
AKFGY	Akfen GYO	316,5	811,9	0,39	184,0	1,72	Gerçeğe Uygun Değer	Otel
SAFGY	Saf GYO	824,5	216,6	3,81	886,6	0,93	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, konut, BTM, ofis
HLGYO	Halk GYO	841,4	741,4	1,13	662,5	1,27	Maliyet Yöntemi	Ofis
AKMGY	Akmerkez GYO	698,7	148,9	4,69	37,3	18,75	Maliyet Yöntemi	Ofis, AVM, Otel
AKSGY	Akiş GYO	403,8	708,9	0,57	128,2	3,15	Gerçeğe Uygun Değer	Konut, AVM
OZKGY	Özak GYO	292,0	644,4	0,45	157,0	1,86	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis kiralama, Konut satışı, Otel
YGYO	Yeşil GYO	166,9	209,6	0,80	235,1	0,71	Maliyet Yöntemi	AVM, konut kiralama
KLGYO	Kiler GYO	243,0	314,7	0,77	124,0	1,96	Maliyet Yöntemi	Konut, AVM
NUGYO	Nurol GYO	302,4	78,7	3,84	40,0	7,60	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis, AVM, Konut
RYGYO	Reysaş GYO	148,2	338,2	0,44	190,0	0,78	Maliyet Yöntemi	Lojistik depo kiralama
ALGYO	Alarko GYO	235,9	305,8	0,77	10,7	22,15	Maliyet Yöntemi	Ofis, otel, mağaza
VKGYO	Vakıf GYO	473,6	194,2	2,44	105,0	4,51	Maliyet Yöntemi	İş merkezi, Dükkan
AGYO	Atakule GYO	121,8	244,2	0,50	84,0	1,45	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, İş merkezi, ofis
TSGYO	T.S.K.B. GYO	141,0	236,6	0,60	150,0	0,94	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis, AVM, Otel
MRGYO	Martı GYO (*)	69,3	139,5	0,50	110,0	0,63	Maliyet Yöntemi	Otel
DGGYO	Doğuş GYO	630,2	228,6	2,76	93,8	6,72	Gerçeğe Uygun Değer	Mağaza Kiralama
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	144,0	188,0	0,77	50,0	2,77	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, İş Merkezi
PEGYO	Pera GYO	55,2	158,6	0,35	89,1	0,62	Gerçeğe Uygun Değer	AVM, iş merkezi, konut
OZGYO	Özderici GYO	108,0	102,8	1,05	100,0	1,08	Gerçeğe Uygun Değer	Ofis (Yapı Kredi Plaza), konut
AVGYO	Avrasya GYO	43,9	80,6	0,54	72,0	0,61	Maliyet Yöntemi	Otogar, terminal ve konut
YKGYO	Yapı Kredi Koray GYO	74,8	54,4	1,38	40,0	1,87	Gerçeğe Uygun Değer	Konut geliştirme
IDGYO	İdealist GYO	25,3	9,1	2,78	10,0	2,53	Maliyet Yöntemi	Konut
Toplam GYO Sektörü		18.608,5	15.643,7	1,19				
Toplam Maliyet Yöntemi		12.922,7	8.233,6	1,57				
Toplam Gerçeğe Uygun Değer		5.685,8	7.410,1	0,77				

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

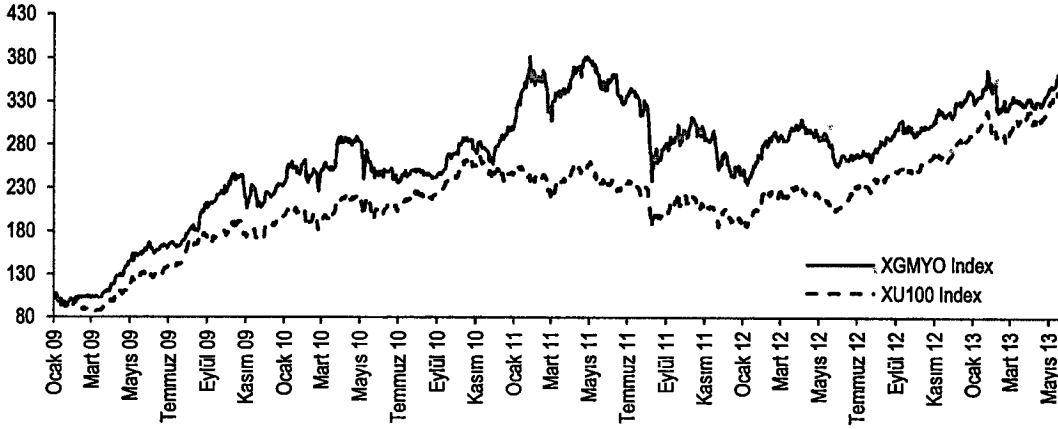
Kaynak: BİAŞ A.Ş. Şirket internet adresleri

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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



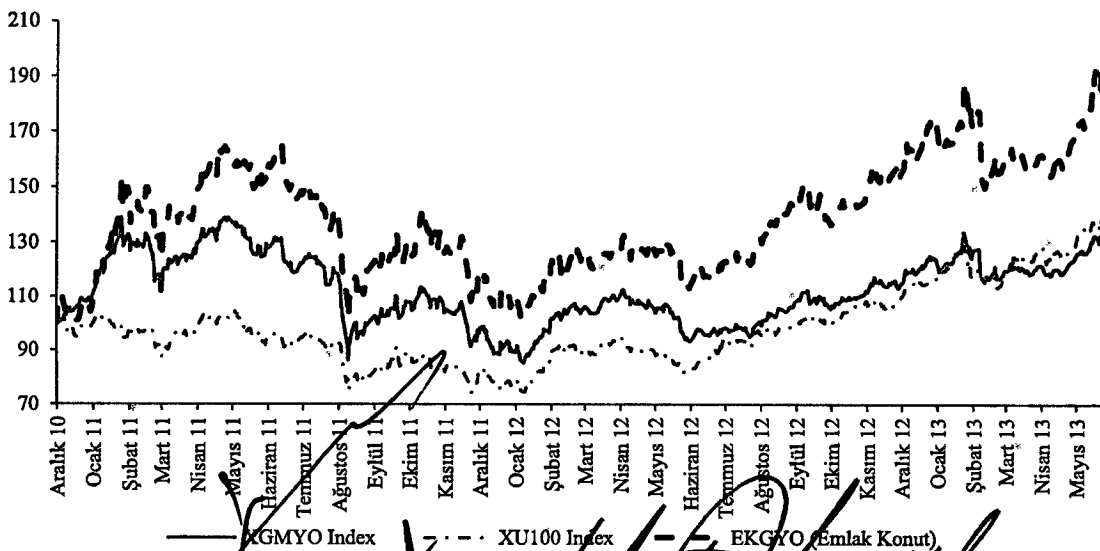
Kaynak: BİAŞ

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

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

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

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



HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı Genel Müdürlüğü

94

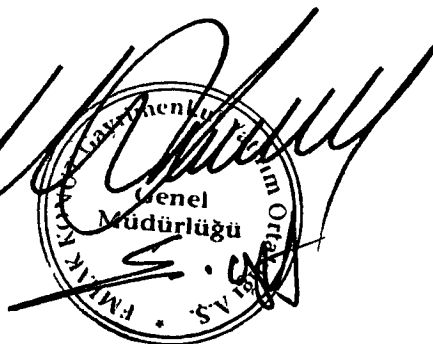
Kaynak: BİAŞ, Matriks

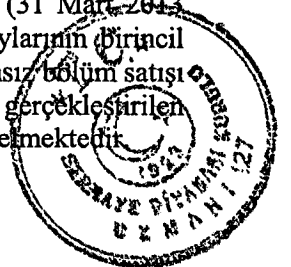
3.4.2.3. Emlak Konut'un Sektörde Konumlandırılması ve Emlak Konut'un Belirleyici Özellikleri

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

- **Türkiye gayrimenkul pazarında güçlü ve yerleşik bir marka.** Şirket Türkiye gayrimenkul pazarında bağımsız bölüm satın alan tüketiciler, yükleniciler ve finansal kuruluşlar güçlü bir ismi ve güvenilirliği olduğunu düşünmektedir. Şirket'in 2002 yılında GYO statüsü kazanmasından itibaren, 17 adedi İstanbul'da olmak üzere, 31 adet proje tamamlanmıştır. Şirket saygınlığının büyük ölçüde çeşitli yüksek kalite projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve TOKİ ile olan ilişkilerine dayalı olduğunu düşünmektedir. Şirket yüklenicilerin kendisini, güvenebilecekleri saygın, finansal açıdan güçlü bir ortak olarak gördüklerini tüketicilere bağımsız bölümlerin satışının yapılması anında Şirketin projeye dahil olmasından ve saygınlığından fayda sağladıklarına inanmaktadır. Şirket ayrıca tüketicilerin kendisine, TOKİ ile olan ilişkisi ve geçmiş performansı sebebiyle konut geliştiricisi olarak güvendiğini ve bu durumun markanın tanınmasına yol açtığını ve kendisine saygınlık getirdiğini düşünmektedir. Şirket, aynı zamanda markasının ve saygınlığının gücünün yüklenicilere ve tüketicilere cazip finansman şartları gibi menfaatler sağladığına inanmaktadır.
- **Türkiye gayrimenkul pazarında lider konum.** Şirket, 31 Mart 2013 itibariyle, piyasa değeri ve gayrimenkul portföyü büyüklüğü ile arsalarının miktarı ve piyasa kapitalizasyonu açısından Türkiye'deki en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Geçmiş yıllar içinde, Şirket İstanbul'da ve daha düşük ölçüde Türkiye'deki diğer şehirlerde gelecekteki geliştirme projeleri için cazip arsalar satın almıştır. İstanbul'da konut fiyatlarındaki artış geçen yıl Türkiye genelindeki konut fiyatlarındaki artışı geçmiştir. 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 (ihale edilmiş ancak inşaatına henüz başlanmamış projelerin üzerinde kurulu olduğu arsalar hariç olmak üzere) toplam alanı 4,9 milyon metrekare olup, bu gayrimenkuller İstanbul'daki 20 ve Türkiye'nin diğer şehirlerindeki 11 gayrimenkulden oluşmaktadır. Şirket projelerinin yükleniciler bakımından cazip olduğunu düşünmektedir çünkü Şirket projelerinin büyüklüğü sebebiyle yükleniciler ölçek ekonomisinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiden yararlanmaktadır. Ayrıca geliştirilen projelerin hacmi ve güçlü bilançoları sayesinde TOKİ aracılığıyla büyük arsa parsellerine erişiminin yarattığı gelecekteki gelişim olanaklarının sayısı sayesinde yüklenicilerden teklif alınırken Şirkete kaldıraç etkisi yaratılmaktadır.
- **Karlı gelişimlere dair kanıtlanmış geçmiş performans.** Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, Şirket tarafından toplam 28.765 bağımsız bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibariyle toplam 395 bağımsız bölüm stoğu olan 10 proje dahil olmak üzere) ve 2,2 milyon metrekare arsa üzerine kurulu 31 proje tamamlanmıştır. Bu projelerden, 15.157 bağımsız bölümden oluşan ve yaklaşık 951 bin metrekare arsa üzerinde kurulu 14 tanesi (31 Mart 2013 itibariyle, 50 bağımsız bölüm stoğu dahil olmak üzere) 2010 yılında Şirket paylarının birincil halka arzından sonra yapılmıştır. Şirketin karlılığı cazip bölgelerde inşaat ve bağımsız bölüm satışı sorumluluğunu yükleniciye aktararak cazip bölgelerde daha düşük risk profili ile gerçekleştirilen geniş çaplı projelerin yapıldığı gelir paylaşımı işi modeli ile yapılmış projelerden gelmektedir.

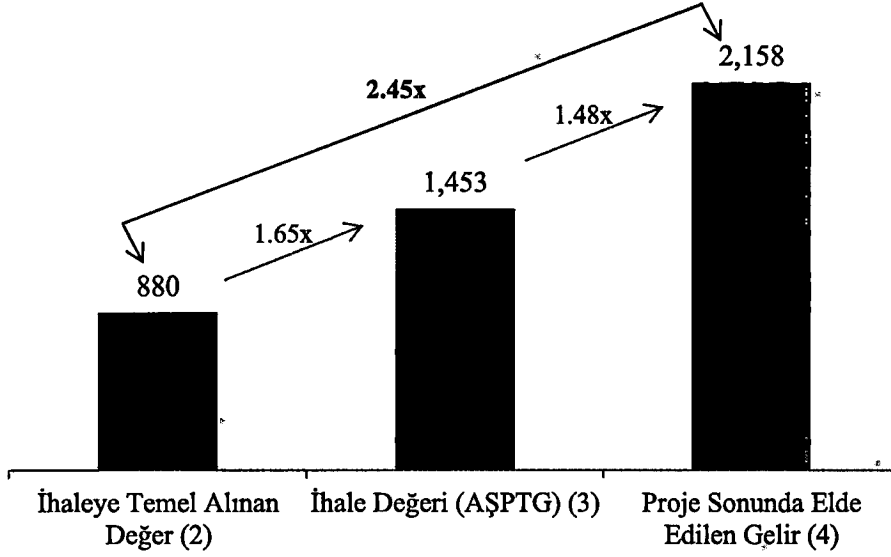

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI
S.V.İ.Ş.

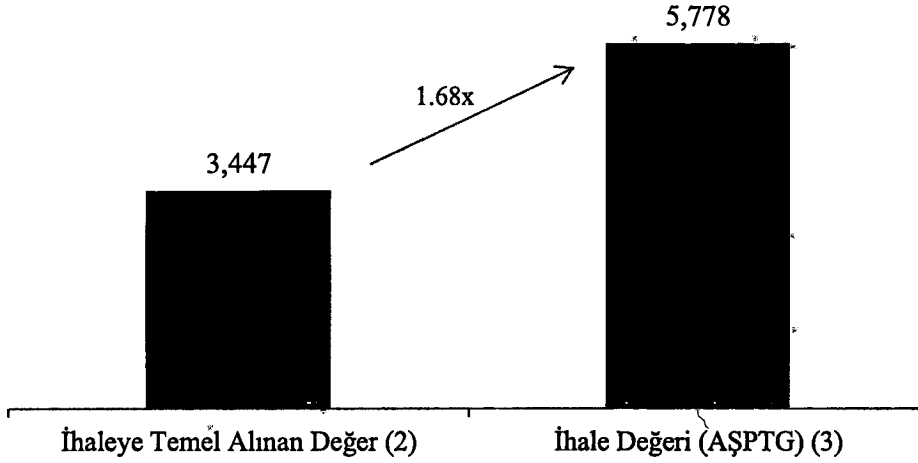


Aşağıdaki tablolar, bahsi geçen tarihler ve dönemler itibariyle Şirket'in gelir paylaşımı projelerine ilişkin çeşitli geçmiş finansal verileri göstermektedir:

İnşaatı Tamamlanan Projeler⁽¹⁾
(TL milyon) (31 Mart 2013 itibarıyla)



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



- (1) 2002 ile 31 Mart 2013 tarihleri arasında inşaatı tamamlanan gelir paylaşımı projelerinden oluşmakta olup, arsa karşılığı gelir paylaşımı projeleri dahil edilmemiştir. Bu projeler inşaatı tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümleri satılmış, inşaatı tamamlanmış ve satışı tamamlanmayan bağımsız bölüm stoğu kalan projeler (binalar) ve devam eden projelerde inşaatı tamamlanmış olan Kayabaşı 1. Etap ve Elite City projelerinden oluşmaktadır.
- (2) 2011 yılına kadar ihaleye temel alınan değer, arsanın kayıtlı maliyeti (arsanın alış fiyatı ve alış işlemine ilişkin maliyetlerin toplamı) ile arsanın gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değerinden yüksek olan olarak alınmıştır. Gelir paylaşımı modelinde 2011 yılında meydana gelen değişiklikten sonra, ihaleye temel alınan değer olarak, arsanın gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değeri esas alınmaktadır.
- (3) İhaleye temel alınan değer, ihale çerçevesinde yüklenici tarafından teklif edilen ve akabinde yüklenici ile imzalanan ilk gelir paylaşımı sözleşmesinde yer alan "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri"dir. Sözleşme tarihini müteakiben protokoller vasıtasıyla yapılan güncellemeler yansıtılmamıştır.
- (4) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarında elde edilen geliri yansıtmaktadır.
- (5) 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, inşaatı devam eden projeler ile ihalesi gerçekleştirilmiş arsalar.

[Signature]
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
96



- **Güçlü sermaye tabanı ve güçlü finansal konum.** 31 Mart 2013 itibariyle, 1.099.458 bin TL olan ve mevcut halka arz işlemi sonucunda ve mevcut halka arz işlemiyle ihraç edilecek payların tamamının satılması halinde önemli miktarda artması beklenen nakit konumu Şirkete, zaman harcayan süreçler ve sıklıkla dış finansmanla bağlantılı olan ek masraflar olmadan cazip arsaların büyük parsellerini satın alma gücü sağlamaktadır. Şirket faaliyetlerini finanse etmek üzere finansal dış borç kullanmamış olup, 31 Mart 2013 itibariyle finansal borçlarının neredeyse tamamı Hazine kredisine ilişkindir. Şirketin işletme sermaye gereklilikleri; finansman riski yüklenicilere devredildiği için, kamu ihale projeleri ile karşılaştırıldığında projelerin çoğunluğunu oluşturan gelir paylaşım projelerinde daha düşüktür ve gelecekte, anahtar teslim götürü bedel proje modelinde daha düşük olacaktır. Şirket, Türkiye gayrimenkul piyasasında alışılmış olduğu üzere, arsa iktisabını ve kamu ihale ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projeleri Şirket kaynakları ile ve projeler tamamlanmadan önce alıcılar ile satış vaadi sözleşmeleri imzalanması suretiyle finanse etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, sözü geçen satış öncesi sözleşmelerden elde edilen tutarları; inşaat finansmanında kullanmayı planlamaktadır ki bu durum dış finansman ihtiyacını azaltmalıdır veya yok etmelidir. Şirket, faaliyetlerini, özellikle cazip arsaların iktisabını ve kamu ihale ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli finansmanını, faaliyetlerinden elde ettiği nakit tutarlarla ve halka arz geliri ile finanse etmeyi planlamaktadır.

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

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

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü

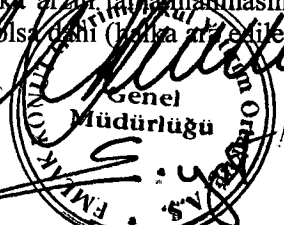
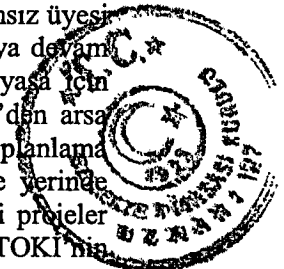


Ayrıca Şirket'in gelir paylaşımı modelinden gelen gelirleri ihale anında, sözleşme ile, genelde arsa alış fiyatı ve ekspertiz değerinin yüksek olanı ile belirlenen minimum tutarı alma hakkına sahip olduğu için daha kolay tahmin edilebilir. Gelir paylaşımı işi modelinde, yüklenici gelirden pay aldığından 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 bu modelin yerini anahtar teslim götürü bedel proje modelinin alması beklenmektedir.) adında tamamlayıcı, daha geleneksel iş modelleri bulunmaktadır. Kamu ihale kanunu ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilen projelerde, Şirket geliştirme masraflarından ve projeyi finanse etmek için gerekli masraflar da dahil olmak üzere projesi geliştirmek ve satmaktan sorumludur. Kamu ihale kanunu modeli ve ileride anahtar teslim götürü bedel proje modeli, yeni bir gelişimin ilk aşamalarında olduğundan gelir paylaşımı işini desteklemeyen ancak yine de karlı fırsatların olduğu yerlerde kullanılmaktadır. İleride, bu anahtar teslim götürü bedel proje modeli fırsatların ortaya çıkması halinde, cazip yerler bakımından da kullanılabilir. Şirket bu iki modeli kullanarak farklı finansal ve risk yapılarıyla projeler gerçekleştirme konusunda esnekliğe sahiptir; ancak, gelir paylaşım modeli, yüklenici ve Şirket için tercih edilen seçenek olmaktadır.

- **Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak üzere iyi bir noktada olması.** Şirket, İstanbul'da ve daha sınırlı olarak Türkiye'nin diğer şehirlerinde, Şirket bakımından en karlı projeler olduğuna inandığı, üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretimine odaklanmıştır. Şirket'in Ağustos 2002 'de GYO statüsü kazanmasından itibaren, 31 Mart 2013 itibariyle tamamlanan 31 adet projesinin 17 tanesi ve ihale edilmiş olan 3 adet arsasının tamamı İstanbul'da bulunmaktadır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibariyle Şirket'in 31 adet arsasının, 17 adedi, İstanbul'da yer alan toplam 2.2 milyon metrekarelik arsayı içermektedir (toplam arsaların yüzde %44'ü). Şirket, bu sayede artan harcanabilir gelire sahip genç nüfusun artan bir biçimde büyük şehirlere taşınması trendi de dahil olmak üzere avantajlı demografik akımlardan yararlanmak için iyi bir pozisyonda olduğunu düşünmektedir. Bu demografik değişim daha yüksek maaşlı işlerde çalışmak amacıyla şehirlerde yaşamak üzere erken yaşlarında evlerinden ayrılan genç nesil için geçerlidir. Ek olarak, Türkiye'de birçok bölgenin yüksek deprem riski altında olması sebebiyle, nüfus eski binalardan depreme daha dayanıklı olarak tasarlanan yeni binalara taşınmaktadır. Buna göre, Hükümet düşük kalitede inşaat malzemeleri kullanılarak uygun izin veya planlama olmaksızın inşa edilen kentsel alanların yeniden geliştirilmesine odaklanmak üzere, 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere bu demografik eğilime cevaben konut gelişimine önem vermektedir. Hükümet ayrıca söz konusu kentsel dönüşüm için belirli alanlar belirlemiştir. Şirket bu demografik eğilimlerden ve Hükümetin konut politikasından yarar sağlamak adına gerekli şartları karşılayabilecek durumda olduğunu düşünmektedir.
- **Şirket değerini artıran lider sermayedar ile güçlü ve sağlam bir ilişki.** Şirketin lider sermayedarı TOKİ ile güçlü ve sağlam bir iş ilişkisi vardır. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ'nin hissedarlığı yüzde 49,34'e düşecek olsa dahi (Halka arz edilen payların tamamının satılması halinde), TOKİ'nin, halka arzdan sonra Şirketin yönetimini önemli ölçüde etkilemeye devam etmesi beklenmektedir (Halka arzı takiben 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 bağımsız üyesi dışında kalan tüm üyelerini yani 4 yönetim kurulu üyesini atama yetkisine sahip olmaya devam edecektir.) Şirket geliştirme alanındaki güçlü deneyimi ve bilgi birikimi ile hedef piyasa için TOKİ'nin tercih edilen ticari proje geliştiricisi haline geldiğini düşünmektedir. TOKİ'den arsa iktisabında bulunabilmesinin yanı sıra, Şirket TOKİ'nin sahip olduğu arsaların imarını planlama yetkisinden de yararlanmaktadır. TOKİ ile olan ilişkilerinin yeni şehir geliştirme ve yerinde kentsel dönüşüm projesindeki mevcudiyeti için önemli olduğunu ve bunun gelecekteki projeler için ek arsa kaynağı olacağını düşünmektedir. Halka arzın tamamlanmasından sonra TOKİ'nin Şirketteki ortaklık payı yüzde 50'nin altına düşecek olsa dahi (halka arz edilen payların tamamının

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



satılması halinde), Şirket protokolle aynı esaslarla TOKİ'den doğrudan arsa devralmaya devam edeceğini düşünmektedir.

- **Deneyimli yönetim kadrosu.** Mevcut kıdemli yönetim kadrosu Şirketin Türkiye'de önde gelen konut gayrimenkul geliştiricisi olmasında etkili olmuştur. Şirketin üst yönetimi, Türkiye gayrimenkul pazarında önemli ve çeşitli deneyimlere sahiptir.

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

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

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

Satış Gelirleri (Bin TL)	2010	2011	2012	2012/03	2013/03
Arsa Satışları	1.227.089	450.000	739.565	6.992	352.366
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	504.019	349.989	727.790	-	53.106
Arsa Satışları	723.070	100.011	11.775	6.992	299.260
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	284.863	289.719	267.505	18.611	21.675
Diğer Gelirler	904	528	815	216	585
Toplam	1.512.856	740.247	1.007.885	25.819	374.626

Satış iadeleri	-4.552	-23.608	-3.254	-154	-23
Satış iskontoları	-10.401	-42	-54	-	-68

Net Satış Gelirleri	1.497.903	716.597	1.004.577	25.665	374.535
----------------------------	------------------	----------------	------------------	---------------	----------------

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

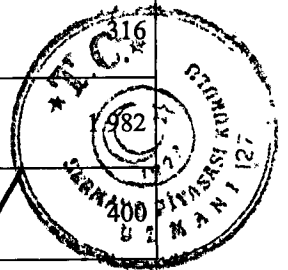
3.4.4. Son üç yıl itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

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.

Proje'nin Adı	Yüklenici	Sözleşme Tarihi	Proje/İnşaat Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm	
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli					
1.	Avrupa Konutları Tem (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Öztaş ~ Doğu	11.05.2007	05.04.2011	2.847
2.	Ergene Vadisi (Tekirdağ)	Ortak Girişim Makro ~ Yıltaş	16.11.2007	25.05.2012	1.372
3.	Bizim Evler - 2 (İstanbul)	Ortak Girişim İhlas Holding ~ İhlas Yapı	14.01.2009	30.11.2011	531
4.	Mavişehir Modern (İzmir)	Ortak Girişim Gergül Yapı ~ Gergül İnş. ~ Abdulkadir Gültekin	17.02.2010	03.11.2012	
5.	Ispartakule 1. Bölge 1. Kısım (İstanbul)	Ortak Girişim Emlak Planlama ~ Fideltis ~ Öztaş	26.05.2006	22.01.2011	
6.	Avrupa Konutları Ispartakule (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş ~ Gün Er	11.06.2009	23.05.2012	

HALKONUT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü



7.	Avrupa Konutları İspartakule - 2 (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Artaş ~ Fideltus ~ Gün - Er	21.04.2010	27.06.2012	330
8.	Bizimevler - 3 (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> İhlas Holding ~ İhlas Yayın Holding ~ İhlas Pazarlama	14.10.2009	03.11.2012	681
9.	İdeal-İst Kent Ümraniye (İstanbul)	Hakkı Ekşi	24.03.2004	05.01.2010	898
10.	Uphill Court Ataşehir (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Varyap Varlıbaşlar ~ Teknik Yapılar	06.09.2004	05.11.2009	1.754
-	Kent Plus Ataşehir (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Emay İnşaat ~ İpek İnşaat	07.09.2004	07.07.2009	2.078
11.	Soyak Mavişevir (İzmir)	<u>Ortak Girişim</u> Soyak İnşaat Soyak Yapı	07.12.2004	18.06.2009	1.568
-	Ataşehir Residence (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Or - Han İnşaat ~ Grand İnşaat	11.11.2003	30.11.2006	187
12.	Kent Plus Mimarsinan (İstanbul)	Emay İnşaat	22.08.2005	21.08.2008	666
13.	Novus Residence (İstanbul)	Taşyapı İnşaat	13.04.2005	25.12.2009	285
14.	Misistanbul (İstanbul)	<u>Ortak Girişim</u> Tek Çelik ~ HTM Mimarlık ~ Mehmet Çelik	27.06.2005	15.12.2009	936
15.	My World	Akdeniz İnşaat	06.09.2004	06.05.2011	3.708

Kamu İhale Kanunu Modeli

16.	Lüleburgaz Çarşı (Kırklareli)	Mehmet Cihangir Yücel	12.01.2011	16.09.2011	21
-	Yıldızkent 2. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Baki Yapı Malzemeleri	27.01.2005	11.11.2005	336
-	Yıldızkent 1. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	<u>Ortak Girişim</u> Başyazıcıoğlu İnşaat ~ Akyapı İnşaat	26.08.2004	23.09.2005	476
-	Yıldızkent 3. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Delta İnşaat	05.11.2004	13.09.2005	348
TOPLAM					

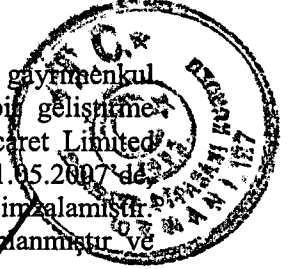
1. AVRUPA KONUTLARI TEM

Genel bilgi. Proje, İstanbul'un Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Küçükköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret Limited Şirketi ve Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan bir ortak girişim ile 11.05.2007'de Avrupa TEM Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.05.2007'de yapılmıştır. Proje, 05.04.2010 tarihinde tamamlanmıştır ve projenin kesin kabulü 05.04.2011'de yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 100'den alınmıştır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

100

Müdürlüğü



Gayrimenkul ve Bölümleri. Avrupa TEM Konutları, 142.441 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilköğretim için ayrılmıştır. Proje, 2.824 konut, 22 ticari bölüm ve 1 özel kreş olmak üzere toplam 2.847 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede ayrıca bir sağlık tesisi, bir okul ve sosyal tesisler bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
162.344.327	Sözleşmede Belirlenen	620.000.000	186.000.000	30,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	720.251.723	216.075.517	30,00

2. ERGENE VADİSİ

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 68.351 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 1.296 konut ve 76 ticari bölüm olmak üzere toplam 1.372 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ergene Vadisi projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu ve otopark bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 852 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 520 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

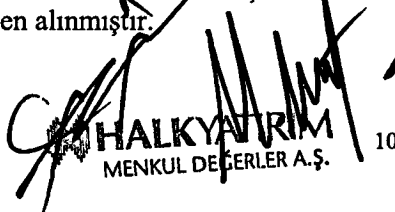
Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

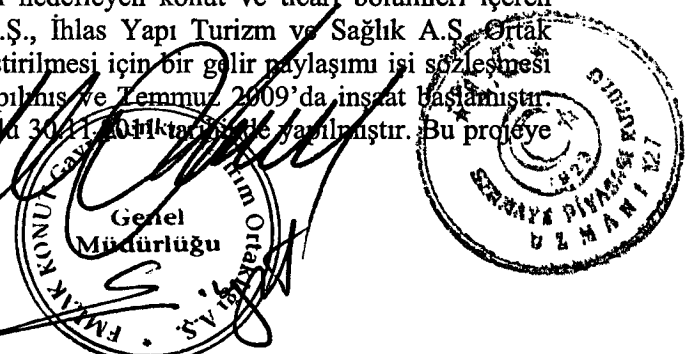
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
23.935.426	Sözleşmede Belirlenen	124.000.000	31.000.000	25,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	160.000.000	40.000.000	25,00

3. BİZİM EVLER - 2

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 101


Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 38.883 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 522 konut ve 9 ticari bölüm olmak üzere toplam 531 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
48.686.587,00	Sözleşmede Belirlenen	147.727.273	48.750.000	33,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	151.481.963	49.989.048	33,00

4. MAVİŞEHİR MODERN

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 20.955 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 316 konuttan oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, spor ve yürüyüş alanları ile otopark bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
25.145.000,00	Sözleşmede Belirlenen	87.100.000	27.001.000	31,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	91.959.977	28.507.593	31,00

5. ISPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM

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

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

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü



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

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

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

6. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 35.462 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 385 konut ve 15 ticari bölüm olmak üzere toplam 400 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu, yürüyüş alanı, çocuk oyun alanı ve spor alanları bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satılan 15 ticari bölüm de dahil olmak üzere, tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

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

7. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE - 2

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ile 7.04.2010 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Sözleşme 09.07.2010'dan itibaren geçerli olarak Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gün - Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



devredilmiş ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Fidelus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Gün - Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Ortak Girişimi bakımından projeye ilişkin yer teslimi yer teslimi 09.07.2010'da yapılmıştır. . Proje 27.06.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 27.06.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 25.870 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 330 konuttan oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm konutlar satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır.

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

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

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

8. BİZİM EVLER - 3

Genel Bilgi. Proje, İstanbul' un Avcılar İlçesi'nin Fırzıköy Tahtakale mevkiinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile 14.10.2009 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme daha sonra 24.12.2009'da İhlas Holding A.Ş., İhlas Yayın Holding A.Ş., İhlas Pazarlama A.Ş. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 14.10.2009'da yapılmıştır. Proje 03.11.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 03.11.2012'de yapılmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 57.133 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 680 konut ve 1 ticari bölüm olmak üzere toplam 681 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projeye ilişkin ön satışlar 26.04.2010'da başlamış ve ekspertiz tarihi itibarıyla, 585 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 96 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttur.

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

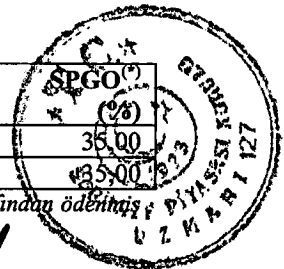
Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranı karşılığı olan tutarın çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

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

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

9. IDEAL-IST KENT ÜMRANIYE

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
104
Genel Müdürlüğü
Ortak Girişimi



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

Gayrimenkul ve Bölümleri. İdeal-Ist Kent 198.918 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 883 adet konut, 11 adet ticari bölüm, 4 adet kreşten olmak üzere 898 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdeal-İst Kent'te ayrıca bir özel okul, bir özel kreş ve iki sosyal tesis bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapuları devredilmiştir.

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

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

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

10. UPHILL COURT ATAŞEHİR

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Uphill Court, 96.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 1.742 konut ve 12 ticari bölüm olmak üzere 1.754 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümler satılmış ve tapuları devredilmiştir.

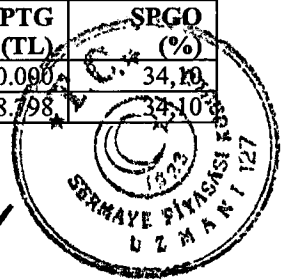
Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

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

HAKKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü



11. SOYAK MAVİŞEHİR

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Soyak Mavişehir 129.501 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 1.568 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla 1.549 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 19 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak 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)	SPGO (%)
43.600.000	Sözleşmede Belirlenen	215.000.000	51.600.000	24,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	395.483.208	94.915.970	24,00

12. KENT PLUS MİMARŞINAN

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kent Plus Mimarsinan 41.416 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 600 adet konut ve 6 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 666 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzları, yürüyüş ve otopark alanları bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 471 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 195 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

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

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

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


HALKYATR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

106


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Genel Müdürlüğü



13. NOVUS RESIDENCE

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

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

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
16.408.600	Sözleşmede Belirlenen	105.000.000	57.750.000	55,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	191.741.456	105.457.801	55,00

14. MİSSTANBUL

Genel Bilgi. Misstanbul İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Başak Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Tek Çelik İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi A.Ş., HTM Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. ve Mehmet Çelik Ortak Girişimi ile 27.06.2005 tarihinde Misstanbul projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. HTM Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. daha sonra Ortak Girişim'den ayrılmıştır. Yer teslimi 15.07.2005'te yapılmıştır. Projenin 01.01.2008 tarihinde tamamlanması kararlaştırılmış olup; sonradan yükleniciye 16.12.2008 tarihine kadar ek süre verilmiştir. Proje 15.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 08.05.2010'da yapılmıştır. Kesin kabul tarihinde satılmayan bağımsız bölümler yüklenici ve Şirket arasında paylaştırılmıştır ve Şirket 166 bağımsız bölüm, yüklenici ise 103 bağımsız bölüm almıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

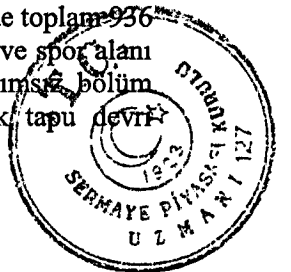
Gayrimenkul ve Bölümleri. Misstanbul 101.911 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede toplam 936 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yüzme havuzu otopark alanı ve spor alanı bulunmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, toplam 936 bağımsız bölümden 655 bağımsız bölüm satılmış ve tapu devri yapılmıştır, 281 bağımsız bölümün de ön satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmamış olup mülkiyeti halen Emlak Konuttadır.

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


HALKYAPI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

107


Genel
Müdürlüğü



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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
56.779.661	Sözleşmede Belirlenen	270.000.000	112.050.000	41.50
	Güncellenmiş Duruma Göre	295.130.195	122.479.031	41,50

15. AĞAOĞLU MY WORLD

Genel Bilgi. My World İstanbul İli Anadolu yakasında Ataşehir bölgesinde Küçükbakkalköy alanında kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve My Shop projesi adı altında kurulacak bir ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 06.09.2004 tarihinde My World projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.09.2004 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 14.04.2009'da tamamlanması planlanmaktaydı; fakat yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 20.06.2010'da projenin bitirilmesi öngörülmüştür. Proje 06.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır, kesin kabul tarihi ise 06.05.2011'dir. Bu projenin bulunduğu arsa Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Birimleri. My World 194.323 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Proje, 3.639 adet konut, 69 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 3.708 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. My World'de ayrıca yüzme havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

Satış. 31 Mart 2013 itibarıyla, 1 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 3.560 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 147 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

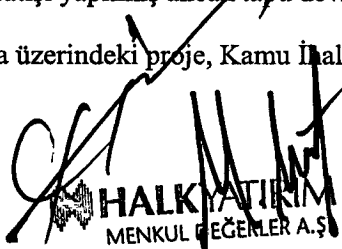
İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
127.236.476,00	Sözleşmede Belirlenen	810.000.000	311.850.000	38,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.381.502.657	531.878.523	38,50

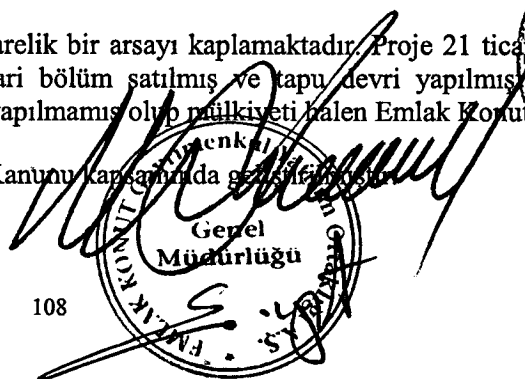
16. LÜLEBURGAZ ÇARŞI

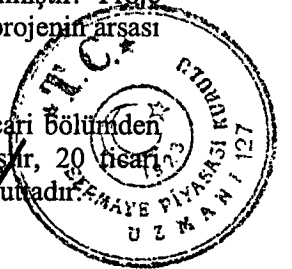
Genel Bilgi. Proje, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nin 8 Kasım Mahallesi'nde kurulmuş, ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mehmet Cihangir Yücel - İnşaat Yüksek Mühendisi ile 12.01.2011 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 20.01.2011 tarihinde yapılmıştır. Proje 16.09.2011 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 16.09.2012 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin arsası TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 3.685 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 21 ticari bölümden oluşmaktadır. 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 Konut'dadır.

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü



Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 1.449.610,00 TL'dir. Kesin Kabul tarihindeki değeri ise 1.396.407 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 itibariyle portföyünde bulunan gayrimenkullere (arsalar, binalar ve projeler) ilişkin detaylı açıklamalar, bu bölümde sunulmaktadır.

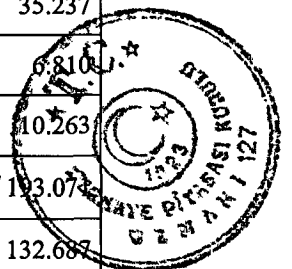
3.4.5.1. Arsalar

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

S. No	Arsa	Açıklamalar	Emlak Konut payına düşen Alan (m ²)
1.	Ankara Yenimahalle'de 91 Adet Arsa	Ankara İli Yenimahalle İlçesi Ballıkuyumcu Mahallesi 91 Adet Arsa	1.919.107
2.	İstanbul Ataşehir'de 20 Adet Arsa	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy ve Barbaros Mahalleleri 20 Adet Arsa	52.936
3.	İstanbul Avcılar'da 1 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Kapadık Mevki 1 Adet Arsa	88.800
4.	İstanbul Avcılar'da 10 Adet Arsa	İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 10 Adet Arsa	239.915
5.	İstanbul Başakşehir'de 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	24.717
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'ta 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 Yamaç Mahallesi 9 Adet Arsa	132.687
19.	Tekirdağ Çerçezköy'de 17 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çerçezköy İlçesi Kapadık Beldesi 17 Adet Arsa	371.236

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



20.	Tekirdağ Çorlu'da 13 Adet Arsa	Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kazimiye Mahallesi 13 Adet Arsa	102.795
21.	Kırklareli Lüleburgaz'da 1 Adet Arsa	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş mahallesi 1 Adet Arsa	3.615
22.	İstanbul Tuzla'da 4 Adet Arsa	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydımlı Köyünde yer alan 4 Adet Arsa	1.288
23.	Ankara Öncebeci'de 3 adet Arsa	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesinde yer alan 3 Adet Arsa	525
24.	Şişli'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesinde yer alan 1 Adet Arsa	23
25.	Büyükçekmece'de 1 Adet Arsa	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde 1 Adet Arsa	78
26.	İstanbul Rumeli Hisarı'nda 1 Adet Arsa	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde yer alan yer alan 1 Adet Arsa	1.298
27.	İstanbul Ataşehir'de 3 Adet Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde yer alan 3 Adet Arsa	677
28.	Kocaeli Gebze'de 17 adet Arsa	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 17 Adet Arsa	4,747
29.	İstanbul Başakşehir'de 47 Adet Arsa	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi 47 Adet Arsa	362.106
30.	İstanbul Kartal'da 9 Adet Arsa	İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 9 Adet Arsa	63.709
31.	İstanbul Sarıyer'de 12 Adet Arsa	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü 12 Adet Arsa	344.101
		Toplam	5.432.820

1. ANKARA YENİMAHALLE' DE 91 ADET ARSA

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ankara Ballıkuyumcu 91 Adet Parsel

2. İSTANBUL ATAŞEHİR'DE 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 metrekare olup 52.936 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. 20 adet parselden 7 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Satılan 7 adet parselin toplam yüzölçümü 1.517,7 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 369,69'dir. 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 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Konut'un aynı sermaye vazeli suretiyle devralınmıştır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

110

Genel Müdürlüğü
Ortaköy
ŞİRKETİN SERMAYE PİYASASI
ULUSLARARASI
10/2010

3. 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 TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Avcılar Arsa Raporu revize

4. 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 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsalardan 160.218 metrekarelik 5 tanesi konut, 61.483 metrekarelik 4 tanesi ticaret, 18.215 metrekarelik 1 tanesi ise konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu Ispartakule 10 Adet Parsel

5. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR'DE 27 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde bulunan toplam 557.922 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; ancak henüz tapu devirleri gerçekleştirilmemiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 27 adet parsel raporu.

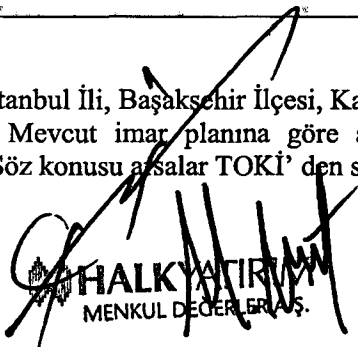
6. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR'DE 16 ADET ARSA

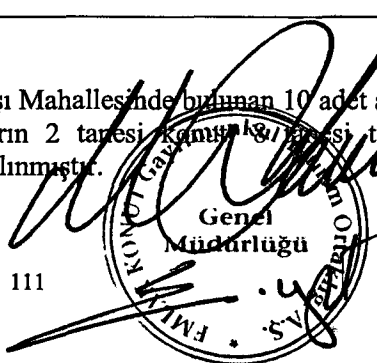
Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2.Kısım Mahallesi'nde konumlu 16 adet arsa toplamda 319.161 metrekaredir ve 277.090 metrekaresi Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerden bazıları askeri güvenlik bölgesi, bazıları ise askeri yasak bölge içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planına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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Hoşdere 16 adet parsel raporu.

7. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR'DE 10 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde bulunan 10 adet arsa toplamda 382.486 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsaların 2 tanesi konut, 8 tanesi ticaret alanı lejantında kalmaktadır. Söz konusu arsalar TOKİ'den satın alınmıştır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü



İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kayabaşı 10 adet parsel.

8. İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA'DA 2 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesinde bulunan 2 adet arsa, toplamda 24.717 metrekaredir. Mevcut imar planında arsalardan biri ticaret ve hizmet alanı, diğeri turizm ve kültür alanı lejantında kalmaktadır. Arsalar TOKİ'den satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gaziosmanpaşa Parseller.

9. İSTANBUL ESENYURT'DA 8 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 8 adet arsanın toplam alanı 175.162 metrekaredir ve 149.533 metrekarelik alan Şirket'e aittir. Bu taşınmazdaki parsellerin tamamı askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmakta iken, mevcut imar planına göre 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.

10. İSTANBUL FATİH'DE 1 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesinde (İmrahor), bulunan 1 adet arsa 41.162 metrekaredir. Mevcut imar planında kısmen "Turizm Kültür Alanı" ve "TCDD Aksları ve Alanları", kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmaktadır. Söz konusu arsa üzerinde, korunması gerekli kültür varlığı ve eski eser vasfındaki yapıların mevcut olması nedeniyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a göre uygulama yapılabilecek olup inşaat ve tesisat yapılması izne tabiidir. Arsa TOKİ'den satın alınmış olup tapu devri henüz yapılmamıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Yedikule arsa raporu.

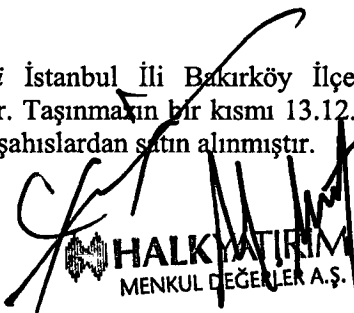
11. İSTANBUL SULTANBEYLİ'DE 33 ADET ARSA

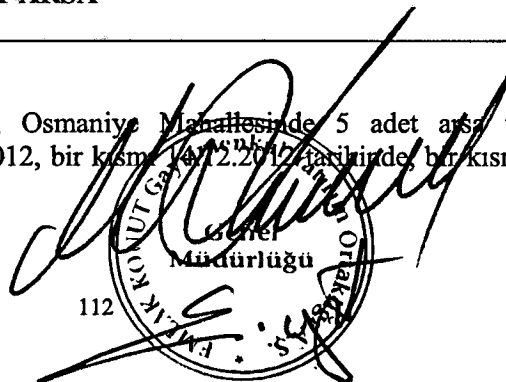
Genel Bilgi İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi ve Mimarsinan Mahalleleri'nde 33 adet arsanın toplam yüzölçümü 34.565 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 5.850 metrekaredir. Mevcut imar planına göre arsalardan 30 tanesi konut, 2 tanesi sosyal kültürel tesis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

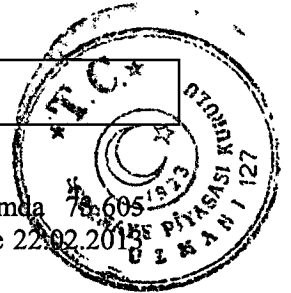
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli parseller.

12. İSTANBUL BAKIRKÖY'DE 5 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesinde 5 adet arsa toplamda 78.605 metrekaredir. Taşınmazın bir kısmı 13.12.2012, bir kısmı 14.12.2012 tarihinde, bir kısmı ise 22.02.2015 tarihinde 3. şahıslardan satın alınmıştır.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü
112



İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Bakırköy Akfil Arsaları.

13. İSTANBUL ZEYTİNBURNU'NDA 2 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Veliefendi Mahallesinde 2 adet arsa toplamda 13.171 metrekaredir. Parseller, kısmen Ağaçlandırma Alanı, kısmen Park, kısmen Açık Otopark Alanı, kısmen de Yol Alanında kalmaktadır. Hazırlanan imar planı değişiklikleri onay için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmiştir. Taşınmaz 14.12.2012 tarihinde 3. şahıslardan satın alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. 1523 Zeytinburnu

14. 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.

15. İZMİR KONAK'TA 1 ADET ARSA

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir-Konak arsa.

16. KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET ARSA

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kastamonu Cide parseller.

17. 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 mülkiyettir. 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 spor alanı olarak ayrılmıştır; 4 parseli kamusal hizmet alanı olup bedelsiz olarak kamusal hizmet alanı olacaktır. 35 adet parselden 3 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Satılan 3 adet parselin toplam yüzölçümü

[Signature]
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

113

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK BANKASI
KONUT



41.588,91 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 9.839,46'dır. 5798/2 parsel üzerinde Gebze 1. Sulh hukuk mahkemesinin 13.02.2012 tarih ve 2012/154 sayılı mahkeme müzakeresi ile izale-i şüyu davası açılmış olup gerek pay sahibi diğer gerçek kişiler gerekse şirketin payı üzerinde, Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun 18.01.2013 tarih ve 2013/2 sayılı mahkeme kararı yazısı ile satışına ilişkin şerh bulunmaktadır. Taşınmazın icra marifetiyle satılması halinde satış bedelinin Şirketimiz hissesine tekabül eden kısmı İcra Müdürlüğü tarafından Şirketimiz hesaplarına aktarılacaktır. Söz konusu taşınmaz, finansal tabloların arsa ve konut stokları bölümü içerisinde kayıtlı değerleri üzerinden izlenmektedir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze 35 parsel son.

18. 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. 9 adet parselden 1 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Tamamı Emlak Konut mülkiyetinde olan söz konusu parselin toplam yüzölçümü 20.000,00 metrekaredir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 9 adet parsel

19. TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çerkezköy Kapaklı 17 adet parsel

20. TEKİRDAĞ ÇORLU'DA 13 ADET ARSA

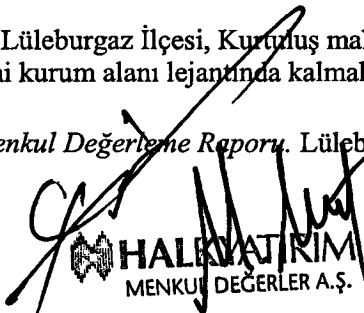
Genel Bilgi Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye mahallesi'nde 13 adet arsanın toplam yüzölçümü 110.150 metrekare olup Şirket hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 102.795 metrekaredir. Mevcut imar planına göre 9 adet arsa konut alanında, 1 adet arsa sağlık tesis alanında, 1 adet arsa açık ve kapalı spor alanı, 1 adet arsa kültür parkı alanı, 1 adet arsa da yol ve yeşil alan lejantında kalmaktadır. Parsellerin 4 adedi kamusal hizmet alanı olup kamulaştırma yoluyla devrolacağı tespit edilmiştir. Arsalar TOKİ' den alınmıştır.

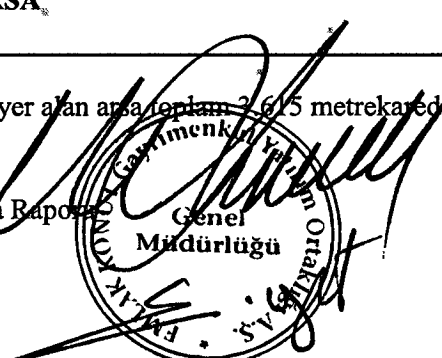
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çorlu 13 adet parsel

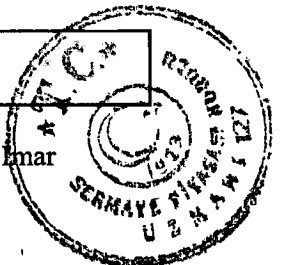
21. KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET ARSA

Kirklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş mahallesi'nde yer alan arsa toplam 2.615 metrekaredir. İmar planında resmi kurum alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Lüleburgaz Arsa Raporu


HALUK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürüğü



22. 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 alanı lejantında, 2 adet parsel resmi kurum alanı lejantında, 1 adeti de mezarlık alanı lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla 4 adet arsa raporu

23. 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

24. İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 1 ADET ARSA.

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesinde yer alan arsa 23 metrekaredir. İmar Planına göre, adalar arası yüzen parsel lejantında kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli Arsa Raporu

25. İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, Bababurnu Mevkiinde yer alan arsa toplam 156 metrekaredir ve 78 metrekaresi Şirket'e aittir. Söz konusu gayrimenkul, Emlakbank zamanından aynı olarak Şirket'e devredilmiştir. İlk olarak trafo alanı olarak planlanmış olup, BEDAŞ lehine 98 yıllığına bilabedel kira şerhi konmuştur. Trafo Alanı lejantındadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Büyükçekmece Mimarsinan Parsel

26. İSTANBUL RUMELİ HİSARINDA 1 ADET ARSA

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde yer alan 1 adet arsa toplam 1298 metrekaredir. Söz konusu parsel Kentsel SİT alanı içinde kalmaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Beşiktaş 1 adet arsa



[Signature]
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
115
Genel
Müdürlüğü
EMLAK BANKASI A.Ş.

27. İSTANBUL ATAŞEHİR BARBAROS MAHALLESİ'NDE 3 ADET ARSA

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde yer alan 3 adet arsa toplam 677 metrekare olup söz konusu arsaların Şirket'e ait olan kısmı ise toplam 144 metrekaredir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir 3 adet arsa

28. KOCAELİ GEBZE'DE 17 ADET ARSA

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde yer alan 17 adet arsa toplam 4.747 metrekaredir. Arsalar TOKİ'den alınmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze 17 adet arsa

29. 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 362.105 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. 47 adet parselden 3 adet parsel satılmış ancak henüz tapu devri yapılmamıştır. Satılan 3 adet parselin toplam yüzölçümü 16.725,73 metrekare olup Emlak Konut hissesine düşen metrekare ise toplam 11.463,42'dir. Arsalar TOKİ'den satın alınmıştır. 1340 ada 17 parsel, 1340 ada 19 parsel, 1340 ada 20 parseller satılmış olup, ilgilileri adına tapu devri yapılmamıştır.

Bu arsalarından 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 metrekaredir. İşin bitim tarihi 2016'nın dördüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin bazı finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İkitelli raporu

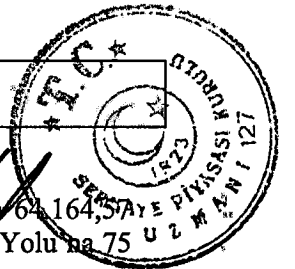
30. İSTANBUL KARTAL'DA 9 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 9 adet arsa toplam 64.164,57 metrekare olup, TOKİ payına düşen toplam arsa alanı 63.709 metrekaredir. Şişli Sırtları Sahil Yolu na 75 UZ MAN I 121

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

116

Genel
Müdürlüğü



m, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler. Arsalar 24.04.2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ' den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Bu arsalar 5 adedi, "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 2016'nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin bazı finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
214.045.000,00	1.335.000.000,00	534.000.000,00	40,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Kartal 9 adet parsel

31. İSTANBUL SARIYER'DE 12 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyünde yer alan 12 adet arsanın toplam alanı 345.612 metrekaredir; TOKİ hissesine düşen alan ise 344.101 metrekaredir. Bu parsellerden 5 adeti Konut Alanı, 3 adeti Ticaret + Konut Alanı, 1 adeti özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, 1 adeti sağlık tesis alanı, 1 adet dini tesis alanı, 1 adeti de teknik altyapı alanı lejantında kalmaktadır. Söz konusu arsa, 3. Derecede doğal sit alanında bulunmakta olup üzerinde yapılacak her türlü inşaat ve tesisat izne tabiidir. Arsalar TOKİ' den alınmış olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Arsalar, "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" olarak ihale edilmiş ve 18.07.2012 tarihinde Yüklenicisi "Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti." ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 06.08.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 2016'nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir.

Bu işe ilişkin bazı finansal bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Zekeriyaköy 12 adet parsel

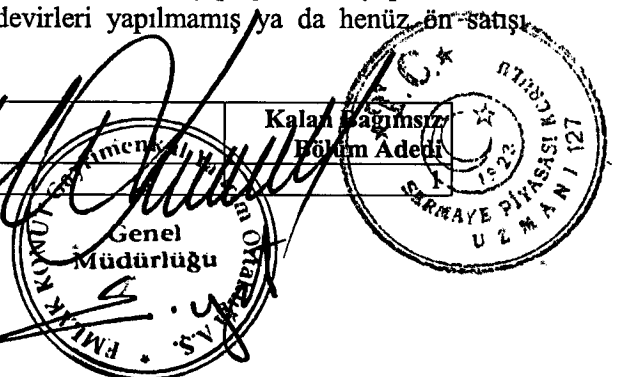
3.4.5.2. Binalar

Şirket, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli projelerinde inşaat bittikten sonra, ilgili yapı için yapı kullanım ruhsatı alınmış olmak kaydıyla ve sözleşme koşullarına bağlı olarak genellikle bir yıllık bakım süresinin geçmesi ve Şirket ile yüklenici arasında bağımsız bölüm paylaşımının yapılması ile gerçekleşen Kesin Kabul tarihi itibarıyla, projeleri tamamlanmış kabul etmektedir. Kamu İhale Kanunu Modeli ise inşaatın tamamlanması ile proje tamamlanmış sayılmaktadır. Tamamlanmış projelerden yapı kullanım ruhsatı alınmış ancak ön satışı yapılsa dahi henüz tapu devirleri yapılmamış ya da henüz ön satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümleri içermektedir.

No	Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
1.	Dream City	

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

117



2.	Spradon Quartz	37
3.	Mavişehir Pelikan Evleri (Emlak Konut Pelikan)	25
4.	Ağaoğlu My Town	1
5.	Körfezkent 1. Etap	1
6.	Emlak Konut Mavişehir Evleri	61
7.	Gebze Emlak Konutları 1. Etap	9
8.	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap	3
9.	Silivri Selimpaşa Emlak Konutları	188
10.	Burgazkent	69
	Toplam	395

1. DREAM CITY

Genel Bilgi. Proje, Tekirdağ'ın Çerkezköy İlçesi'nin Kapaklı Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının düşük orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. 02.02.2006'da AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gelir paylaşımı işi ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2006'da yapılmıştır. Projenin 17.05.2007'de tamamlanması hedeflenmiştir. Proje 14.04.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu nedenle yüklenici gecikme cezası ödemiştir. Kesin Kabul 14.04.2009'da gerçekleşmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa, 2000'de aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 28.993 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 48.556 metrekaredir. Proje, 204 konut, 70 ticari bölüm olmak üzere toplam 274 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bununla birlikte, projede yüzme havuzu, spor tesisi ve bir alışveriş merkezi de bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 1 bağımsız bölüm henüz satılamamıştır, 186 bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 87 bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje, gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
3.990.647	Sözleşmede Belirlenen	33.000.000	10.065.000	30,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	37.336.200	11.387.541	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Dream City Konutları

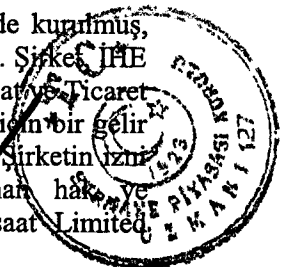
2. SPRADON QUARTZ

Genel Bilgi. Spradon Quartz, İstanbul ili Avrupa yakasında Başakşehir Hoşdere bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirketin İnce İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kare İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan bir ortak girişim ile 21.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. 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 Kuzey Toplu Konut İnşaat Limited

HALKYNIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

148

Genel
Müdürlüğü



Şirketi'ne devretmiştir. 07.04.2006 tarihinde projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. İki kez verilen süre uzatım sonucu 07.12.2010'da tamamlanması beklenen projenin inşaatı 23.08.2010'da tamamlanmış olup Kesin Kabul 23.08.2011'de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Spradon Quartz 52.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 1.045 konut bulunmaktadır. Spradon Quartz projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzları, sosyal tesisler ve otopark bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 37 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 438 bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 570 bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
75.291.059	Sözleşmede Belirlenen	215.902.440	88.520.000	41,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	237.060.866	108.858.350	45,92

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Spradon Quartz Projesi

3. MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ

Genel Bilgi. Mavişehir Pelikan Evleri, İzmir'in Karşıyaka-Mavişehir İlçesi, Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. ile 19.12.2005 tarihinde Mavişehir Pelikan Evleri projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 06.01.2006 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 24.06.2008'de tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen 90 günlük süre uzatımlarıyla birlikte 22.09.2008 tarihinde projenin bitirilmesi öngörülmüş olup proje 19.09.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Projenin kesin Kabul tarihi 19.09.2009'dur. Bu projenin bulunduğu arsa 2000 yılında Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır. Mavişehir Pelikan Projesine ilişkin açılmış davalar " Davalar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Pelikan Evleri 59.569 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 536 adet konuttan oluşmaktadır. Emlak Konut Pelikan Evleri projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 25 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 264 bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 247 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir. Bağımsız bölümlerin satışına 2010 yılının Nisan ayında başlanmıştır.

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

119


Genel
Müdürlüğü



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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
20.849.150	175.000.000	67.515.000	38,58

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. İzmir Mavişehir Pelikan Evleri

4. AĞAOĞLU MY TOWN

Genel Bilgi. Ağaoğlu My Town, İstanbul ili Avrupa yakasında Avcılar Firuzköy bölgesinde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 11.06. 2009 tarihinde My Town İspartakule projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. 22.06.2009 tarihinde, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'nin ortak girişimden ayrıldığına ve Emlak Planlama'nın tek yüklenici olduğuna dair bir sözleşme imzalanmıştır. 21.07.2009 tarihinde, Emlak Planlama'nın 11.06.2009 tarihli inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmesine ilişkin bir protokol imzalanmıştır. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 21.07. 2009 itibarıyla projenin geliştirilmesi için tek yüklenici olmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 11.06.2009 tarihinde gerçekleştirilmiş olup inşaat 16.05.2011'de tamamlanmıştır. Kesin Kabul tarihi ise, 24.05.2012'dir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ağaoğlu My Town 38.215 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 583 konut ile 15 ticari bölüm olmak üzere 598 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. Bağımsız bölümlerin ön satışı 20.11.2009'da başlamıştır ve ekspertiz tarihi itibarıyla, 1 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 572 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 25 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
-*	Sözleşmede Belirlenen	73.890.730	2.865.113	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	110.132.984	4.270.406	3,88

(*)Söz konusu projenin de üzerinde kurulu olduğu parseller, "İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1.Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ve "İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" olarak, "Emlak Pazarlama İnş. Proj. Yönetimi ve Tic. A.Ş. ~ Fideltus İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. ~ Öztaş İnş. ve Taah. İşleri Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi"ne iki ayrı proje olarak ihale edilerek, 26.05.2006 tarihinde bu projelere ilişkin sözleşmeler imzalanmıştır. Daha sonra, söz konusu iki projeye ait sözleşmeler "İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1. ve 2. Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" adı ile 13.07.2007 tarihli Protokol altında birleştirilmiştir. İşin yapımı sırasında Yüklenicinin zorluklar ile karşılaşması üzerine, Emlak Konut ile Yüklenici arasında akdedilen protokol çerçevesinde söz konusu iş 9 ayrı proje olarak bölümlere ayrılmış ve bu bölümlere ait sözleşmeler daha sonra diğer yüklenicilere devredilmiştir ve dolayısıyla tekrar ihale edilmeyen bu projenin ihaleye temel alınan değer bulunmamaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar My Town

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

120

Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.