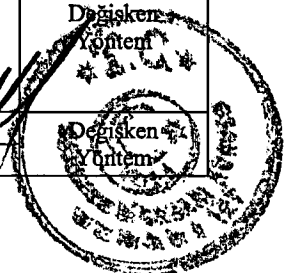


Döviz Blokesi Yöntemi Üzerine Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Kısıtlar ve Başvuru Yerleri	Talep Yöntemi
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri, 444 25 25 no'lu telefon ve www.akbank.com internet adresi	Değişken Yöntem
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi	Değişken Yöntem
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	USD ve EUR Not: Sadece vadesiz döviz hesapları teminata alınabilir. Karma teminat alınmaz. - Finansbank A.Ş. şubeleri (Finansbank sadece Likit Fon kabul edecektir) -Finans Yatırım Menkul Değerler merkez ve tüm şubeleri - www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com adresleri (İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir.)	Değişken Yöntem
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Vadesiz Döviz mevduat blokesi ile halka arza katılabilir.	Değişken Yöntem
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İş Yatırım'ın Merkez ve tüm şubeleri ile Suadiye İrtibat Bürosu Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, İnternet Bankacılığı (www.isbank.com.tr), Telefon Bankacılığı (0 850 724 0 724) Türkiye İş Bankası A.Ş.'den döviz blokesi yöntemiyle talepte bulunulması halinde sadece Vadesiz DTH'lar kullanılabilir olup, bir yatırımcı sadece tek bir Vadesiz DTH ile talepte bulunabilecektir. (ABD Doları, Avro)	Değişken Yöntem Sabit Yöntem
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	- Döviz blokesi yönetimi ile talepte bulunma TSKB Merkez ve İzmir ile Ankara şubelerinde kullanılabilir.	Değişken Yöntem
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	ABD Doları ve Euro Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri ve acentaları	Sabit Yöntem
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez-İzmir Şb	Değişken Yöntem
Alternatif Yatırım A.Ş.	- Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy, Antalya ve Etiler Şubeleri Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	Değişken Yöntem
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Aracı kurum merkezi ve Anadolubank'ın tüm şubeleri	Değişken Yöntem
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük www.ataonline.com.tr	Değişken Yöntem
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Genel Müdürlük	Değişken Yöntem
Camış Menkul Değerler A.Ş.	- İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	Değişken Yöntem
Delta Menkul Değerler A.Ş.	- Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	Değişken Yöntem
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Genel Müdürlük, tüm şubeler ve acenteler	Değişken Yöntem
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve acentesi konumundaki tüm HSBC Bank A.Ş. şubeleri • İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda döviz blokesi yöntemi kullanılmayacaktır. • Sadece sırasıyla JPY, CHF, GBP, EUR, USD cinsi dövizler teminata alınacaktır ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak paraya çevrilemez.	Değişken Yöntem
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentaları (INGBANK)	Değişken Yöntem

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müdürlüğü



	A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'nin tüm şube ve acenteleri Amerikan Doları, Avro (vadesiz DTH)	Değişken Yöntem
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yalnızca TEB A.Ş. Şubeleri (Acente), TEB internet bankacılığı ve TEB telefon bankacılığı tarafından vadesiz USD ve EURO DTH blokeye kabul edilecektir. Değişken Yöntem kullanılacaktır.	Değişken Yöntem
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri Tekstilbank şubeleri	Değişken Yöntem
Tera Menkul Değerler A.Ş.	-	Sabit Yöntem
Turkish Yatırım A.Ş.	- Aracı kurum merkezi, şubeleri, acenteleri ve irtibat büroları	Değişken Yöntem
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Döviz blokesi yöntemiyle talepte bulunma Yapı Kredi Yatırım ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında kullanılacaktır.	Değişken Yöntem

9.18. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, SPK Seri:VIII, No:66 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

9.19. Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

a) Satışa aracılık edecek kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

Satışa aracılık edecek olan konsorsiyum üyelerinin listesi aşağıda belirtilmiş olup, konsorsiyum üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir.

Aracı Kuruluş	Konsorsiyum Üyeliği	Aracılığın Niteliği
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Lideri	En İyi Gayret
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Alternatif Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
ATIG Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

242

Madürlüğü

ORTAKLIK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ORTAKLIK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ORTAKLIK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Global Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
İnfo Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Tera Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Turkish Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ulus Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

b) Aracı kuruluş/kuruluşlara ve gişe hizmeti veren kuruluşlara ödenecek toplam ücret tutarı ve bunun toplam ihraç maliyeti içindeki payı:

Her bir Konsorsiyum Üyesi'ne, dağıtım listesine göre fiilen satışı gerçekleştirdiği pay adedinin nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu hesaplanacak tutar üzerinden %0,02 (onbindeiki) oranında satış komisyonu, AKS'nin ilgili maddesi çerçevesinde Merrill Lynch International ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. adına Konsorsiyum Lideri tarafından 3 Nisan 2013 tarihli "Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi Sözleşmesi"nin ilgili maddeleri uyarınca ödenecektir.

c) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

Halka arza konu paylar için yüklenimde bulunulmamaktadır.

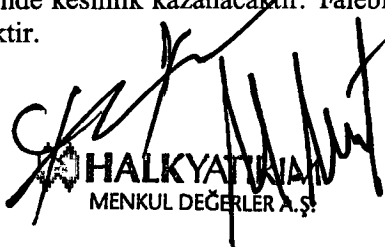
d) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Emlak Konut'un 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi ile ilgili olarak artırılan 1.300.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi, 17/05/2013 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmede tarafların sorumlulukları, halka arza aracılığın nasıl yapılacağı hakkında bilgiler, halka arzın iptal koşulları, mücbir sebepler gibi bölümler yer almaktadır.

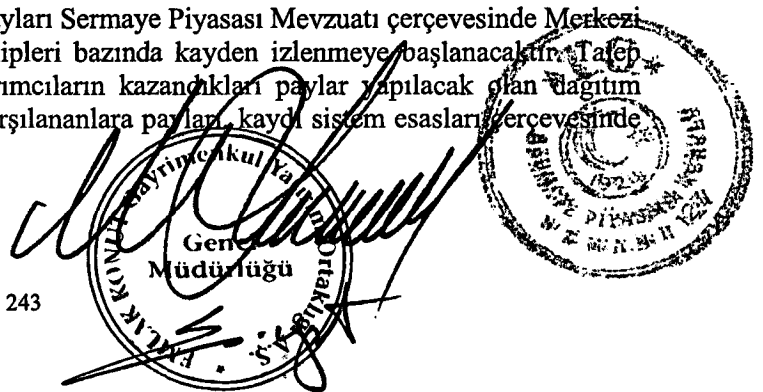
Ayrıca ayrıntılarına 9.36 nolu bölümde değinildiği üzere, 30 günlük pay geri alım programı dahilinde fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

9.20. Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("MKK") nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Talep toplama sürecinin ardından talepte bulunan yatırımcıların kazançlıları paylar yapılacak olan dağıtım işlemi neticesinde kesinlik kazanacaktır. Talebi karşılanana payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde teslim edilecektir.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

243


EMLAK KONUT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürü



Konsorsiyum Lideri tarafından, talebi karşılanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait paylar, dağıtım listesinin kesinleştirilerek Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç bir iş günü içerisinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara ait paylar ise dağıtım listesinin kesinleştirilerek Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç iki iş günü içerisinde, bedellerin ödenmesi koşuluyla, söz konusu yatırımcıların taleplerini gerçekleştirdikleri Konsorsiyum Üyeleri'ne virmanlayacaktır. Söz konusu payların Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyelerine virmanlandığı gün, Konsorsiyum Üyeleri, yatırımcıların hak kazandığı payları yatırımcı hesaplarına kaydı olarak teslim edecektir.

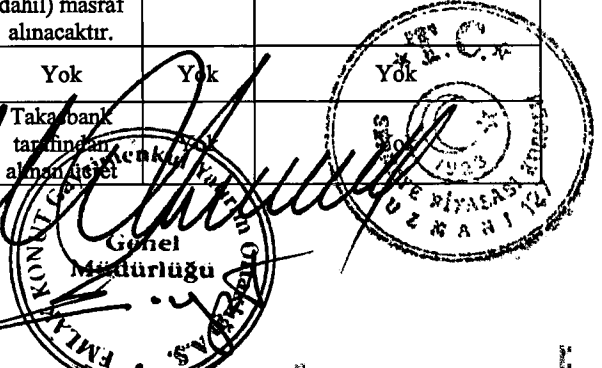
9.21 Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

Emlak Konut'un sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilen ikincil halka arzına ilişkin, oluşabilecek bazı yasal halka arz maliyetleri ile reklam tanıtım masrafları, danışmanlık masrafları ve konsorsiyum komisyon ücretlerini içeren danışmanlık giderleridir. Yaklaşık halka arz maliyeti halka arz edilecek payların satışına ilişkin fiyat aralığının belirlenmesi sonrasında hesaplanabilecektir. Söz konusu hesaplama sirküler ilan tarihinde KAP'ta duyurulacaktır.

9.22 Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Hesap Açma: 1,05.-TL Şifre Gönderim: 5,25.-TL	Yok	5,0.- TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	MKK'ya ödenecek yasal ücretler, yatırımcıdan tahsil edilecektir.
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,5.-TL	Yok	2,0.-TL (işlem sayısı üzerinden)	%0,5	Yok	Yok
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	1,0.- TL + BSMV	Yok	Yok	Yok
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,5.-TL + 5,0.- TL	Yok	Yok	Yok	Yok	Yıllık MKK saklama ücreti (On binde 7,5 +BSMV). Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	1,05.- TL	Şubeden Hesaptan: %0.4 Min.30 TL- Max. 300 TL Şubeden Kasadan: %0.4 Min.37 TL- Max. 300 TL İnternet: 2,50 TL	Yok	Yok	Yok
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İlk defa hisse senedi işlemi yapacak olması nedeniyle MKK tarafından MKK Sicil Numarası üretilecek ve şifre tahsis edilerek	Yok	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan talep işlemleri sırasında hak edeceği payları doğrudan başka bir aracı kuruluşa aktarılmasını isteyenler için Yok. Likit Fon Blokesi ile ödeme yaparak ve/veya hak ettiği pay senetleri T. İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan; olması halinde para iadesini takip olarak tahsil ettikten sonra diğer işlemler için başvuruda bulunan yatırımcıların	Yok	İş Yatırım Saklama Komisyonu: Açık hisse senetleri için saklama komisyonu yüzbinde 75, kapalı hisse senetleri için yüzbinde 1 (açık hisse senetlerinin piyasa değerleri, kapalı hisse senetlerinin nominal değerleri üzerinden alınmaktadır). İş Bankası Saklama Komisyonu: Yatırım hesabında bulunan kayıtlı işlemleri tamamlanarak

	gönderilecek müşterilerden maktu 5 TL+BSMV tahsil edilecektir.		yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra virman isteyen yatırımcılardan 10 TL+ BSMV	an; olması halinde para iadesi T. İş Bankası A.Ş. Nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra EFT yaptırmak isteyenlerden : 0-300.000 TL arası %0,05, 300.001 TL üzeri %0,01, (Şubelerden en az 35 TL, Çağrı Merkezinden en az 15 TL, Bankamatikt en 5 TL, diğer kanallardan en az 2,5 TL)		sermaye piyasası araçlarının TL değeri ortalaması üzerinden üç aylık dönemlerde aşağıda belirtilen barem aralıkları dikkate alınmak kaydıyla yatırım hesabı saklama ücreti + BSMV tahsil edilmektedir. 101 – 1.000 TL arası 2 TL 1.001 – 50.000 TL arası 5 TL 50.001 – 250.000 TL arası 7 TL 250.001 – 500.000 TL arası 10 TL 500.001 TL ve üzeri 15 TL Ayrıca yatırım hesaplarında bulunan hisse senetlerinin TL değeri ortalaması 1.000.000 TL'nin üzerinde olan hesaplardan üç aylık dönemlerde % 0,0075 (yüz binde yedi buçuk) oranında MKK Saklama Komisyonu + BSMV tahsil edilmektedir.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havalelerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan ; 50.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2,63 TL , 50.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 26,25 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.	Yok	Yok
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Taka bank tarafından alınmıyor		

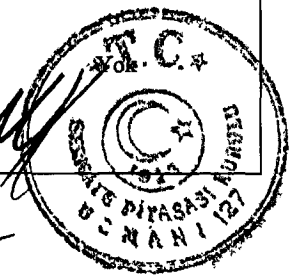


Alternatif Yatırım A.Ş.	Takasbank A.Ş. tarafından alınan hesap açma ücreti alınacaktır	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	1,00.-TL + BSMV	Bankamız EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	Yok
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK ya ödenecek ücretler	İşlem sayısı üzerinden 1,0.-TL+ BSMV	MKK tarifesi	Yok	Yok	MKK saklama ve hesap işletim ücretleri
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	İnternet ücretsiz, Yatırım Merkezi 3,0.- TL	Yok	Yok
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Var	Yok	Yok
Atig Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	1,5.-TL+ BSMV	0,15.-TL + BSMV	0,15.-TL + BSMV	Takasbank Tarifesi	Yok	Yok
Bürhan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Camış Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	1,05.- TL	5,25.- TL	5,25.- TL	Yok	5,25.- TL
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Yok	0,21.-TL BSMV Dahil	0,21.-TL BSMV Dahil	5,25-31,50.- TL	Yok	Yok
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Yok.	Senet Baş 0,1.- TL.	Senet Baş 0,1.-TL.	Yok	Yok	Yok
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,5.-TL	0-40.000 TL için 4,0.- TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50.-TL (+BSMV)	Yok	Yok
Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	0,5.- TL	0,5.- TL	Yok	Yok	Yok
Global Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
HSPG Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Info Yatırım A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	1,0.- TL + BSMV	YÜZBİNDE 5 +BSMV	Yok	Yok
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Şarh virman 1,58.- TL	50.000 TL'ye kadar 3,5.- TL	Yok	Yok
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir	Yok	Yok	Yok	Yok	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	MKK nezdinde daha önce açılmış hesap var ise ücretsiz, ilk kez açılıyorsa	Yok	Yok	Yok	Yok	

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

246

Genel Müdürlüğü



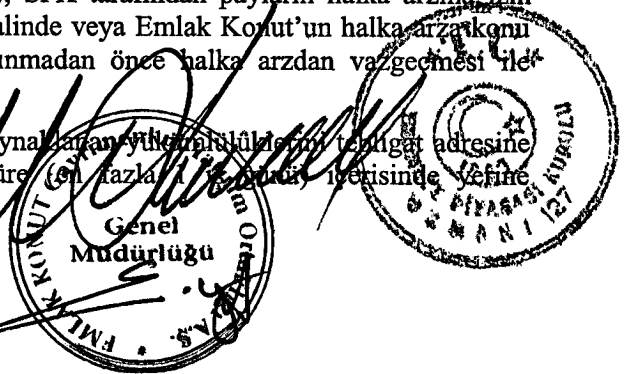
	5,25-TL					
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	5,25-TL	1,0-TL	1,0-TL	2,63- TL	Yok	Yok
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	5,25-TL	Yok	Yok
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	0-500 TL 3,0.- TL 501-2.500 TL 5,0.- TL 2.501-50.000 TL 10,0.-TL 50.000 TL üzeri 15,0.- TL	Yok	Yok
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden azami %0,3 (min 30,0.- TL, max 300,0.-TL)	Yok	Yıllık saklama ücreti olarak onbinde 2 müşterilerden tahsil edilmektedir
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,11.-TL	Beher işlem için 1,5.-TL	Yok	Yok
Tera Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	TAKASBAN K'IN BELİRLEDİĞİ ORAN	BİNDE 9,48	Yok
Turkish Yatırım A.Ş.	Yok	Yok	Yok	0,00 – 66.000,00 TL arası 5,0.-TL (BSMV Dahil) 66.000,01 – 400.000,00 arası tutar üzerinden 0,000075 (yüzbindeyedibuçuk) + BSMV 400.000,01– üzeri 35,0.- TL (BSMV Dahil)	Yok	Yok
Ulus Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi uygulanmaktadır.	Yok	VAKIF YATIRIM MKK TARİFESİ VAKIFBANK 2 TL+ BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yok	MKK' tarafından tahsil edilen komisyonlar yatırımcılara yansıtılmaktadır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok

9.23 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

1. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi ("AKS"), SPK tarafından payların halka arzına izin verilmemesi veya BİAŞ kotuna alınmaması halinde veya Emlak Konut'un halka arzı konulu paylarına ilişkin izahnamenin Kurul onayı alınmadan önce halka arzdan vazgeçmesi ile kendiliğinden sonra erer.
2. Emlak Konut'un AKS'den veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini tebliğat adresine yazılı olarak bildirilmesine rağmen makul süre (en fazla 15 iş günü) içerisinde defne

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

247



getirmemesi halinde, ve/veya Halk Yatırım'ın muvafakatına ve onayına tabi konularda muvafakat veya onayın alınmaması halinde, ihtarnamede fesih iradesi bildirilmek kaydıyla Sözleşme herhangi bir tazminat yükümlülüğü olmaksızın sona ermiş sayılır. Emlak Konut, Sözleşme'nin bu nedenle feshi halinde Konsorsiyum'dan herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşme'nin bu madde kapsamında belirtilen nedenle feshi halinde yatırımcıların ya da diğer 3. Kişilerin uğrayacakları tüm zararlardan ve taleplerinden Emlak Konut sorumlu olacaktır. Fesih tarihine kadar doğmuş veya fesih nedeniyle doğabilecek giderler Emlak Konut tarafından ödenecektir. Konsorsiyum Üyeleri'nin işbu Sözleşme'den veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini, tebligat adresine noter kanalıyla bildirilmesine rağmen, makul süre (en fazla 1 iş günü) içerisinde yerine getirmemesi halinde, yükümlülüğünü yerine getirmeyen Konsorsiyum Üyesi'nin 17/05/2013 tarihinde imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nin (AKS) 6.3.1 maddesinde belirtilen aracılık komisyonu hakları da dahil olmak üzere Sözleşme'den kaynaklanan tüm hakları sona erer ve herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın ve Emlak Konut'un tüm hakları saklı kalmak kaydıyla yükümlülüğünü yerine getirmeyen Konsorsiyum Üyesi'nden tazminat talep etme hakkı doğar.

3. Talep toplama sürecinin başlangıcından önce veya satış tarihleri içerisinde aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Konsorsiyum Lideri ve/veya Emlak Konut bu Sözleşmeyi derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya payların satış fiyatını değiştirebilecek, payların halka arzını başka bir tarihe erteleyebilecektir. Bu halde Konsorsiyum Lideri'nin ve/veya Emlak Konut'un diğer tarafların tebligat adresine, ertelemeye veya feshiye yol açan sebepleri de izah ederek ve erteleme süresini de belirterek yazılı olarak bildirilmesi suretiyle halka arzı ileri bir tarihe erteleme veya Sözleşme'yi sona erdirip halka arzı durdurmak hakkı olacaktır.

-Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Halk Yatırım ve/veya Emlak Konut'un AKS'den kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

-Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Emlak Konut, Emlak Konut'un faaliyet gösterdiği sektörü ya da Emlak Konut'un mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

-BIST-100 endeksinin 70.000'in altına ve/veya son bir haftanın günlük işlem hacminin 500 milyon \$'ın altına ve/veya satış sürecinin başlangıcından evvel BIST-100 endeksinin arka arkaya üç gün toplam %10'dan fazla düşmesi,

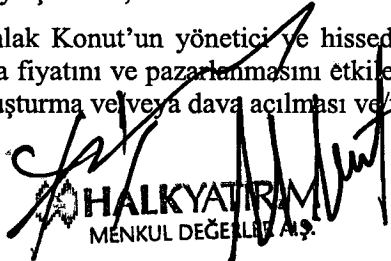
-Her ne sebeple olursa olsun halka arz edilmesi planlanan tutarın en az % 50'sinin Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsis grubuna ayrılamaması durumunda,

-Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Emlak Konut'un halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talep oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Halk Yatırım tarafından öngörülerek gerçekçi bir şekilde, gerekçeli olarak Emlak Konut'a objektif bir şekilde yazılı olarak iletilmesi,

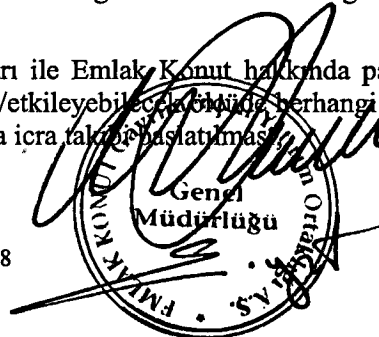
-Halka arzı etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi veya halka arzı etki edecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,

-Halka arz süresi içinde Emlak Konut'un mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması,

-Emlak Konut'un yönetici ve hissedarları ile Emlak Konut hakkında payların halka arzını veya fiyatını ve pazarlanmasını etkileyen/etkileyebilecek herhangi bir cezai veya idari soruşturma ve/veya dava açılması ve/veya icra takviri başlatılması


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

248


EMLAK KONUT YATIRIM A.Ş.
Genel Müdürlüğü


E.C.*
KURUMSAL YATIRIMCILAR GRUBU
1923
02 NİSAN 127

4. Sözleşme'nin feshi veya ilgili maddelerde belirtilen nedenlerle halka arzın gerçekleşmemesi halinde (17/05/2013 tarihli AKS'nin Madde 6.3.1'de belirtilen) komisyonlar tahakkuk ettirilmeyecektir. Ancak, her durumda, ilgili maddelerindeki ödemeler ve bunlarla sınırlı kalmamak kaydıyla Emlak Konut tarafından önceden onaylanmış tüm masraflar ve bu masraflarla ilgili her türlü vergiler ile ilgili fatura bedelleri, Emlak Konut tarafından ödenecektir.
5. Bu maddede açıklanan şartlar dahilinde Halk Yatırım tarafından Emlak Konut tebligat adreslerine yazılı olarak bildirilmek suretiyle sözleşmenin halka arz öncesi sona ermesi veya ertelenmesi halinde Emlak Konut Sözleşmede belirtilen ödemekle yükümlü olduğu her türlü gider ve masraflar ile Halk Yatırım'ın halka arz ile ilgili yapmış olduğu giderleri ödeyecektir.
6. İzahname ve sirkülerde açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:I, No:40 Tebliği 25. Madde ikinci fıkra hükmü saklıdır.

9.24 Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

- a) Tavan fiyat ile oluşacak nihai fiyat arasındaki farkın talebe dönüşmesini talep eden yatırımcılar için iade esasları aşağıdaki gibi olacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz tavan fiyatı ile nihai fiyat arasında oluşacak iade tutarı kadar ekstra bir pay talebinde bulunup bulunmamaya yönelik tercihlerini talep formunda ilgili alanı işaretleyerek beyan edeceklerdir. Yatırımcının iade tutarını pay olarak talep etmeye yönelik tercihini belirtmesi durumunda, tavan fiyat ile nihai halka arz fiyatı arasındaki fark ilave pay talebi olarak yatırımcı talebine yansıtılacak, ancak bu yansıtılardan sonra dağıtım işlemine başlatılacaktır. Bedel farkının talebe dönüştürülmesinden sonra kalan bakiye ve/veya karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Emlak Konut tarafından onaylanarak, kesinleştiğinin Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir. Her halükarda bedel iadesi dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak konsorsiyum liderine teslimini takip eden 2 (iki) işgünü içinde yapılacaktır.

- b) Tavan fiyat ile oluşacak nihai fiyat arasındaki farkın talebe dönüşmesini talep etmeyen yatırımcılar için iade esasları aşağıdaki gibi olacaktır:

Karşılanmayan taleplere ait paralar, nihai halka arz fiyatı ile tavan fiyat arasında oluşabilecek farklar en geç dağıtım sonuçlarının Emlak Konut tarafından onaylanarak, kesinleştiğinin Konsorsiyum Lideri tarafından Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir. Her halükarda bedel iadesi dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak konsorsiyum liderine teslimini takip eden 2 (iki) işgünü içinde yapılacaktır.

9.25 Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ("6306 sayılı Kanun"), kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan ettiği rezerv alanları T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, ana ortağımız T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirket arasında 08.08.2012 tarihinde İşbirliği Protokolü ("İşbirliği Protokolü") akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazılında özetle, "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve bahsi geçen

İşbirliği Protokolü hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm kurum ve kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirket'in de bu "Rezerv Yapı Alanı" nda yaklaşık 2 milyon metrekarelik arsası bulunmaktadır.

Şirket'in, devam eden projeler ve İşbirliği Protokolü gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirket'in ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasil olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirket'in mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibariyle en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile mevcut ikincil halka arz işlemi başlatılmış ve son durum itibariyle de 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL' lik kısmının da Şirketimiz tarafından halka arz edilmesine karar verilmiştir. Kısaca mevcut halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan Şirket tarafından Şirket faaliyetlerinde değerlendirilecektir.

Mevcut halka arz işlemi neticesinde elde edilecek olan mali kaynağın önemli bir bölümü Şirket tarafından gayrimenkul projeleri geliştirilmesi amacıyla yeni arsa alımları başta olmak üzere, bir kısmı ise Şirket tarafından geliştirilen projelerin finansmanında değerlendirilecektir.

9.26 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

9.27 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Yatırımcılar işbu İzahname ve halka arz sirkülerinde belirtilen talep toplama tarihinin son günü mesai saatinin bitimine kadar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanunu ve Kurul'un Seri: I No: 40 Tebliği uyarınca halka açıklanan konularda değişiklik olursa, bu değişikliğin ilanından sonraki 2 (iki) işgünü içerisinde yatırımcılar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler.

9.28 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Emlak Konut ile halka arza aracılık eden konsorsiyum üyelerinin payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri, ortaklığın 5 ve üzerinde paya sahip ortakları ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Kişi	Unvan	Kurum
Ertan YETİM	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut
Veysel EKMEN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)	Emlak Konut
Murat KURUM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Emlak Konut
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Ali Seydi KARAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Muhammet Haluk SUR	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Volkan KUMAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Sinan AYOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Metin TEKİN	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Rasim Faruk KADIOĞLU	Genel Müdür Danışmanı	Emlak Konut
İbrahim KESKİN	I.Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
Hüseyin TURAN	Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
Zeynep BASA	Daire Başkanı - Pazarlama Müdür Vekili	Emlak Konut
Mustafa AŞIKKUTLU	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut
Hasan SAKA	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut
Tülay ODAKIR	İhale ve Hak ediş Müdürü	Emlak Konut
Hicran ÇAKMAK	Eğit Proje Müdürü	Emlak Konut
Hakan GEDİKLİ	Emlak ve Planlama Müdürü	Emlak Konut
Fatih KANITOĞLU	Ekspertiz Müdürü	Emlak Konut
Ercan ALIOĞLU	Muhasebe Müdürü	Emlak Konut



İzzet Gani KARAKAYA	Finansman Müdürü	Emlak Konut
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Emlak Konut
Özlem Hanoglu ÇELİK	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Emlak Konut
Halil İbrahim ŞAHİN	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Emlak Konut
Halim ATAŞ	Özel Kalem Müdürü	Emlak Konut

Kişi	Unvan	Kurum
İsmail Hakkı İMAMOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Halk Yatırım
Olcay DOĞAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Halk Yatırım
Levent EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Sami BACANAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Kadir YAYLAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Özlem MEMİŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Ayşegül SAYIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk Yatırım
Murat ÇETİNKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	Halk Yatırım
Nil MÜHÜR	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Ali ÖMÜRBEK	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Azmi DÖLEN	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Bülent SEZGİN	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Dilan PAMİR	Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Recep BOZKURT	Kıdemli Uzman	Halk Yatırım
Sinem GÜRBÜZ	Uzman	Halk Yatırım
Anıl OYMAK	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım

Kişi*	Unvan	Kurum
Hüseyin KELEZOĞLU	Yönetici Direktör	Merrill Lynch Menkul Değerler A.Ş.
Yacine AMOR	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Kari PITKIN	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Carl İYENGAR	Yönetici Direktör	Merrill Lynch International
Carlos PEREZ	Direktör	Merrill Lynch International
Daniel BURTON-MORGAN	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch International
Cihat Akın KAPLAN	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch Menkul Değerler A.Ş.
Abhishek JAISWAL	Müdür Yardımcısı	Merrill Lynch International
Anastasios PEFANIS	Kıdemli Analist	Merrill Lynch International
Victoria LAWSON	Analist	Merrill Lynch International
Michael DADOUN	Uzman	Merrill Lynch International
Selin ÇAĞLI	Uzman	Merrill Lynch International

*Şirket'e ikincil halka arz süreci hazırlıklarında yardımcı olan kilit takım üyeleri

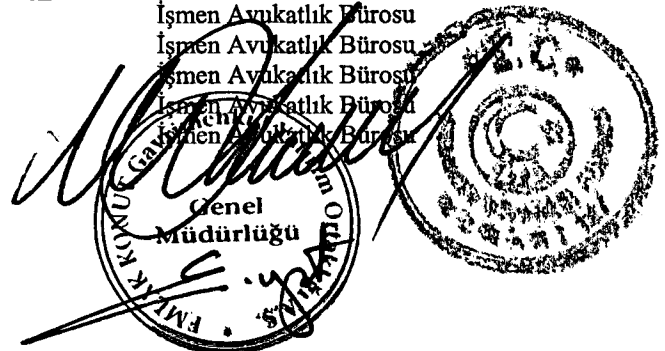
Kişi	Unvan	Kurum
Meltem AKOL	Ortak Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Derin ALTAN	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Ateş TURNAOĞLU	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Dilara ERİK	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Serra SEPKİN	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Ayça YILMAZ	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Egemen Özbey	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Zeynep Seçil Gür	Stajyer Avukat	Akol Avukatlık Bürosu

Kişi	Unvan	Kurum
Mikko HULLKKO	Ortak Avukat	White & Case
Greg STONEFIELD	Ortak	White & Case
Benjamin TUISKULA	Avukat	White & Case
Jenni Nygard	Avukat	White & Case

Kişi	Unvan	Kurum
Tom O'NEILL	Ortak Avukat	Linklaters
Robin CAROLAN	Avukat	Linklaters
Matthew HARRIS	Avukat	Linklaters

Kişi	Unvan	Kurum
Tolga İŞMEN	Ortak Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu
Damla DOĞANCALI	Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu
Kemal GÜRSOY	Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu
Gizem ERSUN	Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu
Merve EVRİM	Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu


HALK YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğan KERESTECİOĞLU	Stajyer Avukat	İşmen Avukatlık Bürosu
Kişi	Unvan	Kurum
Burak ÖZPOYRAZ	Ortak	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Dirk MENKER	Direktör	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Humera AFZAL	Direktör	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Aydın ÖZGÜVEN	Kıdemli Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sertu TALİ	Kıdemli Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Görkem SOKULLU	Müdür	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kişi	Unvan	Kurum
Abdulkadir Ali YERTUT	Yönetim Kurulu Başkan Yrd., Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Halil İbrahim AKYILDIZ	Yönetim Kurulu Üyesi, Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Berrin KURTULUŞ SEVER	Yönetim Kurulu Üyesi, Sorumlu Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Osman Tahsin AKYEL	Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Eren KURT	Değerleme Uzmanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Kişi	Unvan	Kurum
Onur KAYMAKBAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tayfun KURU	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mehmet AYIKDIR	Yönetim Kurulu Başkan Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Semih ARDAHAN	Değerleme Uzmanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

Halka arz edilen toplam 1.300.000.000.-TL nominal değerli payların;

- 130.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 130.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 1.040.000.000.-TL nominal değerli kısmı (%80) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,

tahsis edilmiştir.

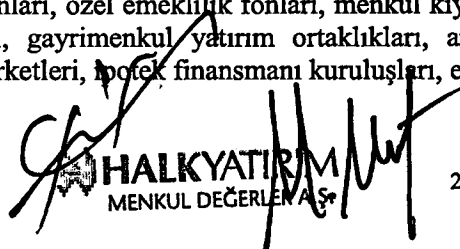
Emlak Konut halka arzında, yatırımcılar aşağıda belirtilen gruplar halinde kategorize edilmiştir.

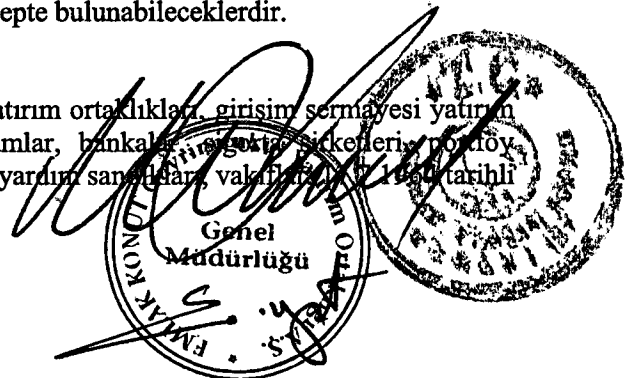
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. Anonim ve limited şirketler de bu kategoriden talepte bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, portföy finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 11/11/2014 tarihli


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLEME A.Ş.


EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI
Genel Müdürlüğü

ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun Geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı dernekleri kapsamaktadır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan dışarıda yerleşik olan, yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar, kamuya yararlı dernekler ile sermaye piyasası araçlarının ihraç tarihi itibarı ile en az 1 milyon TL tutarında Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip tüzel kişilerdir. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİAŞ'ta işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden dolayı, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yukarıda belirtilen tahsisat oranları, talep toplama neticesinde Emlak Konut'un onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Halk Yatırım tarafından değiştirilebilecektir.

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise, o gruba ait tahsisat Emlak Konut'un onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için %20'den daha fazla azaltma yapılmaması ve,
- Halka arz edilecek Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar yatırımcı grupları tahsisat oranlarının %10'un altına düşürülmemesi şartıyla Emlak Konut'un onayı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için dağıtım "Oransal Dağıtım Yöntemi"ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan "Arzın Talebi Karşılama Oranı" her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Halk Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır. Dağıtım sonucunda yatırımcının hak kazandığı pay adedi, 0,5 lottan küçük olduğu takdirde aşağı; büyük olduğu takdirde ise yukarı yönlü tamamlama yapılması planlanmaktadır.

d) Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

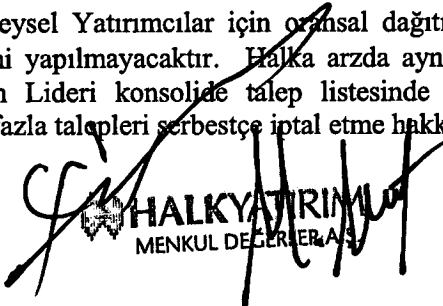
YOKTUR

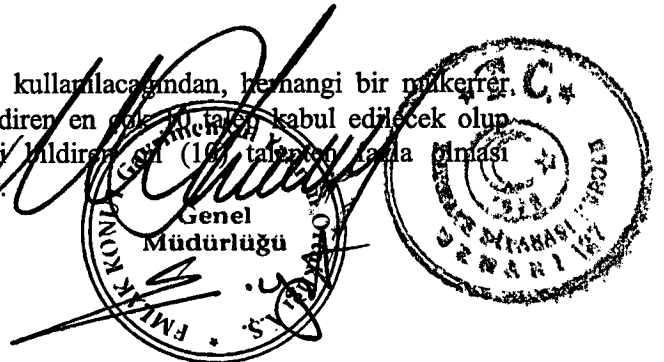
e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel yatırımcılar için yatırımcı sayısının o yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam adetten az veya adede eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksiliğinden dolayı iptal edilmiş ve alt sınır belirtilmesi nedeniyle talebi karşılanamayanlar hariç tüm yatırımcılara en az 1 lot pay dağıtılacaktır.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından, herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır. Halka arzda aynı adresi bildiren en çok sayıda kabul edilecek olup Konsorsiyum Lideri konsolide talep listesinde aynı adresi bildiren yatırımcıların (10) talepten fazla olması durumunda fazla talepleri serbestçe iptal etme hakkına sahiptir.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü

g) Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

9.30 Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

YOKTUR

9.31 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

YOKTUR

9.32 Borsada işlem görme:

Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun 26/04/2013 tarihinde KAP'ta duyurulan kararı doğrultusunda, kesin talep toplama dönemi için tasarruf sahiplerine duyurulacak sirkülerin ilan tarihini takip eden ilk işlem gününden başlayarak TSP'de gerçekleştirilecek satışı izleyen işlem gününe kadar, Emlak Konut paylarının işlem sırasının geçici olarak kapatılması ve Şirket paylarının işlem sırasının TSP'de satışı izleyen günde, son işlem günündeki baz fiyatla yeniden işleme açılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu karar:

"Borsa Yönetim Kurulunun 25/04/2013 tarihli toplantısında, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Emlak Konut) nin 2.500.000.000 TL olan sermayesinin 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasında, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden B grubu payların mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, yurt içinde ve yurt dışında bulunan yatırımcılara Borsa dışında talep toplama yöntemiyle yapılacak ikincil halka arzının Halk Yatırım A.Ş. aracılığıyla Borsamız Toptan Satışlar Pazarında (TSP) gerçekleştirilmesi talebine ilişkin;

A) Şirket Paylarının İşlem Sırası ile İlgili Olarak:

1) Kesin talep toplama dönemi için tasarruf sahiplerine duyurulacak sirkülerin ilan tarihini takip eden ilk işlem gününden başlayarak, TSP'de gerçekleştirilecek satışı izleyen işlem gününe kadar Şirket paylarının işlem sırasının geçici olarak kapatılmasına,

2) Sermaye Piyasası Kurulunun 25.11.2004 tarihli ve 46/1547 sayılı kararı dikkate alınarak, Şirketin işlem sırasının 5 işlem gününden fazla kapalı kalması durumunda Borsa dışı işlemlere tabi olmamasına ve Şirketten "KABF" istenmemesine,

3) Şirket paylarının işlem sırasının, TSP'deki satışı izleyen günde, son işlem günündeki baz fiyatla yeniden işleme açılmasına,

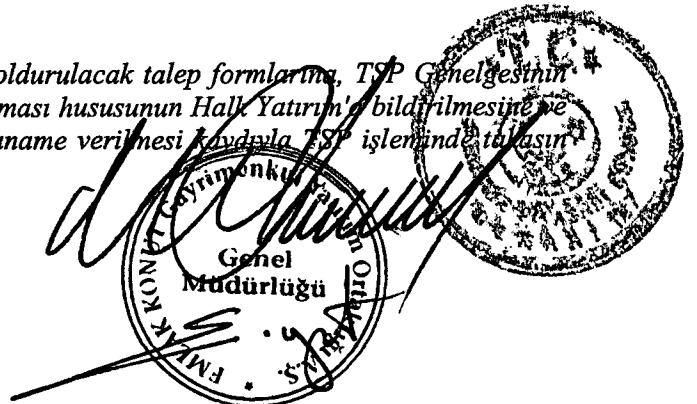
4) Şirket paylarının işlem sırasının kapalı kaldığı sürenin 5 iş gününü aşması durumunda dahi mevcut bulunduğu BIST Endeksleri kapsamından çıkarılmamasına,

B) Takas İşlemleri ile İlgili Olarak:

1) Talep toplama aşamasında yatırımcılar tarafından doldurulacak talep formlarına, TSP Genelgeçtinin ekindeki ibranamede bulunması gereken ifadelerin konulması hususunun Halk Yatırım'a bildirilmesine ve ayrıca Emlak Konut ve Halk Yatırım tarafından da ibraname verilmesi kaydıyla TSP işleminde talebin Borsa dışında yapılmasına,


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

254


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

2) "Borsa dışı takas" uygulaması hakkında satış öncesi yatırımcıların bilgilendirilmesi amacıyla sirkülere açıklama konulmasının uygun olacağı hususunun Halk Yatırım'a iletilmesine,

C) Kamunun Aydınlatılması İle İlgili Olarak:

Şirket veya Halk Yatırım tarafından, dağıtım listelerinin kesinleştiği tarihte, talep toplama sonunda belirlenecek fiyatın, her bir yatırımcı grubu bazında talep toplama sonuçlarının ve halka arz edilen miktarın % 5'inden fazlasını satın alma talebinde bulunan kişiler ile ilgili bilgilerin KAP'ta duyurulmasına

karar verilmiştir."

şeklindedir.

TSP'de satılacak, halka arz işlemine konu Borsa İstanbul'da işlem gören nitelikte ihraç edilecek 1.300.000.000.-TL nominal değerli paylar, halka arzla ilgili talep toplama süreci öncesinde MKK'da kaydi olarak oluşturulacaktır.

9.33 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

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

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

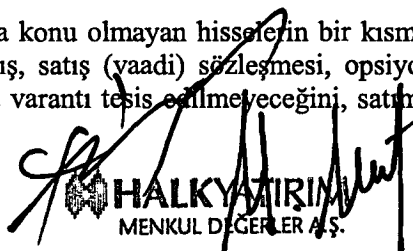
TOKİ; iştiraki olan Emlak Konut'un gerçekleştirilmesi planlanan ikincil halka arzına ilişkin, halka arza konu edilen payların borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca TOKİ olarak Emlak Konut'a ait payların dolaşımdaki pay miktarının arttırılmayacağını, bu suretle, söz konusu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

(i) Emlak Konut tarafından nakit sermaye artırımını yapılmayacağını,

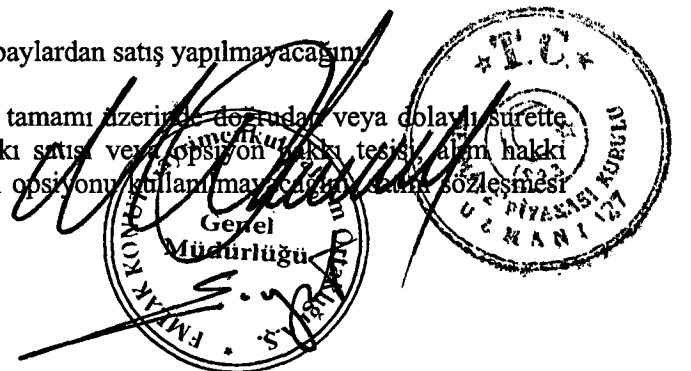
(ii) İşbu halka arza konu sermaye artırımını sonucunda ihraç edilen paylardan 30 günlük pay geri alım programı dahilinde Emlak Konut tarafından geri alınan payların satışı dışında Emlak Konut tarafından ilave pay satışı yapılmayacağını,

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

(iv) Halka arza konu olmayan hisselerin bir kısmı veya tamamı üzerinde doğrudan veya dolaylı surette arz, teklif, satış, satış (vaadi) sözleşmesi, opsiyon hakkı satışı veya opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmeyeceğini, satım hakkı opsiyonu kullanılmayacağını veya satım sözleşmesi


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

255



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

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

Taahhütlerin herhangi bir istisnası bulunmamaktadır ve ikincil halka arz kapsamında ihraç edilen payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasını takip eden 180 gün boyunca geçerlidir.

9.34 Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Halka arz sirküleri Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr) ile Emlak Konut (www.emlakkonut.com.tr)'nin ve Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

9.35 Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

YOKTUR

9.36 Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:

Emlak Konut'un 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen 30 günlük geri alım programına göre; şirket hisselerinin ikincil halka arzı çerçevesinde, sermaye piyasalarının gerekleri kapsamında yaşanabilecek fiyat dalgalanmalarının azaltılması amacıyla pay geri alım programı niteliğindeki fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

b) Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri Emlak Konut nam ve hesabına gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Söz konusu işlemler için Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkilendirilmiştir.

c) Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

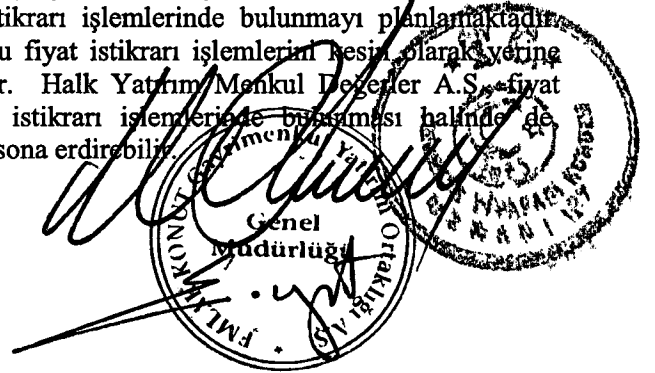
Payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün süre ile fiyat istikrarı işlemi yapılması planlanmaktadır.

d) Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Aracı kurum, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., 08/05/2013 tarihinde Emlak Konut Genel Kurulu tarafından onaylanmış program çerçevesinde ve halka arz sonrasında payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün süre ile sınırlı kalmak kaydıyla verilen yetki dahilinde, Emlak Konut paylarına yönelik olarak geri alım niteliğinde fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlanmaktadır. Ancak, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. söz konusu fiyat istikrarı işlemlerinin kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

256


Genel
Müdürlüğü

e) Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

f) Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra fiyatların düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler (c) bendinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir. Emlak Konut, fiyat istikrarı işlemlerinin sona ermesi akabinde, iktisap edilen tüm payları, borsada satış yoluyla elden çıkarılabilecektir.

g) Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Kurul düzenlemeleri ve TTK uyarınca, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler ile ilgili olarak; ihraççı, halka arz ve sermaye artırımı işlemlerinin tamamlanmasından sonra, halka arz edilecek Emlak Konut paylarının satışından elde edilecek olan ve brüt gelirin %10'u (yüzdeon) ile sınırlı olacak kısmının Halk Yatırım nezdinde açılacak özel bir hesaba aktarılmasını ve bu kaynakla, Emlak Konut paylarının BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasını takip eden 30 günle sınırlı olmak kaydıyla fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin SPK'nın 22. Maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" dahilinde ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi dahilinde yapılacağını.

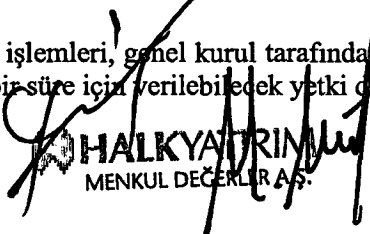
- Geri alım işlemlerini, halka arz öncesinde yapılmış olan 08/05/2013 tarihinde Genel Kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde yürüteceğini,
- Fiyat istikrarı işlemleri kapsamında yapılması planlanan geri alım işlemlerinin Halk Yatırım tarafından gerçekleştirileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin, halka arz edilecek payların BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasının ardından gerçekleştirileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin, payların BİAŞ'ta işlem görmesini takip eden 30 (otuz) günle sınırlı olmak kaydıyla yapılabileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinde kullanılacak fonu, halka arz gelirinin %10'u ile sınırlandırılacağını, Konsorsiyum Lideri'ne, Konsorsiyum Eş Lideri'ne ve Konsorsiyum Üyeleri'ne kabul, beyan ve taahhüt eder.

FIYAT İSTİKRARI/GERİ ALIM İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ İHRAÇCI VE KONSORSİYUM LİDERİ'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNE DAİR HÜKÜMLER

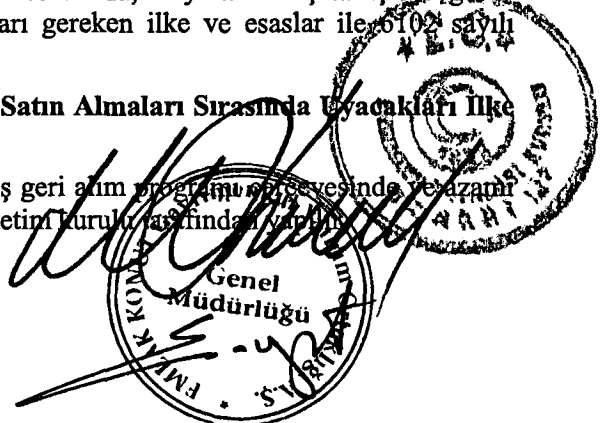
İhraççı'nın halka arz edilecek paylarının BİAŞ'ta işlem görmesini takip eden 30 gün ile sınırlı olacak şekilde yürütülecek olan fiyat istikrarı işlemleri, SPK'nın 22. maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" dahilinde ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi kıyasen uygulanacaktır. Söz konusu esaslarda, Payları BİAŞ'ta işlem gören şirketlerin kendi paylarını satın almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esaslar ile 6102 sayılı TTK'nın ilgili hükümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Payları BİAŞ'ta İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar

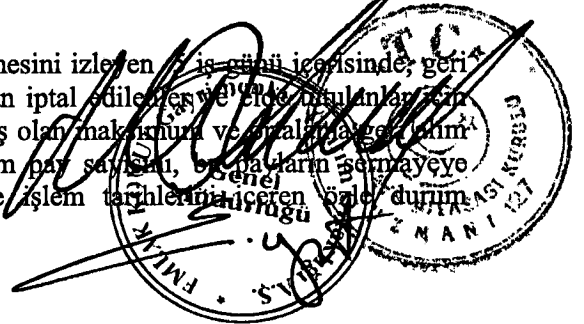
- Geri alım işlemleri, genel kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde ve bazarın 18 aylık bir süre için verilebilecek yetki dahilinde yönetim kurulu tarafından yürütülecektir.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

257


EMLAK KONUT
Genel Müdürlüğü

- Geri alım yapılacak paylar, BİAŞ'ta işlem gören nitelikte olmalı ve alımlar yalnızca BİAŞ'ta gerçekleştirilmelidir.
- Geri alımı yapılacak payların, daha önce iktisap edilenler dahil, toplam nominal değeri, şirketin ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz. Bu oranın aşılması halinde aşım sebepli olan paylar, alım tarihini müteakip 6 ay içerisinde elden çıkarılır.
- İktisap edilecek payların bedelleri düşüldükten sonra, kalan şirket net aktifi (özkaynak) en az ödenmiş/çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.
- BİAŞ'ta yapılacak geri alımlara ilişkin borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına ek olarak aşağıdaki kurallara uyulması zorunludur:
 - Açılış seansı ve 1'inci seansın son 15 dakikası ile 2'inci seansın ilk ve son 15 dakikası içinde geri alım emri verilemez
 - Geri alım için verilen fiyat emri, mevcut fiyat tekliflerinden veya en son gerçekleşen satış fiyatından daha yüksek olamaz.
 - Şirket tarafından bir günde geri alımı yapılacak toplam pay miktarı, payların son üç aydaki günlük işlem miktarı ortalamasının %25'ini geçemez.
- Şirketin iktisap ettiği kendi payları ile şirketin tam konsolidasyona tabi tuttuğu finansal duran varlıkları tarafından iktisap edilen ana şirket payları, ana şirketin genel kurulunun toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Bedelsiz payların iktisabı hariç, şirketin devraldığı kendi payları, hiçbir pay sahipliği hakkı vermez. Tam konsolidasyona dahil edilen şirketlerin iktisap ettiği ana şirket paylarına ait oy hakları ile buna bağlı haklar donar.
- Geri alınan paylar ile söz konusu paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için azami elde tutma süresi 3 yılı aşmamak üzere şirket tarafından serbestçe belirlenebilecek olup, bu süre zarfında elden çıkarılmayan paylar sermaye azaltımı yapılmak suretiyle iptal edilir.
- Geri alınan paylar, 32'nolu Türkiye Muhasebe Standardı çerçevesinde, bilançoda özkaynaklar altında bir indirim kalemi olarak izlenir ve finansal tablo dipnotlarında gerekli açıklamalar yapılır. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilemez.
- Geri alım işlemleri ile ilgili olarak:
 - Şirket yönetim kurulu tarafından geri alımın amacını, geri alım için ayrılan fonun toplam tutarı ile kaynağını, geri alınabilecek azami pay sayısını payların geri alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerini, alımlar için yetkilendirilen kişileri (tüzel kişi ve yetkilileri dahil), genel kuruldan talep edilecek yetki süresi ile söz konusu programın onaya sunulacağı genel kurul tarihini ve tamamlanmış en son geri alım programının özetini içeren bir geri alım programı hazırlanır ve bu program onaya sunulacağı genel kurul tarihinden en az 15 gün önce şirket web sitesinde yayımlanarak kamuya duyurulur.
 - Genel kurul onayına sunulmuş geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş geri alım programı genel kurul tarihini izleyen iş günü içerisinde yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eş zamanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.
 - Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermaye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren özel bir durum açıklaması yapılır.
 - Şirket tarafından, geri alım programının sona ermesini izleyen iş günü içerisinde, geri alım programı çerçevesinde geri alınan paylardan iptal edilecek ve elde tutulan payların ayrı ayrı belirtmek suretiyle, bir pay için ödenmiş olan nominal değeri, alım bedelini, geri alımın bedelini, geri alınan toplam pay sayısını, bu payların sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren özel durum açıklaması yapılır.



açıklaması yapılır. Geri alım programının özet mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

- Onaylanmış geri alım programında sonradan genel kurul kararı ile değişiklik yapılması durumunda söz konusu değişiklikler , sebeplerini de içeren bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur.
- Geri alımı yapılan paylar sadece borsada satış yoluyla ve ancak açıklanan geri alım programı sona erdikten sonra elden çıkarılır. Geri alınan paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için de aynı esaslar uygulanır.
- Geri alınan payların elden çıkarılması halinde her bir satış işlemi, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde şirket tarafından, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları işlem tarihini içeren özel bir durum açıklaması yapılması suretiyle kamuya duyurulur.
- Geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılmaya kadar, yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır.
- Şirketlerce açıklanması ertelenmiş içsel bilgiler olması durumunda veya pay fiyatını etkilemesi muhtemel özel durumların varlığı halinde herhangi bir alım veya satım işlemi yapılmaz.
- Makul gerekçelerin varlığı halinde yönetim kurulu tarafından genel kurulun yetkilendirmeye ilişkin kararı olmadan da geri alım yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak geri alımlara ilişkin olarak:
 - Geri alım işlemlerine başlanmasından en az 2 iş günü önce şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile, geri alım yapılacağı hususu, söz konusu geri alımın sebep ve amacı, alınması planlanan pay miktarı ve ödenecek maksimum tutar kamuya duyurulur.
 - İşlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, geri alınan payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılarak gerçekleşen alımlar kamuya duyurulur.
 - Yönetim kurulu tarafından ayrıca, geri alımın sebep ve amacı, geri alınan payların işlem tarihi, nominal tutarı, işlem fiyatı geri alımın maliyeti, sermayeye oranı ve varsa bu paylara bağlı imtiyazlar hakkında ilk genel kurulda bilgi verilir.
- Esas sermaye sisteminde olan şirketler tarafından sermaye artırımına ilişkin genel kurul kararının alındığı tarihten, kayıtlı sermaye sisteminde olan şirketler tarafından ise sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararının alındığı tarihten sermaye artırım işlemlerinin sona erdiği tarihe kadar geri alım işlemi yapılamaz.

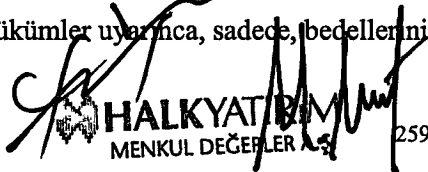
6102 Sayılı TTK 379. Madde Hükümleri

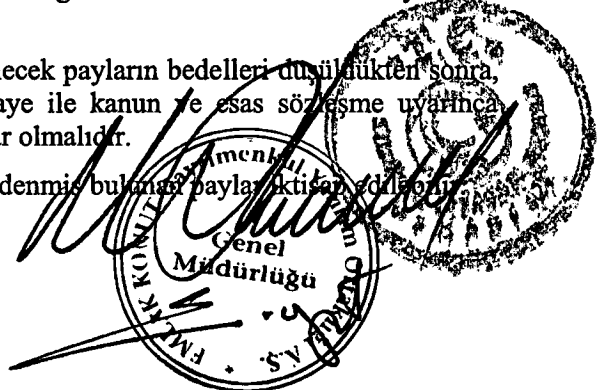
Bir şirket kendi paylarını, esas veya çıkarılmış sermayesinin onda birini aşan veya bir işlem sonunda aşacak olan miktarda, ivazlı olarak iktisap ve rehin olarak kabul edemez. Bu hüküm, bir üçüncü kişinin kendi adına, ancak şirket hesabına iktisap ya da rehin olarak kabul ettiği paylar için de geçerlidir.

Payların birinci fıkra hükmüne göre iktisap veya rehin olarak kabul edilebilmesi için, genel kurulun yönetim kurulunu yetkilendirmesi şarttır. En çok beş yıl için geçerli olacak bu yetkide, iktisap veya rehin olarak kabul edilecek payların itibarî değer sayıları belirtilerek toplam itibarî değerleriyle söz konusu edilecek paylara ödenebilecek bedelin alt ve üst sınırı gösterilir. Her izin talebinde yönetim kurulu kanuni şartların gerçekleştiğini belirtir.

Birinci ve ikinci fıkralardaki şartlara ek olarak, iktisap edilecek payların bedelleri düştükten sonra, kalan şirket net aktifi, en az esas veya çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.

Yukarıdaki hükümler uyarınca, sadece, bedellerinin tümü ödenmiş bulunan paylar iktisap edilebilir.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 259


Genel Müdürlüğü
F.M.E. KURUMU
M. S. S.

Yukarıdaki fıkralarda yer alan hükümler, ana şirketin paylarının yavru şirket tarafından iktisabı hâlinde de uygulanır. Pay senetleri borsada işlem gören şirketler hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu şeffaflık ilkeleri ile fiyata ilişkin kurallar yönünden gerekli düzenlemeleri yapar.

Söz konusu işlemlerle ilgili olarak, Şirketin 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurulu Toplantısında, Şirketin halka arz işlemi sonrasında fiyat istikrarını sağlamaya yönelik olarak ve ayrıca genel amaçlarla kullanılmak üzere hazırlanan Geri Alma Programı çerçevesinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararında yayınlanarak 2011/32 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen "Payları İMKB'de İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar"a uygun olarak Şirket hisselerinin geri alınması hususunda yetki verilmesi oy çokluğu ile karar verilmiştir.

9.37. Sulanma Etkisi

Sulanma etkisi, talep toplamaya ilişkin fiyat aralığının BİAŞ TSP Genelgesi ve SPK düzenlemeleri çerçevesinde belirlenmesi sonrasında hesaplanabilecektir. Söz konusu hesaplama, sirküler ilanı tarihinde KAP'ta duyurulacaktır.

a-) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, sirküler ilan tarihinde KAP'ta yayınlanacaktır.

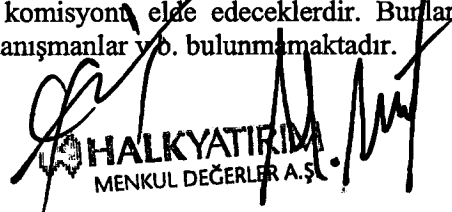
b-) Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut hissedarlar halka arzdan pay almayacaklardır. Halka arz sonrası ortakların pay oranlarının aşağıdaki gibi olacağı hesaplanmıştır.

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Mevcut Durum		Arz Sonrası Durum	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
TOKİ	253.369.919,00	10.1	253.369.919,00	6.7
TOKİ	1.621.460.838,35	64.9	1.621.460.838,35	42.7
İstanbul İmar İnş. A.Ş.	695,63	0.0	695,63	0.0
İller Bankası A.Ş.	602,84	0.0	602,84	0.0
Maliye Hazinesi	8,95	0.0	8,95	0.0
Halka Açık Kısım (Mevcut)	625.000.000,00	25.0	625.000.000,00	16.4
Halka Açık Kısım (Kısım Halka Arz)			1.300.000.000,00	34.2
KEY Hak Sahipleri	77.734,76	< 1	77.734,76	< 1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	89.597,60	< 1	89.597,60	< 1
Kutlutaş Holding A.Ş.	602,84	< 1	602,84	< 1
Veysel Ekmen	0,01	< 1	0,01	< 1
Muhammet Haluk Sur	0,01	< 1	0,01	< 1
Volkan Kumaş	0,01	< 1	0,01	< 1
Toplam	2.500.000.000,00	100,00	3.800.000.000,00	100,00

9.38 Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlardan yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Emlak Konut paylarının halka arzından, Emlak Konut sermaye, halka arz eden aracılık kuruluşlar ise halka arz aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaatlardan yararlanan kuruluşlar, danışmanlar v.b. bulunmamaktadır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT SERMAYE YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü

10. FİNANŞAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Gelir Tablosu Hesapları Açıklamaları

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri, satış iskontoları ve satış iadelerinden net olarak sunulmaktadır. Şirket'in net satışları gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli çerçevesinde arsa satışı gelirleri;
- (i) Belirli gelir paylaşımı projelerinde Şirket'e tahsis edilen satılmayan bağımsız bölümlerin, (ii) Kamu ihale kanunu modeli (halka arzın tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümlerin, ve (iii) daha sınırlı ölçüde, Şirket'e Emlak Bankası'nın 2000 tarihinde aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilen bağımsız bölümlerin satış gelirleri;
- Arsa satışlarından elde edilen gelirler; ve
- Şirket'in bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan satılmamış ticari bağımsız bölümlerden kira geliri.

Şirket'in gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili politikalara ilişkin açıklama için, aşağıda "Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi"ne bakınız. Şirket'in net satışlarının dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 16'ya ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 31.03.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'e bakınız.

Satışların Maliyeti

Şirket'in satış maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

Komisyon giderleri, bağımsız bölüm alıcılarının finansmanını desteklemek için Şirket'in katkı payı olarak yaptığı ödemelere ilişkindir. Katkı payı metodu çerçevesinde, Şirket bu katkı payını, anılmış bir bağımsız bölüm satın almak için kredi almak istediği bankaya ödemektedir. Şirket politikası uyarınca, Şirket bankaya toplam alım fiyatının yüzde 10'una kadar bir katkı payı ödeyebilir. Banka peşin olarak nakit ödeme aldığı için alıcılara daha düşük bir faiz oranı sunmaktadır ve bu tutarı satışları

kolaylaştırmaktadır. Şirket katkı payını gelir tablosunda diğer satış maliyetleri olarak kaydetmektedir. Söz konusu uygulama, halihazırda uygulanmamakta olup, geçmişte satışları desteklemek amacıyla kullanılmıştır. Şirket, ihtiyaç duyulması halinde, söz konusu uygulamayı yeniden kullanabilecektir.

Şirket'in maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili politikalara ilişkin açıklama için, aşağıda "Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi"ne bakınız. Şirketin satış maliyetlerinin dökümü için, Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 16'ya ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 31.03.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'e bakınız.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri, esas olarak personel giderleri, danışmanlık giderleri ve vergiler, resim ve harçlardan oluşmaktadır. İlaveten, Şirket aidat ve katılım payı giderlerini, güvenlik ve temizlik hizmetlerini içeren taşeronluk hizmetleri giderlerini, mahkeme ve noter giderlerini, amortisman ve itfa giderlerini, sigorta giderlerini, haberleşme giderlerini, ağırlık olarak ihale ilanlarının giderlerinden oluşan reklam giderlerini, bakım ve onarım giderlerini ve diğer giderleri de genel yönetim giderleri olarak kaydetmektedir.

Vergiler, binalar ve arsalar için yıllık gayrimenkul vergilerinden ve tapu dairesinde mülkiyet devrinden doğan damga vergisi ve harçlardan oluşmaktadır.

Şirket'in genel yönetim giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 17'ye bakınız.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümler ve gelir paylaşım modeli çerçevesinde kalan bağımsız bölüm stoku (satış ofisi maliyetleri, reklam, ve potansiyel alıcıların görmesi için bina ve örnek daire maliyetleri dahil) için reklam giderlerinden, personel giderleri (maaşlar dahil) ve diğer giderlerden (satış ofislerinin, elektrik ve su giderleri, ofis ekipmanı ve seyahat giderleri dahil) oluşmaktadır.

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 17'ye bakınız.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, değer düşüklüğü karşılık iptalleri, vergi idaresinden stopaj gelirleri, irad kaydedilen teminat gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârları, proje yüklenicilerinden gecikme cezası gelirleri, mülkiyet devirlerinden komisyon gelirleri, sigorta gelirleri, sabit kıymet satış kârları, ihale sözleşmesi satış gelirleri, tapu dairelerinden harc iadeleri ve diğerlerinden oluşmaktadır.

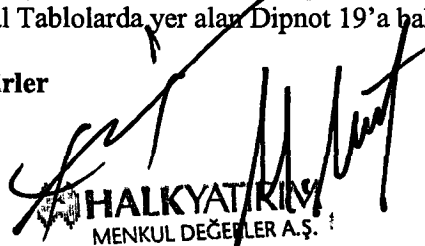
Şirket'in diğer işletme gelirlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 19'a bakınız.

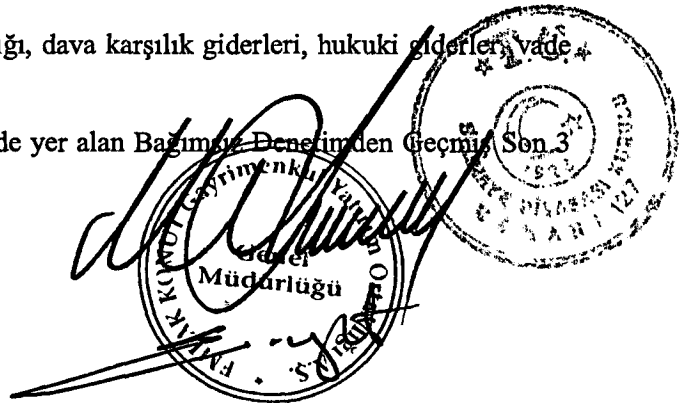
Diğer Faaliyet Giderleri

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

Şirket'in diğer işletme masraflarının dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 19'a bakınız.

Finansal Gelirler


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


MÜDÜRLÜĞÜ
CUMHURİYETİN İKTİSADİ VE MALİ İŞLERİ BAKANLIĞI
MÜHÜRÜ
127

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

Şirket'in finansal gelirlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 20'ye bakınız.

Finansal Giderler

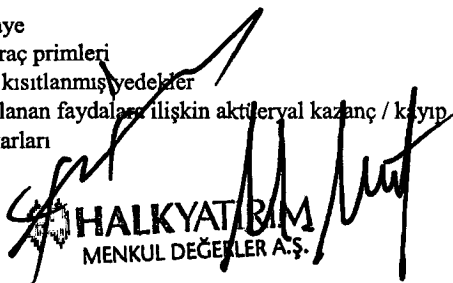
Finansal giderler, Hazine kredisi faiz gideri, kazanılmamış finans gideri, komisyon gideri (katılım tutarı) ve kur farkı zararından oluşmaktadır.

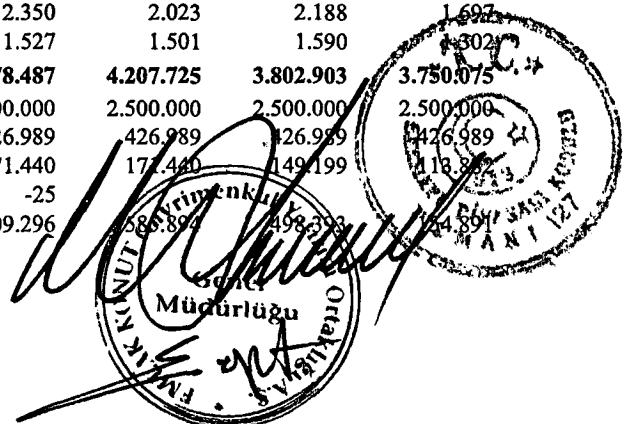
Şirket'in finansal giderlerinin dağılımı için Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 21'e bakınız.

FİNANSAL TABLOLAR(*)

BİLANÇOLAR

(Bin TL)	31.Mar 2013	31.Ara 2012	31.Ara 2011	31.Ara 2010
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	4.215.747	3.499.241	3.138.317	3.325.355
Nakit ve nakit benzerleri	1.596.781	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	553.651	159.927	572.370	79.617
Ticari alacaklar	362.382	447.818	366.374	374.043
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>76</i>	<i>67</i>	<i>1</i>	<i>14</i>
<i>Diğer taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>362.306</i>	<i>447.751</i>	<i>366.373</i>	<i>374.029</i>
Diğer alacaklar	476.877	476.645	468.476	385.916
Arsa ve konut stokları	1.039.806	1.046.056	797.366	647.477
Diğer dönen varlıklar	186.250	222.275	159.900	104.860
Duran varlıklar	4.939.486	4.895.046	4.375.932	3.924.726
Ticari alacaklar	888.320	830.022	782.625	553.722
Diğer alacaklar	228	225	178	166
Arsa ve konut stokları	4.040.676	4.055.619	3.581.644	3.359.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.537	3.537	5.449	5.256
Maddi duran varlıklar	4.633	4.505	5.965	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	2.092	1.138	71	53
Toplam varlıklar	9.155.233	8.394.287	7.514.249	7.250.081
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	3.949.982	3.420.117	2.782.854	2.417.422
Finansal borçlar	170.938	172.199	185.552	181.501
Ticari borçlar	518.620	527.444	316.320	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260.000</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	<i>518.620</i>	<i>527.444</i>	<i>316.320</i>	<i>376.933</i>
Diğer borçlar	761.207	712.283	692.866	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.034	2.083	2.224	1.287
Borç karşılıkları	72.075	60.508	51.690	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.425.108	1.945.600	1.534.202	929.927
Uzun vadeli yükümlülükler	726.764	766.445	928.492	1.082.584
Finansal borçlar	714.000	754.000	914.000	1.074.000
Ticari borçlar	8.887	8.921	10.714	5.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.350	2.023	2.188	1.697
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.527	1.501	1.590	1.302
Özkaynaklar	4.478.487	4.207.725	3.802.903	3.750.075
Ödenmiş sermaye	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	426.989	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	171.440	171.440	149.199	118.887
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / kayıp	-25	-	-	-
Geçmiş yıllar karları	1.109.296	88.897	498.398	118.887


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müdürüğü

Net dönem karı	270.787	523.402	228.322	554.313
Toplam kaynaklar	9.155.233	8.394.287	7.514.249	7.250.081

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Bin TL)

1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak -
31.Mar.13 31.Mar.12 31.Ara.12 31.Ara.11 31.Ara.10

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:

ESAS FAALİYET GELİRİ

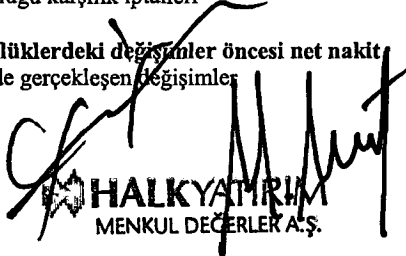
Satış gelirleri (net)	374.535	25.665	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	-84.165	-15.817	-551.879	-487.568	-758.565
Brüt kar	290.370	9.848	452.698	229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	-18.129	-12.659	-45.464	-39.076	-58.969
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	-12.885	-1.732	-11.346	-13.772	-27.938
Diğer faaliyet gelirleri	2.035	37.800	86.541	64.601	92.965
Diğer faaliyet giderleri (-)	-20.328	-4.911	-25.482	-41.882	-116.932
Faaliyet karı	241.063	28.346	456.947	198.900	628.464
Finansal gelirler	42.875	48.618	147.128	170.638	47.461
Finansal giderler (-)	-13.151	-25.794	-80.673	-141.216	-121.612
Vergi öncesi karı	270.787	51.170	523.402	228.322	554.313
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Dönem karı	270.787	51.170	523.402	228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir	-25	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	270.762	51.170	523.402	228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	0,0011	0,0002	0,0021	0,0009	0,0029

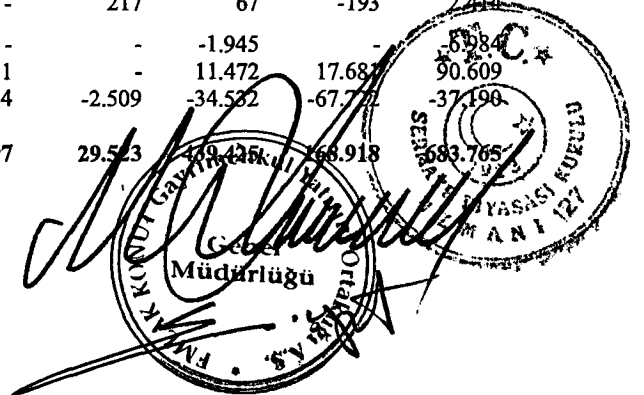
NAKİT AKIM TABLOSU
(Bin TL)

1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak - 1 Ocak -
31.Mar.13 31.Mar.12 31.Ara.12 31.Ara.11 31.Ara.10

İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı

Vergi Öncesi Kar	270.787	51.170	523.402	228.322	554.313
Düzeltilmeler:					
Faiz gelirleri	-17.458	-31.659	-96.636	-88.264	-23.607
Faiz giderleri	12.383	25.030	79.472	107.154	104.932
Vadeli satışlar finansman gelirleri	-24.083	-12.861	-46.203	-82.362	-23.744
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net	-1.240	-3.996	-4.161	32.111	7.407
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net	-49	-20	-141	-937	-405
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net	-7	61	-63	-502	-465
Maddi duran varlık amortismanları	126	117	489	395	433
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	124	6	127	26	31
Maddi duran varlık satış karları	-	-	-741	-	-
Karşılık giderleri	11.567	3.967	8.818	23.250	21.188
Karşılık iptalleri	-	-	-	-	-5.154
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	-	-	-	-41	-13
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net	-	217	67	-193	2.414
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları	-	-	-1.945	-	5.984
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	8.731	-	11.472	17.687	90.609
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	-784	-2.509	-34.532	-67.772	-37.190
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	260.097	29.523	439.435	168.918	583.765
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler					


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


FİNAN KREDİ GARANTİ FONU
Müdürlüğü

Arsa ve konut stoklarındaki değişim	13.246	-30.034	-699.605	-321.696	-739.439
Proje mevduatlarındaki değişim	-15.180	10.735	-179.466	-114.233	-92.606
Ticari alacaklardaki değişim	52.470	-12.539	-78.411	-170.942	-529.010
Ticari borçlardaki değişim	-8.858	7.474	209.331	-55.484	218.518
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim	-979	-161	6.893	-7.005	90.216
İlişkili taraflara borçlardaki değişim	-684	-250	-2.268	-260.610	333.666
Diğer alacaklardaki değişim	734	1.822	-15.175	-75.554	-56.339
Diğer borçlardaki değişim	48.924	-5.467	19.417	53.532	98.924
Diğer varlıklardaki değişim	39.426	-6.376	-69.408	-46.693	-44.385
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	484.939	183.332	431.216	601.407	397.515
Ödenen kıdem tazminatı	-8	-	-102	-11	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	874.127	178.059	61.847	-228.384	360.825
Maddi duran varlık alımları	-254	-65	-1.169	-657	-739
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	-	-	2.881	30	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	-1.078	-80	-1.194	-44	-29
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	-	-	-12	-	-3.397
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	-	-	3.802	-	19.079
Finansal varlık alımları	-805.163	-1.129.004	-883.386	-1.300.280	-409.607
Finansal varlık satışları	411.439	1.298.562	1.295.829	807.527	570.445
Alınan faizler	13.785	34.491	104.804	85.382	16.041
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	-381.271	203.904	521.555	-408.042	191.793
Ödenen faizler	-13.293	-28.668	-93.176	-102.893	-83.641
Finansal borçlardaki artış	-	-	351	-	-
Finansal borçlardaki azalış	-40.351	-40.000	-160.000	-160.210	-94.851
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	18.116	97	15.797	141.386	1.271.037
KEY hak sahiplerine ödemeleri	-22.519	-6.408	-33.436	-134.742	-1.338.150
Temettü ödemesi	-	-	-118.580	-175.494	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	-	-	-	-	1.051.989
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	-58.047	-74.979	-389.044	-431.953	806.384
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	434.809	306.984	194.358	-1.068.379	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	664.649	470.291	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	1.099.458	777.275	664.649	470.291	1.538.670

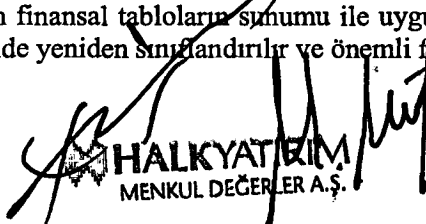
(*)Şirket, 14 Mart 2013 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Aralık tarihinde sona eren 2012, 2011 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporları ve dipnotlar, 13 Mart 2012 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Aralık tarihinde sona eren 2011, 2010 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporları ve dipnotlar ile 24 Nisan 2013 tarihinde KAP'ta duyurulan 31 Mart 2013 tarihinde sona eren döneme ilişkin sınırlı incelemeden geçmiş özet finansal tablolar, Şirket paylarının ikincil halka arz nedeniyle hazırlanacak olan izahnamenin kuralları çerçevesinde, söz konusu raporlarda yer alan finansal durum ve finansal performansa herhangi bir etkisi olmayan, ancak dipnotlarda bazı ilave açıklamalar içeren finansal tabloların son hali, 29 Mayıs 2013 tarihinde KAP'ta duyurulmuş olup, ilgili değişiklikler ve düzenlemeler hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır:


Mart 2013 hesap dönemine ait özet finansal tablolarda karşılaştırmalı olarak 2012 yılı için yapılan düzenlemeler:

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Mart 2013 tarihinde sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Mart 2012 tarihinde sona eren döneme ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerin gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Şirket, 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan 31 Mart 2013 tarihli özet finansal tablolarının hazırlanmasında 24 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan özet finansal tabloları ve dipnotlarında aşağıda detaylandırılan sınıflandırma, ekleme ve düzeltmeleri yapmıştır:

- 24 Nisan 2013'de yayınlanan özet mali tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri brüt olarak sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu özet finansal tablolarda netleştirilerek sunulmuştur. 31 Mart 2013 ve 2012 tarihli karşılaştırmalı özet finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak finansal gelirler ve finansal giderler hesapları sırasıyla 34.725 bin TL ve 36.109 bin TL tutarında azalmıştır.
- Dipnot 17'de detaylandırıldığı üzere 24 Nisan 2013 ile 30 Nisan 2013 tarihleri arasında gerçekleşen iki adet bilanço tarihinden sonraki olay eklenmiştir.
- Dipnot 16'nın 1. maddesinde detaylandırılan dava ile ilgili olarak daha önceden 37.172 bin TL olarak raporlanan "diğer kısa vadeli yükümlülükler" de takip edilen avans tutarı 37.156 bin TL olarak düzeltilmiştir.

2010 – 2011 – 2012 yılları hesap dönemlerine ait bağımsız denetim raporlarında karşılaştırmalı olarak yapılan düzenlemeler:

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

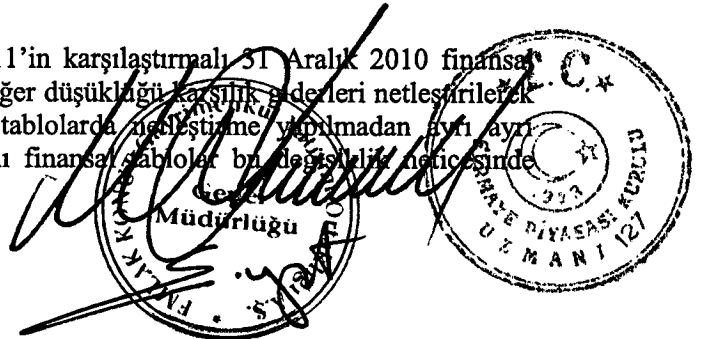
Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarının hazırlanmasında 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihli finansal tablolarında aşağıda detaylandırılan sınıflandırmaları yapmıştır:

- 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda kısa vadeli olarak değerlendirilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır.
- 14 Mart 2013'de yayınlanan mali tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri brüt olarak sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda netleştirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak finansal gelirler ve finansal giderler hesapları sırasıyla 35.944 TL ve 7.994 TL tutarında azalmıştır.
- 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011'in karşılaştırmalı 31 Aralık 2010 finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılık iptalleri ve değer düşüklüğü karşılık giderleri netleştirilerek sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihli bu finansal tablolarda netleştirilme yapılmadan aynı ayı sunulmuştur. 31 Aralık 2010 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde


MENKUL DEĞERLER A.Ş. 266



yeniden sınıflandırılarak diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesapları 31.179 TL tutarında artmıştır.

2011 yılsonu mali tablolarında 2010 yılına ilişkin ilgili yıla ait raporun dipnotlarında aşağıdaki gibi anlatılmış iki düzeltme yapılmıştır:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplamaya dair muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, ÜMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplamaya başlamıştır.

31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık dönemin 31 Mart 2012 tarihinde sona eren dönemle karşılaştırması

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri, 31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 348,9 milyon TL artış göstererek 374,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak İstanbul Ümraniye'deki İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan 15.961 metrekarelik parselin 299,3 milyon TL karşılığında TCMB'na satışından kaynaklanmaktadır. Bu bağlamda, Şirket 2012 yılının ilk çeyreğinde gelir paylaşımı modeli kapsamında herhangi bir arsa satışı gerçekleştirilmemiş olup; 2013 yılının ilk çeyreğinde 2 adet arsa satışından kaynaklanan gelir elde etmiştir.

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

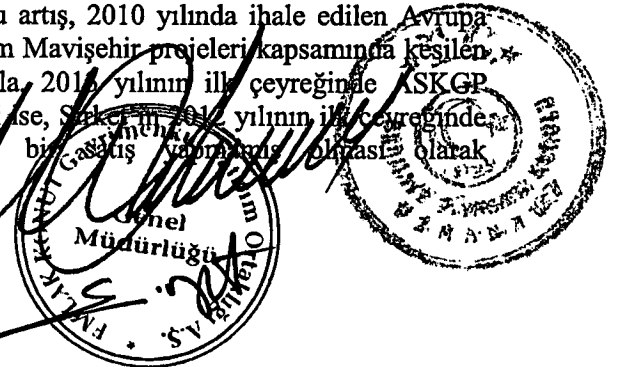
	31 Mart tarihinde sona eren üç aylık dönem	
	2013	2012 ^(*)
	(sınırlı incelemeden geçmiş) (bin TL)	
Arsa satışları:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	53.106	-
Projelendirilmemiş arsa satışları	299.260	6.992
Toplam Arsa Satış Gelirleri	352.366	6.992
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	21.675	18.611
Kira gelirleri	585	216
Brüt satış gelirleri	374.626	25.819
Satış iadeleri	(23)	(154)
Satış iskontoları	(68)	-
Net satış gelirleri	374.535	25.665

(*) Yeniden düzenlenmiş

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

Şirket 2012 yılının ilk çeyreğinde gelir paylaşımı modeli kapsamında herhangi bir arsa satış geliri elde etmemiş olup; 2013 yılının ilk çeyreğinde gelir paylaşımı modeli kapsamında gerçekleştirilen 2 adet arsa satışından kaynaklanan 53,1 milyon TL gelir elde etmiştir. Bu artış, 2010 yılında ihale edilen Avrupa Konutları İspartakule 3 ve 2008 yılında ihale edilen Park Yaşam Mavişehir projeleri kapsamında kesilen arsa faturalarından kaynaklanmaktadır. Bir önceki yıla kıyasla, 2013 yılının ilk çeyreğinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarındaki artışın nedeni ise, Şirket'in 2012 yılının ilk çeyreğinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsalarından herhangi bir satış yapmadığı olarak değerlendirilmektedir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Projelendirilmemiş Arsa Satışları

Şirket'in projelendirilmemiş arsa satışları 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 292,3 milyon TL artışla 299,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın nedeni ise, İstanbul Ümraniye'deki İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan 15.961 metrekaarelik parselin 299.260 bin TL karşılığında TCMB'na satılmasıdır.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde konut ve ticari ünite satış gelirleri, 2012 yılının aynı dönemine göre 3,1 milyon TL, diğer bir ifadeyle %16,5 oranında artış göstererek 21,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artıştaki temel faktörler olarak, 2007'de ihale edilen Selimpaşa Emlak Konutları, Körfezkent 2. Aşama ve Burgazkent Emlak Konutları projelerindeki bağımsız bölümlerin satışları ile kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarındaki artışlar öne çıkmaktadır. Şirket, 2013 yılının ilk çeyreğinde, 2005 yılında ihale edilen Mavişehir Pelikan projesinde ve diğer gelir paylaşımı projelerinde satılan bağımsız bölümlerden gelir elde etmiştir. Emlak Konut, diğer taraftan, 2012 yılının ilk çeyreğinde, geçmişte ihale edilen Selimpaşa Emlak Konutları ve Burgazkent Emlak Konutları projeleri de dâhil olmak üzere, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarından elde ettiği gelir 2013 yılının aynı dönemine göre daha düşük seviyede kalmıştır. Ek olarak, Şirket 2012 yılının ilk çeyreğinde, 2005'te ihale edilen Novus Residence ve Mavişehir Pelikan projeleri de dâhil olmak üzere, gelir paylaşımı projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarından 2013 yılının aynı dönemine göre daha yüksek gelir kaydetmiştir.

Diğer Gelirler

2013 yılının ilk çeyreğinde Şirket'in diğer gelirleri, 2012 yılının ilk çeyreğinde göre 369 bin TL artışla 585 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Avrupa Konutları Atakent 3 projesinde ilk kez kiraya verilen ticari nitelikli bağımsız bölümlerden kaynaklanmaktadır. Bu bağımsız bölümler daha sonra 27 Mart 2013 tarihinde satılmıştır; bu nedenle Şirket bu bölümlerden gelecekte kira geliri elde etmeyecektir.

Satışların Maliyeti

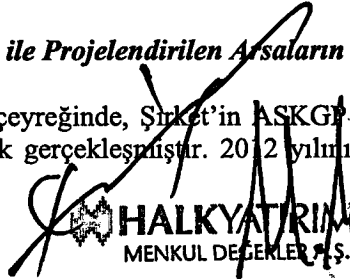
Şirket'in satışlarının maliyeti, 2013 yılının ilk çeyreğinde, 2012 yılının aynı dönemine göre 68,4 milyon TL artışla, 84,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artış, esas olarak, gelir paylaşımı modeliyle satılan arsaların maliyetindeki ve projelendirilmemiş arsaların satışının maliyetindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

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

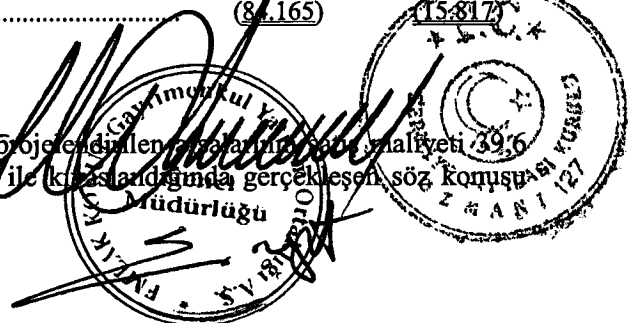
	31 Mart tarihinde sona eren 3 aylık dönem	
	2013	2012
	(özet) (bin TL)	
Satışların maliyeti:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(39.575)	-
Satılan arsa maliyetleri	(28.073)	-
Arsa maliyetleri	(67.648)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(16.358)	(15.743)
Diğer maliyetler	(159)	(74)
Satışların toplam maliyeti	(84.165)	(15.817)

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyetleri

2013 yılının ilk çeyreğinde, Şirket'in ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların toplam maliyeti 39,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılının ilk çeyreği ile kıyaslandığında gerçekleşen söz konusu maliyetin 127


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

268



artış, yukarıda "Net Satış Gelirleri – ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları" başlığı altında tartışılmış olduğu üzere, Şirket'in 2012 yılının ilk çeyreğinde bu kapsamda bir arsa satışı yapmamış olmasından kaynaklanmaktadır.

Satılan Arsa Maliyeti

2013 yılının ilk çeyreğinde Şirket'in projelendirilmemiş arsalarının satış maliyeti, yukarıda "- Net Satış Gelirleri - Arsa Satışları" başlığında tartışılmış olduğu üzere, İstanbul Ümraniye'de bulunan bir parselin TCMB'na satılması nedeniyle, 28,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, TCMB'na sattığı parseli, 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle almıştır; bu nedenle maliyet bedeliyle Şirket'in bilançolarında yer alan söz konusu parselin defter değeri, satış fiyatından ciddi bir şekilde düşüktür. Diğer taraftan, 2012 yılının ilk çeyreğinde projelendirilmemiş bir arsa satılmış olmasına rağmen, bu arsanın değerinin tamamen düşmesi nedeniyle, Şirket bu satışa ilişkin herhangi bir satış maliyeti kaydetmemiştir. Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 31.03.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'e bakınız.

Satılan Konut ve Ticari Ünite Maliyeti

Şirket'in satılan konut ve ticari bağımsız bölüm maliyeti, 2013 yılının ilk çeyreğinde 2012 yılının aynı dönemine göre 615 bin TL, diğer bir ifadeyle %3,9 oranında artışla, 16,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artış, esas olarak, gelir paylaşımı projelerindeki bağımsız bölüm satışlarıyla karşılaştırıldığında, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölüm satışlarının oranının düşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölüm satışlarının maliyetini, (i) arsanın defter değeri ve (ii) bağlantılı inşaat maliyetlerinin toplamını, bağımsız bölümlerin toplam metrekaresine bölerek ve bulunan birim metrekare değerini, bağımsız bölümün metrekaresi ile çarparak hesaplamaktadır. Şirket, gelir paylaşımı projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarının maliyeti için ise, gerçek satış fiyatına genelde yakın olan, Tahsis Tarihindeki değerlendirme değerini kullanmaktadır. Bağımsız bölümlerin değerlendirme değerinin genelde arsanın ve inşaat maliyetlerinin değerinden fazla olması nedeniyle, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölüm satışlarının maliyeti, genelde gelir paylaşımı projelerindeki satışların maliyetinden daha düşüktür.

Diğer Maliyetler

Şirket'in diğer maliyetler kalemi, 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 85 bin TL artışla 159 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Kar

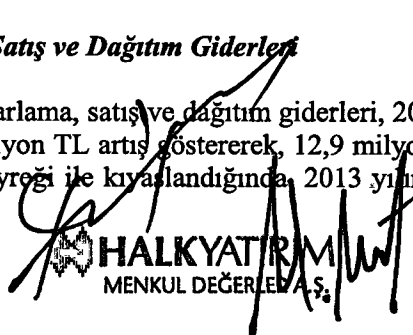
Yukarıda belirtilenlerin sonucu olarak, Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde brüt karı, 2012 yılının ilk çeyreğine göre 280,5 milyon TL artışla, 290,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

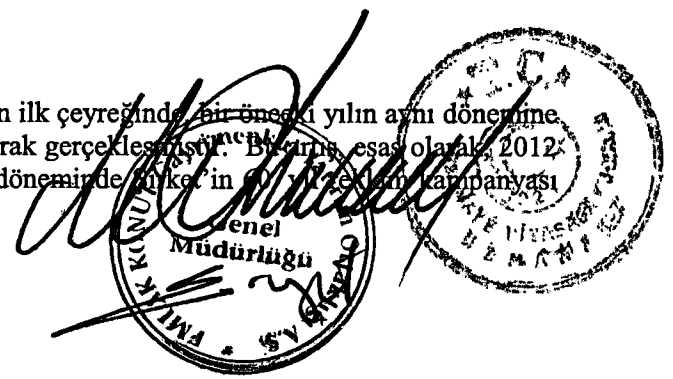
Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri, 2013 yılının ilk çeyreğinde, 2012 yılının aynı dönemine göre 5,5 milyon TL, diğer bir ifadeyle %43,2 oranında artış göstererek 18,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Şirket'in personel sayısındaki artış nedeniyle, personel masraflarında meydana gelen artıştan ve vergilerdeki ve harçlardaki artıştan kaynaklanmaktadır. Vergi ve harçlardaki artışın temel nedeni, İstanbul Ümraniye'de İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan arsanın TCMB'na devrine ilişkin tapu sicili harçlarıdır. Şirket, Türk hukukunun gereklerine uygun olarak, tapu sicili vergi ve harçlarının yarısını ödemiş bulunmaktadır.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 11,1 milyon TL artış göstererek, 12,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, 2012 yılının ilk çeyreği ile kıyaslandığında, 2013 yılının aynı döneminde Şirket'in 90'ye yakın kampanyası


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü

ile bağlantılı olarak, televizyon reklamlarını da kapsayan reklam faaliyetlerinin artmasından kaynaklanmaktadır.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, 2013 yılının ilk çeyreğine, bir önceki yılın aynı dönemine göre 35,8 milyon TL, diğer bir ifadeyle %94,6 oranında azalışla, 2,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer faaliyet gelirlerindeki düşüş, esas olarak, vergi dairesinden alınan stopaj vergisi gelirlerindeki bir düşüşten kaynaklanmaktadır. Şirket'in vergi dairesinden aldığı stopaj vergisi gelirlerindeki düşmenin nedeni ise, Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'te daha ayrıntılı olarak tartışıldığı üzere, Şirket'in vadeli mevduatlar üzerinden ödediği stopaj vergisini vergi dairesinden tahsil etmesine izih veren Türk vergi hukukunda yapılan bir değişikliktir.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in diğer faaliyet giderleri, 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 15,4 milyon TL artışla 20,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak, Ataşehir Residence projesi hakkındaki davaya ilişkin olarak kaydedilen karşılık nedeniyle dava karşılık masraflarındaki bir artıştan kaynaklanmaktadır. İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde yer alan Ataşehir Residence Projesi Hakkındaki Dava hakkındaki açıklamalara bakınız. Buna ek olarak, 2012 yılı sonunda Başakşehir Hoşdere'de satın alınan arsa nedeniyle 31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık dönemde değer düşüklüğü karşılığında bir artış gerçekleşmiştir. Şirket'in arsayı maliyet ve net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı üzerinden kaydetmesi ve arsanın maliyetini (i) değerlendirme maliyeti ve (ii) tapu sicili masrafları gibi iktisapla bağlantılı maliyetlerin toplamı olarak hesaplaması nedeniyle, Şirket genelde yeni iktisap edilen arsalarda finansal tablolarında değer düşüklüğü kaydetmektedir.

Faaliyet Karı

Yukarıda belirtilenler nedeniyle, Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde faaliyet karı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 212,7 milyon TL artış göstererek 241,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal Gelir ve Giderler

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde net finansal geliri, 2012 yılının aynı dönemine göre 6,9 milyon TL, diğer bir ifadeyle %30,2 oranında artışla, 29,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, Şirket'in finansal giderlerindeki düşüşten kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansal giderlerindeki düşüşün temel nedeni ise, 2012 yılının ilk çeyreğinde, %9,60 olan Hazine Kredisinin faiz oranının, 2013 yılının aynı döneminde %5,74'e düşmesidir. Buna ek olarak, 2012 yılının son üç ayı içerisinde yapılan ödemeler ile Şirket'in Hazine kredisinin anapara miktarının düşmesi nedeniyle de Şirket'in finansal giderleri düşmüştür.

Vergi Öncesi Kar

Şirket'in vergi öncesi karı, 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 219,6 milyon TL artışla, 270,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre 288 milyon TL artış göstererek 1,0 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, esas olarak gelir paylaşımı modeli yoluyla arsaların satışından elde edilen gelirdeki artıştan kaynaklanmaktadır. Bu artış, konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışları ve satılan projelendirilmemiş arsaların gelirlerindeki düşüşler nedeniyle sınırlı kalmıştır. Şirket arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle satılan projelerde, proje inşaatının başlamasını takiben, ortalama iki yıl sonra proje inşaatının tamamıyla veya kısmen

tamamlanması ile kısmi geçici kabul ve geçici kabul işlemleri gerçekleştirmekte ve bu çerçevede yükleniciye arsa faturası keserek gelir kaydetmektedir. Şirket'in 2011 yılı net satışları, 2009 yılındaki ekonomik krize bağlı olarak herhangi bir iş modelinde proje ihale edilmemesi nedeni ile olumsuz yönde etkilenmiştir. Şirket 2012 yılında, 2010'da ihale edilen projeler üzerinden gelir kaydetmeye başlamıştır.

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

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

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

2012 yıl sonu itibarıyla Şirket'in gelir paylaşımı modeli kapsamında projelendirilen arsaların satış geliri bir önceki yıla göre 290 milyon TL artarak yaklaşık 740 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılındaki bu artış, esas olarak 2006 ile 2010 arasında ihale edilen Varyap Meridian ve Avrupa Konutları Atakent 3 projelerinden ve daha küçük çaplı olarak ise Bizimevler 4, Elite City, Kayabaşı 1. Aşama ve Avrupa Konutları İspartakule 3 projelerinden elde edilen gelirlerden kaynaklanmaktadır. Şirket 2011 yılında esas olarak 2006 ile 2010 arasında ihale edilen Varyap Meridian, My Towerland, Bizim Evler 3. Aşama, Avrupa Konutları İspartakule, Ağaoğlu My Town, Avrupa Konutları İspartakule 2 ve Mavişehir Modern projelerinden gelir kaydetmiştir. Şirket'in 2011 yılında gelir paylaşımı modeli ile projelendirilen arsaların satışları, 2009 yılındaki ekonomik kötüleşmeye bağlı olarak herhangi bir iş modeliyle proje ihale edilmemesi nedeniyle olumsuz yönde etkilenmiştir. Şirket 2012 yılında, 2010'da ihale edilen projeler üzerinden gelir kaydetmeye başlamıştır.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

Şirket'in 2012 yılı itibarıyla arsa satışlarından elde ettiği gelir, 88,2 milyon TL düşüş ile 12 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşün temel nedeni, Şirket'in önceki yıllarda arsa stoğunda kullanılmayan arsaların çoğunu halihazırda satmış olması ve 2012 yılında önemli arsa satışlarının gerçekleşmemesidir. 2012 yılı arsa satış gelirlerinin çoğunluk kısmı Ataşehir, İstanbul'da bulunan bir parselin satışından elde edilmiştir. 2011 yılında arsa satışlarından elde edilen gelirin çoğunluk kısmı ise, İzmir Karşıyaka'da bulunan yedi parselin satışından elde edilmiştir.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Şirket'in 2012 yılı konut ve ticari ünite satış gelirleri bir önceki yıla göre 22 milyon TL düşerek 268 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, gelir paylaşımı projelerinden kalan bağımsız bölüm stoklarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. Bu düşüş kamu ihale kanunu projeleri kapsamındaki bağımsız bölüm satışlarında gerçekleşen artışla kısmen mahsup edilmiştir. Gelir Paylaşımı Projeleri ve Kamu İhale Projeleri karşılaştırıldığında, gelir paylaşımı projelerindeki bağımsız bölüm satış oranındaki düşüşün sebebi Şirket envanterinde gelir paylaşımı projeleri kapsamındaki bağımsız bölüm sayısındaki düşüştür. 2012 yılı itibarıyla, Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölüm satışları esas olarak Körfezkent 2

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müdürlüğü
KURUMSAL İZLENİM VE
PİYASASI KURULU
UZMANI 127

Aşama (kamu ihale kanunu projesi) ve Gebze Emlak Konutları 1. Aşama (kamu ihale kanunu projesi) projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerden sağlanmış olup, her iki projede de inşaat 2010 yılında başlanmış ve inşaat ilerledikçe ve geçici kabuller başarılı bir şekilde tamamlandıkça 2012 yılında gelir olarak kaydedilmiştir. 2011 yılında, Şirket'in konut ve ticari bağımsız bölüm satışları, esas olarak Misistanbul (gelir paylaşımı), Novus Residence (gelir paylaşımı), Burgazkent Emlak Konutları (kamu ihale kanunu projesi) ve Mavişehir Pelikan (gelir paylaşımı) projelerindeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

Kira Gelirleri

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

Satış İadeleri

Şirket'in satış iadeleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 20 milyon TL düşüş ile 3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında satış iadelerinin daha yüksek olmasının ana nedeni, İzmir Karşıyaka'daki parselin alıcının karşılaştığı imar problemleri nedeniyle arsayı iade etmesidir. Arsa daha sonra satışa sunulmuş ve aynı yıl içerisinde satışı gerçekleştirilmiştir.

Satışların Maliyeti

Şirket'in satışlarının maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 64 milyon TL artarak 552 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket satışlarının maliyeti, belirli bir dönem içerisinde gelir kaydettiği bir takım projelere bağlıdır ve Şirket'e ilişkin olarak gelir kaydedilen arsanın defter değerinden etkilenmektedir. Bu artış esas olarak gelir paylaşımı modeli yoluyla satılan arsaların maliyetinin artmasından kaynaklanmaktadır. Bu artış, konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarının maliyetlerindeki ve satılan projelendirilmemiş arsaların maliyetlerindeki düşüşlerle sınırlı kalmıştır.

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

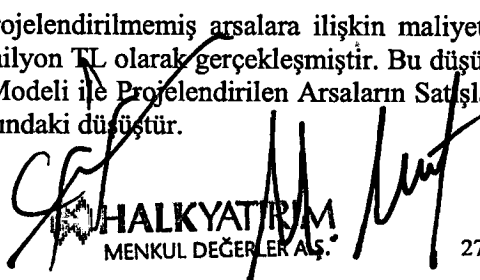
	31 Aralık'ta sona eren yıl	
	2012	2011
	(denetlenmiş)	
	(bin TL)	
Satışların maliyeti:		
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyeti.....	(355.042)	(167.334)
Satılan arsa maliyetleri.....	(4.600)	(60.767)
Arsa maliyetleri.....	(359.642)	(228.101)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri.....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

ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Maliyeti


Şirket'in gelir paylaşımı modeli ile projelendirilen arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 188 milyon TL tutarında artarak 355 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın ana nedeni, yukarıda "Net Satış Gelirleri - Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışları" bölümünde tartışıldığı üzere, Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışlarındaki artıştır.


Satılan Arsa Maliyeti

Şirket'in projelendirilmemiş arsalarla ilişkin maliyeti 2012 yılında bir önceki yıla göre 56 milyon TL artarak, 4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, yukarıda "Net Satış Gelirleri - Gelir Paylaşımı Modeli ile Projelendirilen Arsaların Satışları" bölümünde tartışıldığı üzere, projelendirilmemiş arsa satışlarındaki düşüştür.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

27


Genel
Müdürlüğü


SERAMİK PİYASASI KURULU
OLZAN I 127

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

Şirket'in Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri 2012 yılında bir önceki yıla göre 66 milyon TL düşerek 192 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşün ana nedeni, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarının gelir paylaşımı modelindeki bağımsız bölümlerin satışlarına oranının artmasıdır. Şirket'in 2012 yılında konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarının yaklaşık %90'ı, kamu ihale kanunu projelerindeki bağımsız bölümlerin satışlarından kaynaklanmaktadır ve bu oran, 2011 yılında yaklaşık % 25'tir.

Diğer

Şirket'in diğer maliyetleri 2012 yılında önceki yıla göre 497 bin TL düşerek 664 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, Varyap Meridian projesine ilişkin olarak Ataşehir'deki bağlantı yolunun inşaatı hakkındaki maliyetlerin diğer projelerin maliyetlerine kaydedilmesidir.

Brüt Kar

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

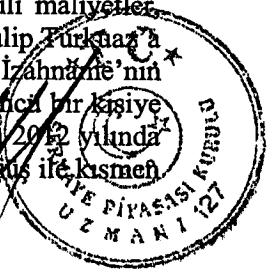
Genel Yönetim Giderleri

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki genel yönetim giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihine sona eren yıl	
	2012	2011
	(denetlenmiş)	
	(bin TL)	
Personel giderleri.....	17.169	14.819
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195
Vergi, resim ve harçlar	10.205	14.936
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451
Taşeronluk hizmetleri.....	1.299	1.043
Mahkeme ve noter giderleri	853	892
Amortisman ve itfa payları.....	616	421
Sigorta giderleri	561	479
Haberleşme giderleri	258	270
Reklam giderleri	98	10
Bakım ve onarım giderleri	88	292
Diğer	1.016	1.268
Genel yönetim giderleri toplamı.....	45.464	39.076

Şirket'in Genel yönetim giderlerindeki artışın ana nedeni, danışmanlık ve müşavirlik giderlerindeki artıştır. Kamu ihale kanunu projelerine ait bağımsız bölümlerin maliyetleri geçici kabul tarihi itibarıyla oluşturulmaktadır. Bu bağlamda, danışmanlık ve müşavirlik giderleri, kamu ihale kanunu projelerindeki geçici kabullerden bazılarındaki artış nedeniyledir. Proje inşaatının yaklaşık yüzde 95'i ile 98'i tamamlandığında geçici kabul üzerine (inşaat tamamlandığında ancak projenin çevresindeki parklar gibi ek unsurlar tamamlanmadığında) kamu ihale modeli ile inşa edilen belirli bir bağımsız bölümden maliyet oluşması nedeniyle, inşaatın geri kalan yüzde ikisi ile beşinin tamamlanması ile bağlantılı maliyetler, danışmanlık masrafı olarak kaydedilmektedir. Danışmanlık ve müşavirlik giderleri ayrıca Tulip Turkaaz'a ilişkin ICSID tahkim süreciyle bağlantılı avukatlık ücretleri nedeniyle de artmıştır. İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde yer alan ICSID Davası bölümüne bakınız. Avukatlık ücretleri üçüncü bir kişiye ödendiği için danışmanlık gideri olarak kaydedilmiştir. Bu artış, 2011 ile karşılaştırıldığında 2012 yılında daha az arazi satış gerçekleştirilmesi nedeniyle vergi, resim ve harçlarda maliyetlerin düşüşü ile kısmen



de olsa dengelenmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

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

Aşağıdaki tabloda, belirtilen yıllardaki pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin kırılımı yer almaktadır:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2012	2011
	(denetlenmiş) (bin TL)	
Reklam giderleri.....	7.436	7.491
Personel giderleri.....	2.624	1.993
Diğer.....	1.286	4.288
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri toplamı.....	11.346	13.772

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerindeki düşüş, esas olarak, diğer giderler kaleminde yer alan mahkeme ve noter masraflarındaki düşüştan kaynaklanmaktadır. Diğer giderler kaleminde yer alan giderler genellikle noter masrafları ile ilişkindir. Türk hukuku uyarınca Şirket ön satışlara ilişkin olarak tüm satış vaadi sözleşmelerini noter huzurunda yapmak zorundadır. Bu sebeple satış vaadi sözleşmesi yapılan bağımsız bölüm sayısına göre Şirket'in noter masrafı artmaktadır. 2011'de 2012 yılına kıyasen daha fazla önsatış yapılmış olduğu için diğer giderler kaleminde yer alan noter masrafları 2012 yılında düşüş yaşamıştır. Bu düşüş, Şirket'in pazarlama departmanındaki personel sayısındaki artış nedeniyle toplam personel sayısındaki artışla kısmen dengelenmiştir.

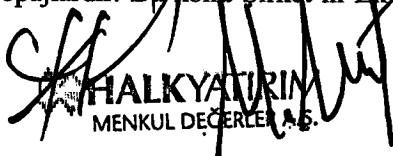
Diğer Faaliyet Gelirleri

2011 yıl sonu itibarıyla, Şirket'in 64,1 milyon TL tutarında olan diğer faaliyet gelirleri, 2012 yıl sonunda %34 artış göstererek 86,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

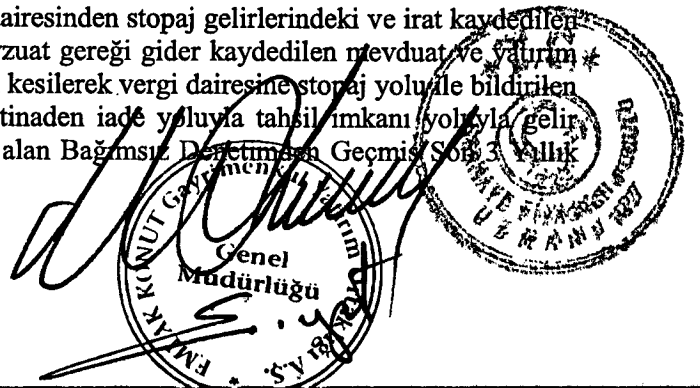
Aşağıdaki tabloda, belirtilen yıllardaki diğer faaliyet gelirlerinin kırılımı yer almaktadır:

	31 Aralık tarihine sona eren yıl	
	2012	2011
	(denetlenmiş) (bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	34.347	45.668
Vergi dairesinden stopaj gelirleri	32.601	-
İrat kaydedilen teminat gelirleri	9.381	138
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	1.945	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.390	1.445
Devir komisyon gelirleri	1.283	831
Sigorta gelirleri	770	381
Sabit kıymet satış karı	741	-
İhale şartname satış gelirleri	363	46
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	-	11.769
Diğer	3.720	4.323
Diğer faaliyet gelirleri toplamı	86.541	64.601

Diğer faaliyet gelirlerindeki artışın temel nedeni, vergi dairesinden stopaj gelirlerindeki ve irat kaydedilen teminat gelirlerindeki artışlardır. Geçmiş yıllara ait mevzuat gereği gider kaydedilen mevzuat ve yatırım hesaplarına ait ilgili banka tarafından brüt faiz üzerinden kesilerek vergi dairesine stopaj yoluyla bildirilen vergi kesintilerinin, vergi mevzuatındaki değişikliğe istinaden iade yoluyla tahsil imkanı yoluyla gelir kaydedilen stopajlardır. Bu konu Şirket'in Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Sözlü 31 Aralık


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

274


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ
Genel Müdürlüğü
S.V. 13.05.2012

Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'te belirtilmiştir. İrat kaydedilen teminat gelirlerindeki artış ise, esas olarak, Alemdağ Emlak Konutları projesindeki yüklenicinin proje sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle 2012 yılında teminatının irat olarak kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu artışlar, Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri ve değer düşüklüğü karşılık iptalleri ile kısmen dengelenmiştir. Tapu Müdürlüklerinden harç iadelerindeki düşüşün nedeni ise, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda alınan arsaların "gecekondu önleme bölgelerinde" bulunması sebebiyle arsa alımlarında ödenen tapu harçlarının iadesinin söz konusu olması, ancak bu durumun 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda alınan arsalarda söz konusu olmamasıdır. 2011 yılında, 2010 yılına kıyasen daha az değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış olup, 2010 yılında oluşan yüksek değer düşüklüğü karşılığının büyük bir çoğunluğuna ilişkin olarak 2011 yılında karşılık iptali gerçekleşmiştir. Bu çerçevede 2011 yılında gerçekleşen net değer düşüklüğünün daha az olması sebebiyle 2012 yılında gerçekleşecek değer düşüklüğü karşılığı iptalleri 2011 yılına oranla daha azdır.

Diğer Faaliyet Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki diğer faaliyet giderleri, bir önceki yıl sonuna göre %39,2 oranında azalış göstererek 25,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar 2011 yılında 41,9 bin TL'dir.

Aşağıda yer alan tablo, belirtilen yıllardaki Şirket'in diğer faaliyet giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2012	2011
	(denetlenmiş)	
	(bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(11.472)	(17.681)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları	(8.818)	(23.250)
Mahkeme masrafları	(2.035)	(570)
Vade farkı iptalleri	(471)	-
Diğer	(2.686)	(381)
Diğer faaliyet giderleri toplamı	(25.482)	(41.882)

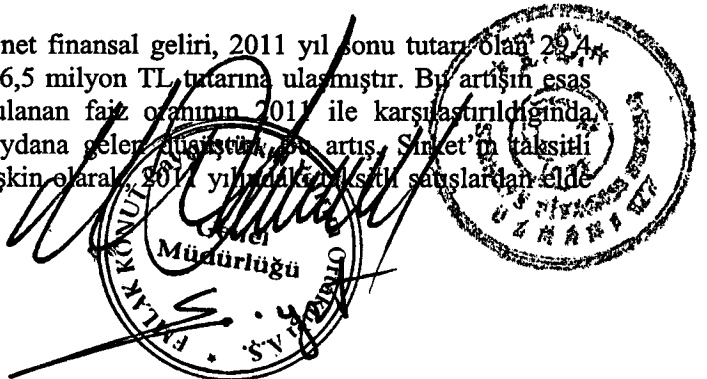
Diğer faaliyet giderlerindeki düşüşün ana nedeni, şirket aleyhine açılan dava karşılıklarındaki düşüşlerden ve daha küçük çapta da olsa değer düşüklüğü karşılık giderlerindeki düşüşten kaynaklanmaktadır. Şirket aleyhine açılan dava karşılıklarındaki düşüşün ana nedeni, 2011'e ilişkin karşılığın bir kısmının 2011 yılında gider olarak kaydedilmiş olmasıdır. 2012'deki değer düşüklüğü karşılık giderleri, esas olarak Bahçeşehir Spradon Quartz projesinde Şirket'e tahsis edilen bazı bağımsız bölümlere, İspartakule'deki bazı parsellere ve Bakırköy ve Zincirlikuyu'da iktisap edilen yeni arsalarla ilişkindir. Şirket, arsaları maliyet ve net gerçekleşebilir değerden hangisi daha düşükse onun üzerinden kaydetmekte ve arsa maliyetini (i) değerlendirme değeri ve (ii) tapu sicil giderleri gibi iktisaba ilişkin maliyetler toplamı olarak hesaplamaktadır. Bu nedenle, genel olarak yeni iktisap edilen arsalarda değer düşüklüğü söz konusu olmaktadır.

Faaliyet karı

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet geliri 457 milyon TL olup ve 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 198,9 milyon TL ile karşılaştırıldığında, 258,1 milyon TL tutarında bir artışın gerçekleşmiş olduğu gözlenmektedir.

Finansal Gelir ve Giderler

Şirket'in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıldaki net finansal geliri, 2011 yıl sonu tutarı olan 29,4 milyon TL'ye göre 37,0 milyon TL artış göstererek 66,5 milyon TL tutarına ulaşmıştır. Bu artışın esas nedeni, 2012 yılındaki Hazine borçlanmalarına uygulanan faiz oranının 2011 ile karşılaştırıldığında düşmesi nedeniyle Şirket'in finansal giderlerinde meydana gelen düşüştür. Bu artış, Şirket'in tahsitle satışlardan elde ettiği faiz gelirlerini kaydetmesi ile ilişkilidir. 2011 yılında tahsitle satışlardan elde



edilen faiz gelirindeki tek seferlik artışa neden olan yaklaşımındaki değişiklik ve bunun sonucunda taksitli satışlardan elde etmiş olduğu faiz gelirindeki düşüşle kısmen dengelenmiştir.

Dönem Karı

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

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

Satış Gelirleri

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla net satış gelirleri, 1,497 milyar TL olarak gerçekleşmiş olmakla birlikte, 31 Aralık 2011 tarihinde net satış gelirleri toplam 781 milyon TL (%52,2) düşüş göstererek 716,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, projelendirilmemiş arsa satışlarından ve gelir paylaşımı kapsamındaki arsaların satışlarından elde edilen gelirin azalmasından kaynaklanmaktadır. Şirket arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile yürütülen projelerde, proje inşaatının başlamasını takiben, ortalama iki yıl sonra proje inşaatının tamamen veya kısmen tamamlanması ile kısmi geçici kabul ve geçici kabul işlemleri gerçekleştirmekte ve bu çerçevede yükleniciye arsa faturası keserek gelir kaydetmektedir ve bu sebeple 2011 yılına ait net satış gelirleri, 2009 yılı içindeki ekonomik krizden dolayı her iki iş modeli için proje ihale edilememesinden nedeniyle olumsuz olarak etkilenmiştir.

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

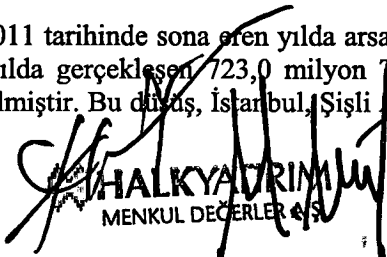
	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(denetlenmiş)	
	(bin TL)	
Satış gelirleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışı.....	349.989	504.019
Arsa satışları.....	100.011	723.070
Arsa satışları	450.000	1.227.089
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	289.719	284.863
Kira gelirleri	528	904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

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Satışı

Şirket'in ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların satışlarından elde edilen gelir 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 350,0 milyon TL gerçekleşerek, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl geliri 504,0 milyon TL'ye göre 154,0 TL (%30,6) düşüş göstermiştir. Bu düşüş, 2010 yılında daha yüksek gelir kaydedilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. 2010 yılında, Bahçeşehir Spradon Quartz, Misstanbul, Novus Residence ve My World projelerinden ve nispeten düşük ölçekli, 2005-2009 yılları arasında ihale edilmiş olan Bizim Evler 2 ve Avrupa Konutları TEM projelerinden sağlanan gelirlerin kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2009 yılındaki menfi ekonomik koşullar yüzünden ASKGP yöntemi kapsamında proje ihale edilememiş ve gelirler projenin başlamasından yaklaşık 2 yıl sonra kaydedildiği için 2011 yılına ait net satışlar olumsuz yönde etkilenmiştir.

Projelendirilmemiş Arsa Satışları

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda arsa satışları 100,0 milyon TL olarak, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda gerçekleşen 723,0 milyon TL ile karşılaştırıldığında 623,0 milyon TL (%86,2) düşüş meydana gelmiştir. Bu düşüş, İstanbul, Şişli Ayazağa, İzmir Kaşınaka ve İstanbul Beşiktaş'taki arsaların


HALKYADRİM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Müdürlüğü
ORTAKLIK
ŞİŞLİ AYAZAĞA
1973
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
D 2 M A N I 127

satışı dâhil olmak üzere, 2010 yılında 2011 yılına nazaran daha fazla arsa satışı gerçekleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şişli Ayazağa'daki arsa, halihazırda Akdeniz İnşaat'a ihale edilmiş olmasına rağmen, ruhsat ile ilgili yaşanan problemler nedeniyle satılmıştır. Ruhsat ve imar planı problemleri nedeniyle, sözleşme feshedilerek arsa Eryap Mühendislik'e arsa olarak satılmıştır. 2010 yılında arsaların satılmasının ana sebebi bu arsaların ticaret imarlı olmasından kaynaklanmaktadır.

Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki konut ve ticari bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelir 284,9 milyon TL iken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda bu rakam 4,9 milyon TL (%1,7) artarak 289,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bağımsız bölüm satışları ile kamu ihale kanunu ve gelir paylaşımı kapsamlarındaki projelerin bağımsız bölüm satış oranları sabit kalmıştır.

Kira Gelirleri

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 904,0 bin TL kira geliri elde ederken 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 376,0 bin TL (%41,6) düşüşle 528,0 bin TL'lik kira geliri kaydetmiştir. Bu düşüş, Şirket'in kira geliri elde ettiği bazı ticari bağımsız bölümlerin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2010 yılı içerisinde satılmasından kaynaklanmaktadır.

Satışların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki satış maliyetleri 758,5 milyon TL iken ve 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 271,0 milyon TL (%35,7) azalarak 487,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, Şirket'in projelendirilmemiş arsa ve satılan arsa maliyetlerindeki düşüşten kaynaklanmaktadır.

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

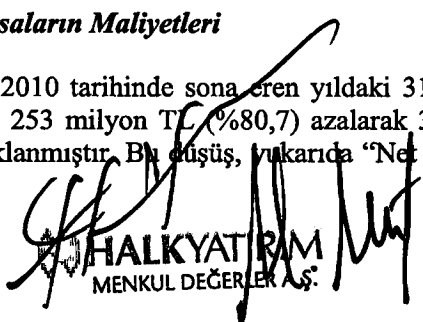
	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(denetlenmiş)	
	(bin TL)	
Arsa maliyetleri:		
ASKGP yöntemi kapsamındaki arsaların maliyeti	(167.334)	(203.667)
Satılan arsa maliyeti	(60.767)	(314.763)
Arsa maliyetleri	(228.101)	(518.430)
Satılan konut ve ticari bağımsız bölüm maliyeti	(258.306)	(238.666)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

ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Maliyeti

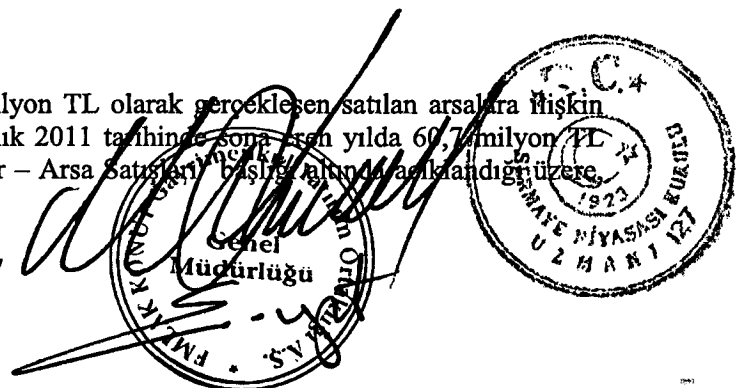
Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda ASKGP kapsamında satılan arsalarla ilişkin maliyetleri, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 203,7 milyon TL ile karşılaştırıldığında 36,3 milyon TL (%17,8) azalarak 167,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, yukarıda "Net Satışlar - ASKGP Yöntemi Kapsamındaki Arsaların Satışı" başlığı altında açıklandığı üzere, gelir paylaşımı kapsamındaki arsaların satışında görülen azalmadan kaynaklanmaktadır. 2010 yılında, gelir kaydedilen projelerin arsaları 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle görece daha düşük defter değeri ile satın almıştır. 2011 yılında gelir kaydedilen projelerin arsaların defter değeri daha yüksek olduğu için gelir marjında azalma görülmüştür.

Satılan Arsaların Maliyetleri

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıldaki 314,8 milyon TL olarak gerçekleşen satılan arsalarla ilişkin maliyetler, 253 milyon TL (%80,7) azalarak 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 60,7 milyon TL olarak açıklanmıştır. Bu düşüş, yukarıda "Net Satışlar - Arsa Satışları" başlığı altında açıklandığı üzere,


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

277


EMLAK BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ULHANI 127

arsa satışlarında görülen azalmadan kaynaklanmaktadır.

Satılan Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Maliyetleri

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

Diğer

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 1,5 milyon TL olarak açıklanan diğer maliyetler kalemi 308 bin TL (%21,0) düşüşle 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki 1,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüş, diğer projelere maliyet olarak kaydedilen Varyap Meridian projesine ilişkin Ataşehir'deki bağlantı yolunun inşaatı kapsamında kaydedilen maliyetlerdeki azalmadan kaynaklanmaktadır.

Brüt Kar

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

Genel Yönetim Giderleri

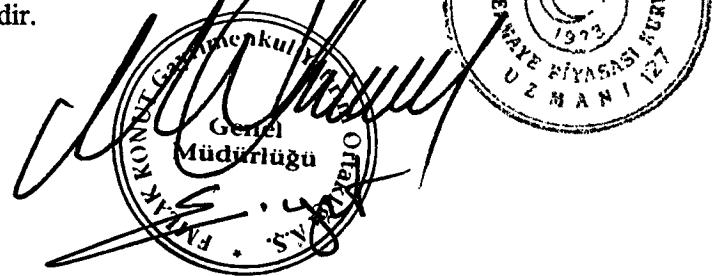
Şirket'in genel yönetim giderleri 31 Aralık 2011 itibarıyla, 31 Aralık 2010'a göre 19,9 milyon TL veya %33,7'lik düşüş göstererek 58,9 milyon TL'den 39,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki genel yönetim giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Personel giderleri.....	14.819	11.267
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Vergi, resim ve harçlar	14.936	24.819
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Amortisman ve itfa payları.....	421	277
Sigorta giderleri.....	479	264
Haberleşme giderleri	270	211
Reklam giderleri	10	4.094
Bakım ve onarım giderleri	292	500
Diğer	1.268	5.062
Genel yönetim giderleri toplamı.....	39.076	58.969

Genel yönetim giderlerindeki düşüşün esas nedeni, vergi, resim ve harçlar, diğer idari giderler ve danışmanlık ve müşavirlik giderleri ile reklam giderlerindeki düşüşlerden kaynaklanmaktadır. Vergi, resim ve harçlardaki düşüşün esas nedeni arsa satışlarındaki düşüştür. Reklam giderlerindeki düşüşün esas nedeni ise, 2010 yılında, şirketin geri kalan bağımsız bölüm stoklarını satmaya odaklanarak reklam giderleri meydana gelmesi ve 2010'da gerçekleşen birincil halka arzla bağlantılı reklam masraflarının oluşması ancak bunların 2011 yılında gerçekleşmemesidir.


HALKYAPIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen dönemlerdeki pazarlama, satış ve dağıtım giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Reklam giderleri.....	7.491	25.156
Personel giderleri.....	1.993	1.607
Diğer	4.288	1.175
Pazarlama, satış ve dağıtım masrafları toplamı	13.772	27.938

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım masraflarındaki düşüş, reklam giderlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır. Reklam giderlerindeki azalışın nedeni ise, 2010 yılında gerçekleştirilen birincil halka arz işlemi ile bağlantılı olarak gerçekleştirilen reklam giderlerinin 2011 yılında oluşmamasıdır. Bu düşüş, esas olarak 2010 yılına kıyasen 2011 yılında daha çok önsatış gerçekleşmesinden kaynaklanan diğer pazarlama, satış ve dağıtım masraflarımızdaki artışla kısmen dengelenmiştir.

Diğer Faaliyet Gelirleri

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in diğer faaliyet gelirleri, 31 Aralık 2010 dönemine göre 28,3 milyon TL veya %30,5 düşüş göstererek 64,6 milyon TL'ye gerilemiştir.

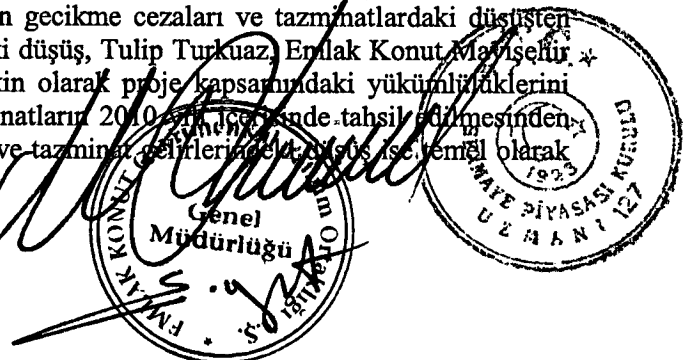
Aşağıdaki tablo, Şirket'in belirtilen diğer faaliyet gelirlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri.....	45.668	31.702
İrad kaydedilen teminat gelirleri.....	138	27.403
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri.....	-	6.984
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.445	16.509
Devir komisyon gelirleri	831	462
Sigorta gelirleri	381	52
İhale şartname satış gelirleri	46	357
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	11.769	-
İptal edilen dava karşılıkları	=	5.154
Diğer	4.323	4.342
Diğer faaliyet gelirleri toplamı	64.601	92.965

Şirket'in diğer faaliyet gelirlerinde meydana gelen azalışın temel olarak, irat kaydedilen teminat gelirlerindeki düşüştü ve proje yüklenicilerinden alınan gecikme cezaları ve tazminatlardaki düşüştü kaynaklanmaktadır. İrat kaydedilen teminat gelirlerindeki düşüş, Tulip Turkuaz, Emlak Konut Mavişehir Evleri ve Burgazkent Emlak Konutları projelerine ilişkin olarak proje kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye proje yüklenicilerinden alınacak tazminatların 2010 yılında tahsil edilmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirlerindeki düşüş ise temel olarak


HALKYAPIRM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

279



kamulaştırma sonrasında halk tarafından kullanılan yollar için, Ataşehir'deki arsaya ilişkin tahsise ilişkin tazminatın ve Burgazkent Emlak Konutları ve Emlak Konut Mavişehir Evleri projeleri de dâhil olmak üzere, bazı projelerdeki gecikme cezalarının tahsilatının tamamının 2010 yılında gerçekleşmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Diğer faaliyet gelirleri kaleminde 2011 yılında yaşanan düşüş, 2010 yılında ayrılan değer düşüklüğü giderlerinin 2011 yılında iptal edilmesiyle kısmen dengelenmiştir.

Diğer Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2011 itibarıyla diğer faaliyet giderleri 31 Aralık 2010 dönemine göre, 75,0 milyon TL veya %64,2 düşüş gerçekleştirerek 116,9 milyon TL'den 41,8 milyon TL'ye gerilemiştir.

Aşağıdaki tablo, Şirketin belirtilen diğer faaliyet giderlerini göstermektedir:

	31 Aralık tarihinde sona eren yıl	
	2011	2010
	(Bağımsız denetimden geçmiş) (bin TL)	
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(17.681)	(90.609)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(570)	(4.953)
Diğer	(381)	(182)
Diğer faaliyet giderleri toplamı	(41.882)	(116.932)

Diğer faaliyet giderlerimizdeki düşüş esas olarak Şirketin bazı arsaları için gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin, bu arsaların kayıtlı değerinden daha düşük olması sonucunda 2010 yılındaki ciddi değer düşüşleri nedeniyle değer düşüklüğü karşılık giderlerimizdeki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2011 yılında değer düşüklüğünün karşılık giderlerinin nispeten daha az olmasının sebebi, değerlendirme raporları ile belirlenen gayrimenkul değerlerinin daha yüksek olması ve bu çerçevede gayrimenkullerin kayıtlı değerlerine göre yüksek düşüşler yaşanmamış olmasıdır. Buna ek olarak, Ataşehir'de Karayolları Genel Müdürlüğü ile devam eden kamulaştırmasız el atma davasının sonuçlanması ile, kamulaştırma bedelinin dava neticesinde tahsil edilmiş olmasıdır. Bu işlem 2010 yılında gerçekleşen tek seferlik bir işlem olup, 2011 yılında benzer bir işlem bulunmaması sebebiyle mahkeme masraflarında da düşüş meydana gelmiştir.

Faaliyet karı

Yukarıda belirtilen nedenlerle Şirketin 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıldaki faaliyet karı, 31 Aralık 2010 dönemine göre 429,5 milyon TL veya %68,4 düşüş gerçekleştirerek 628,4 milyon TL'den 198,9 milyon TL'ye gerilemiştir.

Finansal Gelir ve Giderler

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in finansal gelirleri 29,4 milyon TL olarak gerçekleşirken 31 Aralık 2010 dönemi itibarıyla Şirket 74,1 milyon TL finansal zarar yazmıştır. Bu artış esas olarak, 2011 yılında nakit ve nakit benzeri varlıklardan elde edilen faiz gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Şirketin nakit ve nakit benzeri varlıklarının toplamı 2010 yılının büyük bölümünde 2011 yılına göre düşük kalırken, 2010 yılının sonuna doğru halka arzdan elde edilen gelirler sayesinde önemli oranda artış göstermiştir.

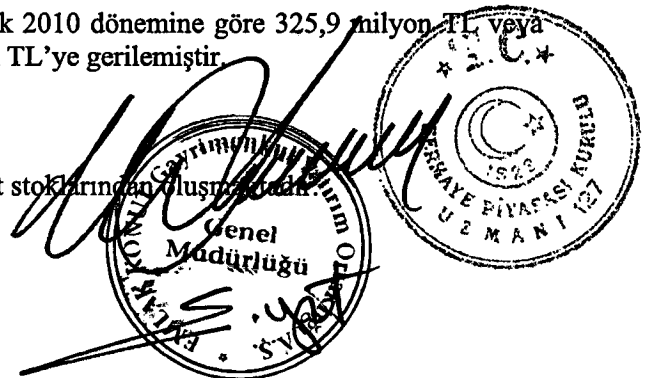
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı

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

Varlıklar

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


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 31 Mart 2012 dönemine göre 760,9 milyon TL veya %9,1 artış göstererek 8,39 milyar TL'den 9,15 milyar TL'ye yükselmiştir. Bu artış temel olarak yüklenicilerin bağımsız bölümlerin tamamını satın aldığı, Kuasar İstanbul, Maslak 1453 ve Sarphan Finans park gibi projelerdeki ön satışlardan kaynaklanmıştır. Ayrıca bu dönemde TCMB'ye yapılan arsa satışı da Şirket'e nakit olarak kaydedilmiştir. Nakit ve nakit benzerlerinde gerçekleşen artışın bir kısmı hazine tahvilleri alımında kullanılmış, bu durumda finansal varlıklarda artış meydana getirmiştir.

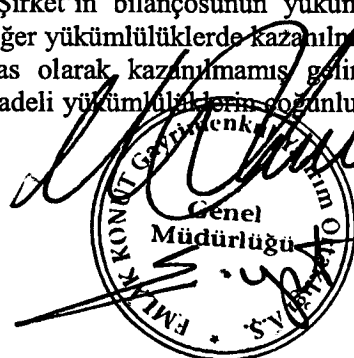
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 8,4 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 7,5 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 880,0 milyon TL (%11,7) artış meydana gelmiştir. Artışın temel nedeni, Başakşehir (Hoşdere, İkitelli, Kayabaşı ve Ayazma bölgeleri), Bakırköy Osmaniye, Zeytinburnu Çırpıcı, Kartal, Esenyurt, Fatih ve Gaziosmanpaşa'daki arsaların alımı sonucunda artan arsa ve konut stoklarından ve bunun yanı sıra bağımsız bölümlerin ön satışından dolayı artan nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanmaktadır. Bu artışlar, esas olarak Şirket'in yatırım stratejisi doğrultusunda, yatırım portföyündeki değişiklikler nedeniyle finansal varlıklarda meydana gelen düşüşle kısmen dengelenmiştir.

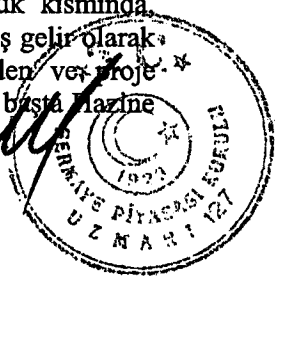
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam aktifleri 7,5 milyar TL olarak açıklanarak 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 7,3 milyar TL olan toplam aktifler ile karşılaştırıldığında 264,2 milyon TL (%3,6) artış görülmüştür. Bu artışın esas nedeni, Halkalı, Şişli Ayazağa, Gebze Güzeller ve Başakşehir Ayazma'daki arsa alımlarından ve ticari alacaklardaki artıştan kaynaklanmaktadır. Artışlar, esas olarak arsa ve finansal varlık alımları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen düşüşle kısmen dengelenmiştir.

Yükümlülükler

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


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 281


Genel
Müdürüğü
EMEK KONTROL VE DENETİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMEK KONTROL VE DENETİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
1997
UZMART 127

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla toplam yükümlülükler 4,7 milyar TL olarak açıklanırken, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 4,2 milyar TL olan toplam yükümlülükler ile karşılaştırıldığında 490,2 milyon TL'lik (%11,7) artış gerçekleşmiştir. Bu artışın esas nedeni, diğer kısa vadeli yükümlülükler kaleminde görülen artıştır. Diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemindeki artışın nedeni ise özellikle Kuasar İstanbul projesi olmak üzere, Maslak 1453, Sarphan Finans park ve diğer projelerdeki bağımsız bölümlerin ön satışlarından elde edilen kazanılmamış gelirden kaynaklanmaktadır. Artış, kısmen Hazine Kredisinin bir kısmının ödenmesi sebebiyle finansal borçlardaki düşüş ile mahsup edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.711.346 bin TL olan toplam yükümlülükleri %12,8 artış göstererek 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 4.186.562 bin TL tutarına ulaşmıştır. Bu artışın temel nedeni, bağımsız bölümlerin ön satışlarıdır. Artış, Şirket'in Hazine Kredisinin bir kısmını ödemiş olması sebebiyle finansal yükümlülüklerdeki düşüş ile mahsup edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 3.711.346 bin TL olan toplam yükümlülükleri, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 3.500.006 bin TL olan toplam yükümlülükleri ile karşılaştırıldığında 211.340 bin TL tutarında (yüzde 6,0 oranında) arttığı gözlenmektedir. Bu artışın nedeni, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerindeki artıştır. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerindeki artışın nedeni, özellikle Avrupa Konutları 3, Batışehir, Varyap Meridian ve Şehrizar Konutları projeleri olmak üzere diğer belirli projelerdeki bağımsız bölümlerin ön satışlarıdır. Artış, kısmen Hazine Kredisinin bir kısmının ödenmesi sebebiyle finansal yükümlülüklerdeki düşüş ile mahsup edilmiştir. Ayrıca, artış, TOKİ'den satın alınan arsaya ilişkin olarak TOKİ'ye taksitler halinde ödenmiş ve 2011'de tamamen kapatılmış olan ticari borçlardaki düşüş ile mahsup edilmiştir.

Akdi Yükümlülükler, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Bilanço Dışı Yükümlülükler

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

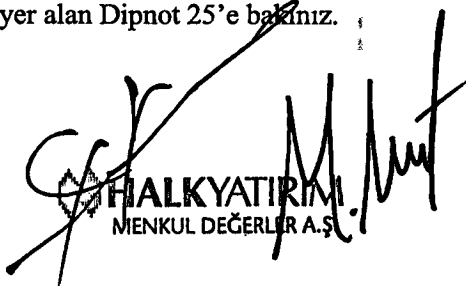
Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 31 Mart 2013 itibarıyla Hazine Kredisi kapsamında gelecekteki yükümlülüklerini göstermektedir:

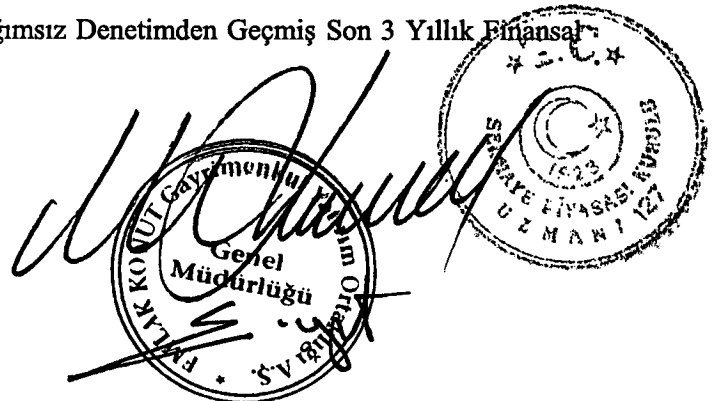
	31 Mart 2013 itibarıyla			Toplam
	Bir yıldan az	Bir ila beş yıl arası	Beş yıldan fazla	
Hazine Kredisi	170.938	714.000	-	884.938

Emlak Konut, Hazine Kredisine ek olarak, geliştirdiği projelerden her biri için inşaat sözleşmeleri akdetmekte ve bu sözleşmelerde, yüklenicilere mutabık kalınan miktarda ödeme yapmayı taahhüt etmektedir. Bu meblağlar Emlak Konut'un bilançosuna kaydedilmektedir. Bu akdi yükümlülükler ek olarak, Şirket'in, belirli davalara ilişkin olarak sağlanan teminat mektuplarına ilişkin 31 Mart 2013 itibarıyla 6.395.000 TL değerinde bilanço dışı yükümlülüğü bulunmaktadır. İşbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümünde yer alan KEY Geri Ödeme Hesapları başlığı altında belirtildiği şekilde, Emlak Konut, KEY planı kapsamında ödeme yapmak üzere, Hazine'nin temsilcisi olarak hareket etmektedir. Ancak bu yükümlülük, bu yükümlülüğe karşılık gelen Hazine varlıklarıyla (tahviller) karşılanmaktadır.

Finansal Risk Yönetimi

Finansal risk yönetimimiz hakkında Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 25'e bakınız.


EMLAK KONUT MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SİMAZ KENTİ
ULU MANI 127

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

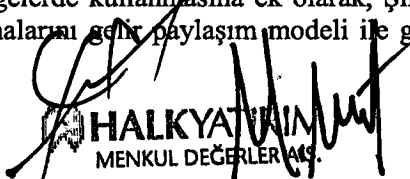
- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler, dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

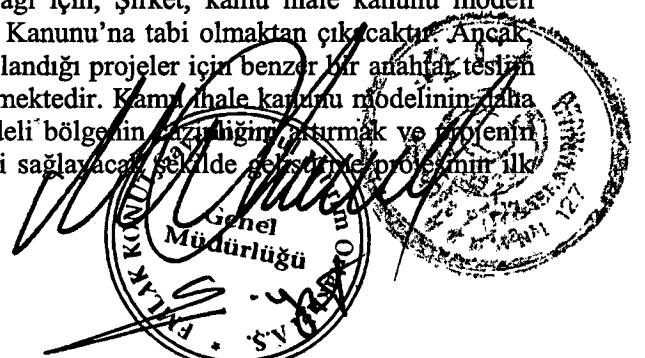
Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğüne göre Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin faaliyeti Türkiye'de arsa satın alınması ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirketin gayrimenkul projesi geliştirme faaliyetleri özellikle İstanbul'da olmak üzere hızlı büyüyen üst orta ve orta gelir konut piyasaları için konut üretilmesine odaklanmıştır. Şirket aynı zamanda ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümler, okul gibi kamusal alanlar da içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. 31 Mart 2013'te sona eren üç ay ve 31 Aralık 2012'de sona eren yıl için Şirketin net satışları sırasıyla 374.535 bin TL ve 1,004,577 bin TL olmuştur.

Şirket, Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazandıktan sonra, 28.765 bağımsız bölümden oluşan (31 Mart 2013 itibarıyla toplam kalan 395 bağımsız bölüm stoğu olan 10 proje de dahil olmak üzere) ve toplam yaklaşık 2,2 milyon metrekarelik alanı kapsayan 31 adet gayrimenkul projesinin inşaatını tamamlamış bulunmaktadır. 31 Mart 2013 itibarıyla, 42.073 bağımsız bölümden oluşan 31 devam eden projesi ve üç hazırlık aşamasında projesi bulunmaktadır. Ayrıca, 31 Mart 2013 itibarıyla, İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer büyük şehirlerinde gelecekte proje geliştirmek amacıyla sahip olduğu yaklaşık 4,9 milyon metrekarelik arsa portföyü bulunmaktadır. Şirket, hakim hissedarı TOKİ'den gelecekte yapacağı geliştirmeler için önemli bir miktarda arsa almayı planlamaktadır. Şirket TOKİ ile 7 Eylül 2010 tarihinde arsa satın alma işlemlerine ilişkin ilişkisinin temel ilkelerini belirleyen bir protokol imzalamıştır. İşbu İzahnamenin 3.4.1.1 Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması bölümüne bakınız. Şirket'in TOKİ'nin sahip olduğu geniş arsa portföyüne erişimi, Şirket açısından Türkiye'de konut piyasasında, özellikle İstanbul'da önemli bir avantaj yaratmaktadır.

TOKİ, Başbakanlığın bünyesi altında faaliyet göstermektedir. TOKİ, Türkiye konut sisteminin geliştirilmesi ve Hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla kanun ile kurulmuştur. TOKİ'nin, Hükümetin sosyal politikalarını uygulamak ve alt ve orta gelir düzeyindeki tüketicilere sosyal konut sağlamak için geniş bir görev ve misyonu olsa da, Şirket ticari amaçlarla hareket etmekte olup Türkiye'de üst orta ile orta gelir seviyesindeki konut pazarlarına yönelik olarak (çoğunlukla TOKİ'den temin edilen arsaların üzerinde) geliştirilen gayrimenkul projelerinden kâr elde etmeyi amaçlamaktadır. Türk hukuku uyarınca, TOKİ, arsa alma ve satmanın yanı sıra, mülkiyeti kendisine ait arsaların imarını hazırlama ve onaylamaya da yetkilidir. Türk hukuku uyarınca, herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arsalar TOKİ'nin talebi, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile Hazine'den TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları ilişkili olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken zaman alan ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete satabilmektedir. Şirket son on yılda yaklaşık tüm arsa ihtiyacını TOKİ'den karşılamıştır. Ancak, gelecekte cazip fırsatlar doğması durumunda üçüncü kişilerden de arsa devralabilecektir. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını müteakiben (halka arz edilen tüm payların satılması kaydıyla) TOKİ'nin, Şirketteki payı yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket, geçmişte olduğu gibi büyük ölçüde aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa almaya devam edeceğini düşünmektedir. Şirket güçlü gelişim performansı ve bilgi birikimi (know-how) ile hedef piyasada TOKİ'nin en çok tercih ettiği ticari geliştirici haline geldiğine inanmaktadır.

Şirket tarihsel olarak gayrimenkul projelerini iki iş modeli çerçevesinde geliştirmiştir: gelir paylaşımı modeli ve kamu ihale kanunu modeli. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben ve halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla, TOKİ'nin Şirket'teki payı yüzde 50'nin altına düşeceğinden Şirket Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak sınıflandırılmayacağı için, Şirket, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde ihale edilen projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak, Şirket öncelikle daha önce kamu ihale kanunu modelini kullandığı projeler için benzer bir anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanmaya devam etmeyi beklemektedir. Kamu ihale kanunu modelinin daha az cazip bölgelerde kullanılmasına ek olarak, Şirket bu modeli bölgenin büyümesini sağlamak ve projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirmesini sağlayacak şekilde geliştirilebilir.


HALKYAPIMIN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü
TOKİ

aşamalarında, geliştirilen alanda konut talebi yaratması öngörülen zamanlarda kullanmıştır (ve gelecekte anahtar teslim götürü bedel proje modelini de kullanabilecektir). Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini, faaliyetine yarar sağlamasının öngörülmesi halinde değerli arsalarda da seçici olarak kullanabilir. Şirket'in iş modelleri hakkında daha detaylı açıklama için işbu izahnamenin 3.4.1.3. bölümünün Proje Geliştirme Modelleri başlıklı açıklamalara bakınız.

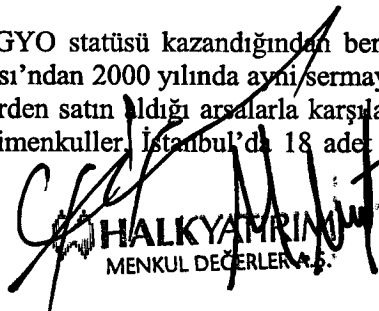
Şirket gelirlerini aşağıdaki kaynaklardan sağlamaktadır:

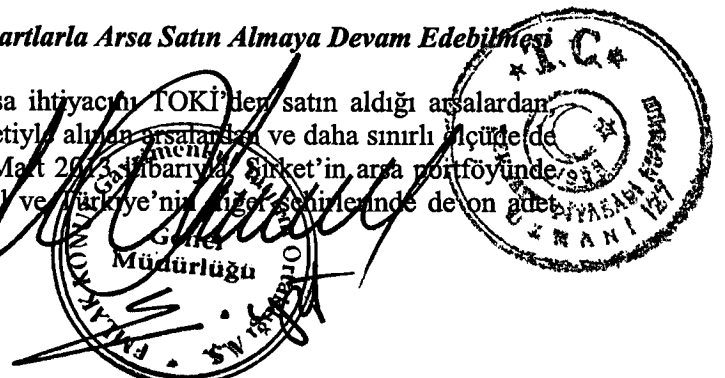
- **Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen arsa satışları.** Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde, Şirket proje için gerekli arsayı sağlamakta ve bunun karşılığında arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari amaçlı bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen gelirin kararlaştırılmış bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşım sözleşmesi ayrıca Şirket'in bağımsız bölümlerin satışından elde edilen toplam satış gelirlerinden almaya hak kazandığı asgari tutarı içerir. 31 Mart 2013 ve 2012'de sona eren üç aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, gelir paylaşım modeli çerçevesinde arsa satışlarından elde edilen gelirler, Şirket'in toplam gelirlerinin sırasıyla yüzde 14,2, yüzde 0, yüzde 72,2, yüzde 47,3 ve yüzde 33,3'ünü temsil etmektedir.
- **Ünite satışları.** Şirket, (i) belirli gelir paylaşımı projelerinde Şirket'e Tahsis Tarihi'nde ("İş-Şirket Faaliyetleri-Gelir Paylaşım Modeli"nde tanımlandığı şekilde) tahsis edilen satılmayan bağımsız bölümlerin, (ii) kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işlemi tamamlandığını takiben anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir) çerçevesinde geliştirilen bağımsız bölümlerin, ve (iii) daha az ölçüde, çoğunlukla ticari bağımsız bölümlerden oluşan, Şirket'e Emlak Bankası tarafından 2000'de aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilen bağımsız bölümlerin satışlarından gelir elde etmektedir. 31 Mart 2013 ve 2012'de sona eren üç aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 5,8, yüzde 72,1, yüzde 26,5, yüzde 39,1 ve yüzde 18,8'ini temsil etmektedir.
- **Arsa satışları.** Şirket sahip olduğu arsaları konut projelerinin geliştirilmesi için kullanmayı amaçlasa da, zaman zaman arsaları satmaktadır. Geçmişte, bu satışlar çoğunlukla ticari kullanım için imarı yapılan ve bu nedenle Şirket'in konut geliştirme odağına uygun olmayan arsaları içermiştir. Şirket'in sattığı arsaların çoğunluğu Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle alınan arsalar, ancak Şirket ayrıca TOKİ'den satın alınan arsaları da satmıştır. Örneğin, bazı durumlarda, Şirket konut geliştirme projeleri için TOKİ'den arsa satın almıştır, ancak arsaların bir kısmının imarı ticari kullanım için yapılmıştır. Şirket'in konut projeleri geliştirmesinin sonucu olarak, ticari kullanım için imarı planlanan arsaların değeri sıklıkla artmış ve Şirket cazip fırsatlar doğduğunda, arsayı geliştirme amacıyla ihale etmek yerine satmıştır. Şirket, arsa satışlarından elde edilen fonları, gelecekteki konut projeleri için ek arsa alımında kullanmıştır. 31 Mart 2013 ve 2012'de sona eren üç aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, arsa satışlarından elde edilen gelir Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 79,9, yüzde 27,1, yüzde 1,2, yüzde 13,5 ve yüzde 47,8'ini temsil etmektedir.
- **Kira geliri.** Şirket satılmayan ticari bağımsız bölümlerin kiralanmasından sınırlı gelir elde etmektedir ve söz konusu kiralaılan bağımsız bölümler Şirket'in bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. 31 Mart 2013 ve 2012'de sona eren üç aylık dönem ve 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010'da sona eren yıllar için, kira geliri Şirket'in toplam gelirinin sırasıyla yüzde 0,2, yüzde 0,8, yüzde 0,1, yüzde 0,1 ve yüzde 0,1'ini temsil etmektedir.

Şirket Faaliyetlerinin Sonuçlarını Etkileyen Ana Faktörler

Şirket'in Gelecek Projeleri için TOKİ'den Cazip Ticari Şartlarla Arsa Satın Almaya Devam Edebilmesi

2002'de bir GYO statüsü kazandığından beri, Şirket arsa ihtiyacını TOKİ'den satın aldığı arsalar, Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle alınan arsalar ve daha sınırlı ölçüde de üçüncü kişilerden satın aldığı arsalarla karşılamıştır. 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirket'in arsa portföyünde bulunan gayrimenkuller, İstanbul'da 18 adet gayrimenkul ve Türkiye'nin diğer şehirlerinde de on adet


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAKBANK A.Ş.
Genel Müdürlüğü
31.03.2013

gayrimenkulden oluşan toplam yaklaşık 4,9 milyon metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Şirket'in arsa portföyündeki gayrimenkullerin tanımı için, işbu izahnamenin 3.4.4. bölümünde yer alan Arsalar başlıklı açıklamalara bakınız. 31 Mart 2013 itibarıyla Şirket'in arsa stokunda bulunan arsalar, yaklaşık yüzde 83'ü TOKİ'den devralınmıştır. 31 Mart 2013 itibarıyla Şirket'in devam eden projeler ile ihale edilmiş olan arsalarından, yaklaşık yüzde 82'si TOKİ'den devralınmıştır. Bu çerçevede, Şirket gelecek projeleri için TOKİ'den ve daha az bir oranda da cazip fırsatlar doğdukça üçüncü kişilerden cazip gayrimenkuller satın almaya devam etmeyi beklemektedir.

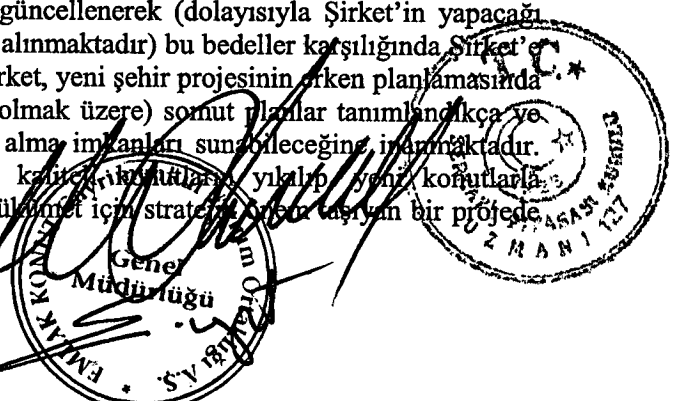
Türk hukuku uyarınca, herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arsalar TOKİ'nin talebi, Hazine ve Çevre ve Şehircilik Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile Hazine'den TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilir. TOKİ aynı zamanda diğer kamu kurumlarından ağırlıklı olarak hizmet karşılığında arsa edinebilir. Örneğin, TOKİ tarihsel olarak Milli Savunma Bakanlığı'ndan arsa edinmiştir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda, TOKİ bu arsaları ilişkili olmayan üçüncü kişilere arsa satışı yapılırken uyulması gereken zaman alıcı ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete arsa satabilmektedir. Satış fiyatı, arsanın SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından SPK Standartlarına uygun değerlemesine dayanılarak belirlenmektedir.

TOKİ aracılığı ile arsalarla devamlı erişim, Şirket stratejisinin kilit unsurlarından biridir ve Şirket gelecek projeleri için cazip olduğunu düşündüğü arsaları TOKİ'den satın almaya devam etmeyi beklemektedir. İlişkilerine resmiyet kazandırmak için, Şirket TOKİ ile Şirket hisselerinin ilk halka arzı ile bağlantılı olarak 7 Eylül 2010 tarihinde arsa satın almalarına ilişkin tarafların ilişkilerinin ana ilkelerini düzenleyen bir protokol akdetmiştir. Protokol uyarınca, Şirket, stratejik amaçlarına uygun arsaların satın alınması için TOKİ'den talepte bulunabilir ve TOKİ de söz konusu taleplere öncelik vermeyi ve söz konusu satın alımın şartlarına ilişkin bir anlaşmaya varmak için en üstün çabayı göstermeyi kabul etmektedir. Satışların fiyatı, arsanın SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından SPK Standartlarına uygun değerlemesine dayanılarak belirlenmektedir. Ancak, Şirket'in geçmişte olduğu gibi esaslı olarak aynı şartlarla veya herhangi bir şekilde gelecekte TOKİ'den arsa satın almaya devam edebileceğine ilişkin bir teminat bulunmamaktadır, zira protokol Türk hukuku çerçevesinde taraflar arasında bağlayıcı yükümlülükler tesis etmemektedir. Protokol ilk yürürlüğe girdiğinden beri taraflar protokol şartlarına uygun hareket etmişlerse de protokol tamamen veya kısmen, TOKİ veya Hükümet tarafından feshedilebilir. Ek olarak, TOKİ'nin diğer gayrimenkul geliştirme şirketleri ile ilişki geliştirmesini, bunlara yatırım yapmasını veya bunları kurmasını yasaklayan bir kanuni düzenleme de bulunmamaktadır. Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben (mevcut durumda halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla) TOKİ'nin, Şirketteki mülkiyeti yüzde ellinin altına düşecek olsa da, Şirket, geçmişte olduğu gibi büyük ölçüde aynı şartlarla TOKİ'den doğrudan arsa almaya devam edebileceğini düşünmektedir. Şirket güçlü gelişim performansı ve bilgi birikimi (know-how) ile hedef piyasada TOKİ'nin en çok tercih ettiği ticari geliştirici haline geldiğine inanmaktadır.

Geçmişte, Şirket ayrıca üçüncü kişilerden de sınırlı ölçüde arsa satın almıştır ve cazip fırsatların doğması halinde, gelecekte de bu alımlara devam edebilir. Şirket, Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca Hükümet tarafından 2012'de başlatılan kentsel dönüşüm projesinin Şirket'e gelecek fırsatlar sağlayacağını düşünmektedir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Şirket Ağustos 2012'de, diğerlerinin yanı sıra, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve TOKİ ile, diğer bölgelerin yanı sıra, İstanbul'da geliştirilmesi amaçlanan yeni şehirde bulunan yeni konut bölgelerinin geliştirilmesine ilişkin tarafların yükümlülüklerini düzenleyen bir işbirliği protokolü akdetmiştir. İşbirliği protokolü kapsamında Şirket, Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin finansman giderlerinde kullanılmak üzere, mali imkanları doğrultusunda avans ödemeler yapmakla yükümlüdür. İşbirliği protokolü uyarınca Şirket tarafından sarf edilen, avans mahiyetinde alınan veya hizmet temini amacıyla harcanan bedellerin (örn. master plan hazırlanması ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması) ÜFE oranında güncellenerek (dolayısıyla Şirket'in yapacağı herhangi bir avans ödemesi enflasyona karşı koruma altına alınmaktadır) bu bedeller karşılığında Şirket'e ekspertiz değeri üzerinden arsa verilmesi gerekmektedir. Şirket, yeni şehir projesinin erken planlamasında katılımının, yeni şehir bölgesi için (geçerli imar da dahil olmak üzere) somut planlar tanımlandıkça ve daha fazla fırsatlar doğdukça, Şirket'e cazip arsalar satın alma imkanları sunabileceğine inanmaktadır. Şirket için bir öncelik olmasa da, ayrıca, daha düşük katlı konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirildiği artan sayıya da kentsel dönüşümün Şirket'e Hükümet için stratejik önem taşıyan bir projede

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

285



yer almak için daha fazla cazip fırsatlar sağlayacağına da inanmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi hakkında daha fazla bilgi için, işbu izahnamenin “3.4.1.1- Kentsel Dönüşüm Projesi” bölümü altındaki açıklamalara bakınız.

Şirket'in “Risk Faktörleri-Şirket'in TOKİ ile olan İlişisine İlişkin Riskler”de açıklanan sebepler veya kentsel dönüşüm projesinin bir parçası olarak TOKİ'den cazip büyük arsalar almaya devam edememesi halinde, bu durumun Şirketin faaliyetleri üzerinde önemli bir olumsuz etkisi olacaktır ve Şirket'in gelecek kar marjları zarar görecektir. Ayrıca, Şirket'in TOKİ'den arsa alım şartlarının son yıllarda uygulananlardan önemli ölçüde Şirket aleyhine farklılık göstermesi halinde, Şirket'in marjları olumsuz yönde etkilenecektir.

Şirket'in Gayrimenkul Portföyünün Yapısı

Şirket'in Gayrimenkul Portföyünün yapısı Şirket faaliyetlerinin sonuçlarını etkilemektedir. Şirket faaliyetini iki iş modeli çerçevesinde yürütmektedir: gelir paylaşım modeli ve kamu ihale kanunu modeli (mevcut halka arz işleminin tamamlanmasından sonra anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile ikame edilmesi beklenmektedir). Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla genellikle Şirket'in finansal riskini kısıtladığından ve daha yüksek kar marjı sağladığından, Şirket cazip konumlardaki geniş kapsamlı projelerin gelişmesi için gelir paylaşımı modelini tercih edilen seçenek olarak kullanmaya devam etme niyetindedir. Şirket, anahtar teslim götürü bedel proje modelini, daha az cazip konumlardaki projeler için kullanmayı düşünmesinin yanı sıra, bölgenin cazipliğini artırmak ve projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirmesini sağlayacak şekilde geliştirme projesinin ilk aşamalarında, geliştirilen alanda konut talebini artırabileceğini inandığı zamanlarda kullanmayı beklemektedir. Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini faaliyetine yarar sağlayacağına inanması halinde seçici olarak önemli yerlerde de kullanabilir. Gelir paylaşım projelerinin anahtar teslim götürü bedel projelerine oranının geçmişte gelir paylaşım projelerinin kamu ihale kanunu projelerine oranına benzer olması beklenmektedir.

İncelenmekte olan dönemler süresince, Şirket'in kar marjları, gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirmiş olduğu portföyündeki cazip gayrimenkullerden faydalanmıştır. Gelir paylaşımı modeli altında ne kadar fazla proje sayısı olursa, Şirket'in beklediği gelir ve kar marj seviyeleri de o kadar yüksek olur. Buna bağlı olarak, Şirket'in portföyündeki gelir paylaşım projeleri gelir payını olumsuz yönde etkileyecek şekilde Şirket'in satın aldığı arsanın niteliğinde veya konumunda herhangi bir değişiklik olması, Şirket'in gelecekteki kar marjları üzerinde olumsuz etki yaratacaktır. Ayrıca “Risk Faktörleri – Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler - Şirket'in farklı iş modellerinde geliştirdiği proje model dağılımındaki değişiklik, Şirket'in kâr marjını ve finansal risk profilini olumsuz yönde etkileyebilecektir.” bölümüne bakınız.

Aşağıdaki tablo belirtilen dönemler itibarıyla tamamlanan projelerin (tüm bağımsız bölümleri satılan projeler ve satılmayan bağımsız bölümleri olan projeler dahil) sayısını göstermektedir:

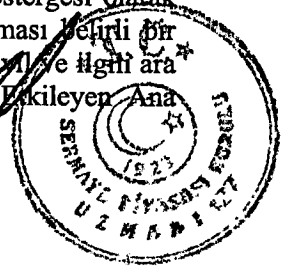
	31 Mart'ta sona eren üç aylık dönem		31 Aralık'ta sona eren yıl		
	2013	2012	2012	2011	2010
			(tamamlanan proje sayısı) ⁽¹⁾		
Gelir paylaşım projeleri	-	-	6	5	1
Kamu ihale kanunu projeleri	-	-	2	1	2
Toplam	-	-	8	6	3

(1) Gelir Paylaşım Modeli projelerinde tamamlanma tarihi Kesin Kabul Tarihi olup, Kamu İhale Kanunu modeli projelerinde ise tamamlanma tarihi inşaatın tamamlanma tarihidir.

Yukarıdaki tabloda verilen bilgiler, ilgili dönemlerde tamamlanan proje hacminin bir göstergesi olarak sunulmaktadır. Proje gelirleri zamanla muhasebeleştirildiğinden, bir projenin tamamlanması belirli bir dönemde elde edilmiş gelirlerin miktarı olarak değerlendirilmemelidir. Ortalama son üç yıl ile ilgili ara dönem itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi - Şirket Faaliyetlerinin Sınırlarını Etkileyen Ana Faktörler – Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi”ne bakınız.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



Aşağıdaki tablo, 31 Mart 2013 itibarıyla devam eden proje sayısı ve hazırlık aşamasındaki proje sayısını göstermektedir:

	31 Mart 2013 itibarıyla	
	Devam eden proje sayısı	Hazırlık aşamasındaki proje sayısı
Gelir paylaşımı modelindeki projeler.....	25	3
Kamu ihale kanunu modelindeki projeler.....	6	-
Toplam	31	3

31 Mart 2013 itibarıyla, devam eden 29 projenin 23'ü gelir paylaşım modeliyle geliştirilmektedir ve halihazırda hazırlık aşamasındaki dört projenin tamamı gelir paylaşım projesidir. Şirket'in gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilebilecek ilave arazi edinemesi halinde, Şirket'in genel kar marjı gelecekte olumsuz yönde etkilenebilir.

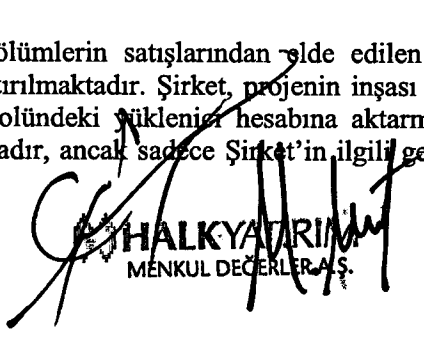
Gelir ve Maliyetin Muhasebeleştirilmesi

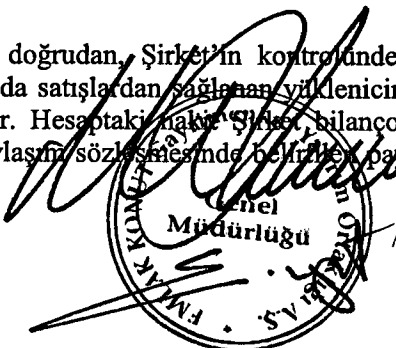
Şirket'in aşağıda açıklanan gelir muhasebeleştirme politikaları neticesinde, Şirket'in projelerden elde ettiği gelirin muhasebeleştirme zamanı, faaliyetlerinden nakit elde etmesinden önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Ayrıca, Şirket'in projeleri genellikle iki ila dört yıl arasında tamamlandığından ve belirli bir konut projesini oluşturan bağımsız bölümlerin önemli bir çoğunluğuna ilişkin mülkiyet risk ve menfaatler alıcılara genellikle tamamlanmadan sonra nispeten kısa bir süre zarfında devredildiğinden, bağımsız bölüm satışları gelirleri genelde söz konusu devirlerin gerçekleştiği mali dönemlere yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle, Şirket'in gelirleri ve faaliyet sonuçları, söz konusu dönemde satılan ve teslim edilen bağımsız bölümlerin sayısının yanı sıra konut amaçlı gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişikliklerine bağlı olarak da dönem dönem önemli ölçüde değişebilmektedir. Benzer şekilde, Şirket'in belirli bir dönemde bağımsız bölüm satışlarından elde ettiği gelirlerin bir kısmı, bir önceki dönemde başlatılan ön-satışlardan da kaynaklanabilmektedir. Sonuç olarak, Şirket'in belirli bir dönem için faaliyetlerinin sonuçları, Şirket'in söz konusu dönemdeki satış performansı ve faaliyet ortamını tam olarak yansıtmayabilmektedir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarının dönem-dönem karşılaştırmaları da söz konusu zaman itibarıyla gayrimenkul piyasası veya Şirket'in işindeki trendleri yansıtmayabilmektedir. Ayrıca, Türkiye tüketici koruma kuralları uyarınca, alıcıların bağımsız bölümlerinin teslimine kadar herhangi bir sebep olmaksızın, satış vaadi sözleşmelerini feshetme ve ödenen tutarları geri alma hakkı bulunmaktadır. Dolayısıyla, belirli durumlarda, ön-satışlardan elde edilen nakit, hiçbir zaman gelir olarak muhasebeleştirilemeyebilir. 2010 yılından beri ön satışlarda sadece yüzde 2'den az bir oranda iade olmuştur.

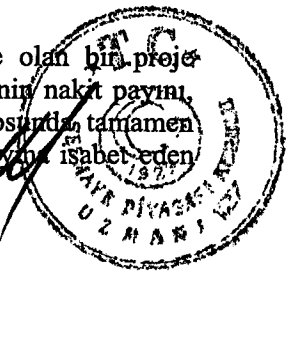
Gelir Paylaşım Modeli

Gelir paylaşım modelinde, Şirket proje için gerekli arsayı sağlamakta ve karşılık olarak da yüklenici tarafından arsa üzerinde inşa edilen konut ve ticari bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşım sözleşmesi gelirin nasıl paylaşıldığına ilişkin detaylı hükümler ve ayrıca Şirket'in bağımsız bölümlerin satışından elde edilen toplam satış gelirlerinden almaya hakkı olduğu asgari tutarı içerir. Asgari tutar ihale sürecinde teklif verenler tarafından belirlenmekte olup en yüksek ŞPTG teklifini veren Şirketin yüklenicisi olarak seçilmektedir. Bu asgari tutar söz konusu her bir arsanın kayıtlı maliyetinden (satın alma fiyatı artı arsanın alımı zamanındaki bağlantılı maliyetler) ve (SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna dayalı olan) değerlendirme değerinden daha az olamaz. Gelir paylaşım sözleşmeleri ve şartlarına ilişkin daha detaylı açıklama için işbu izahnamenin 3.4.1.3 sayılı bölümündeki Gelir Paylaşım Modeli – Gelir Paylaşımı başlıklı açıklamalara bakınız.

Bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilen nakit doğrudan, Şirket'in kontrolünde olan bir proje hesabına yatırılmaktadır. Şirket, projenin inşası sırasında satışlardan sağlanan yüklenicinin nakit payını, Şirket kontrolündeki yüklenici hesabına aktarmaktadır. Hesaptaki nakit Şirket bilançosunda tamamen yansıtılmaktadır, ancak sadece Şirket'in ilgili gelir paylaşım sözleşmesinde belirtilen payına isabet eden


EMMALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü



kısmı nakit akış tablosunda yansıtılmaktadır. Şirket'in bilançosunda borç kısmında, müteahhidin payı ticari borç olarak kaydedilmektedir (Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 6'ya bakınız) ve Şirket'in payı da diğer borçlarda ertelenmiş gelir olarak yansıtılmaktadır (Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 14'e bakınız).

Gelir paylaşım modeli çerçevesinde arsa satışlarından elde edilen gelir; henüz geçici kabulü yapılmayan projelerde, mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilmesi halinde, geçici kabulü yapılan projelerde ise mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilip devredilmemesine bakılmaksızın muhasebeleştirilmektedir. Bununla birlikte, bazı gelir paylaşımı projelerinde, etap etap kısmi geçici kabuller yapılabilmekte olup, bu tür projelerde de geçici kabulü yapılan etaba isabet eden gelir, mülkiyet risk ve menfaatlerin yüklenici tarafından bağımsız bölüm alıcısına devredilip devredilmemesine bakılmaksızın kısmi olarak muhasebeleştirilmektedir. Projenin diğer etaplarının inşaatı devam eder. Kısmi olarak muhasebeleştirilen geçici kabulü yapılan etaplara ait ön satışlardan elde edilen gelirin, kısmi olarak muhasebeleştirilen Şirket payı alacağını karşılamaması halinde, satışlardan ödenmeyen tutar Şirket bilançosuna ticari alacak olarak kaydedilir.

Şirket'in bağımsız bölüm alıcılarına satış vaadi sözleşmelerini feshetmeleri nedeniyle nakit iadesi yapması gerekmesi halinde, söz konusu tutar proje hesabından ve Şirket'in nakit akış tablosu ve bilançosundan düşülmüştür.

Gelir paylaşımı projelerinde, sözleşmede belirlenen ve muhasebeleştirilen Şirket payı toplam geliri, proje kapsamında satışı tamamlanan bağımsız bölüm satış gelirinden karşılanamaması halinde, yine aynı proje kapsamında üretilip satılmayan Şirket tarafından belirlenen bağımsız bölümler, değerlendirme şirketinin belirlediği değer üzerinden Şirket alacağına mahsuben, Şirketin stoğuna kaydedilir. Şirket bu bağımsız bölümleri stokundan sattığında, tam satış fiyatını gelir olarak ve Şirketin stoğuna kaydettiği değerini de satış maliyeti olarak muhasebeleştirmektedir.

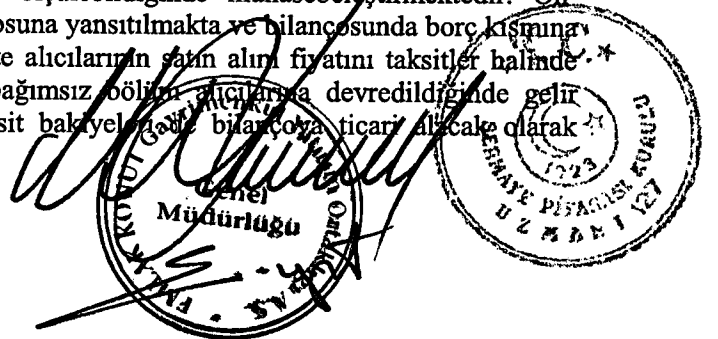
Şirket, bağımsız bölüm alıcılarına satın alma bedelini taksitlerle ödeme imkanı sağlamaktadır. Bu durumlarda, gelir, mülkiyet riski ve menfaatleri bağımsız bölüm alıcısına devredildiğinde tamamen muhasebeleştirilmekte ve ödenmeyen taksit bakiyeleri Şirket bilançosuna ticari alacaklar olarak kaydedilmektedir. Şirket, gelir paylaşımı modelinde taksitli satışları geçmişte sınırlı durumlarda kullanmıştır, ancak 2008 ve 2009'da ekonomik yavaşlama sürecinde satışların iyileştirilmesi çabasıyla kullanım artırılmıştır. Taksitlerin kullanımı 2008 ve 2009'da zirve yapmıştır, ancak Şirket 2010'da da, daha az ölçüde olmakla birlikte, bağımsız bölüm alıcılarına taksit seçenekleri ve uzatılmış ödeme koşulları sunmaya devam etmiştir. Halihazırda, Şirket sadece kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde taksitli ödeme seçeneği sunmaktadır ve anahtar teslim götürü bedel proje modelinde de aynısını yapmayı beklemektedir.

Gelir paylaşımı modelinde, arsa maliyeti, arsa satış gelirinin muhasebeleştirilmesiyle aynı zamanda muhasebeleştirilmektedir. Benzer şekilde, Tahsis Tarihi'nde Şirket'e tahsis edilen kalan bağımsız bölüm stoku için de satış maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi, bir bağımsız bölüm satıldığında ve geliri muhasebeleştirildiğinde yapılmaktadır. Satış maliyetleri, maliyet muhasebeleştirildiğinde Şirket bilançosundaki arsa ve bağımsız bölümlerin değerine tekabül etmektedir.

Kamu İhale Kanunu Modeli

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde, Şirket bağımsız bölüm satışlarından elde ettiği geliri, tamamlanan bağımsız bölüme ilişkin tüm önemli mülkiyet risk ve menfaatler bağımsız bölüm alıcısına devredildiğinde ve gelir tutarı güvenilir bir şekilde ölçülebildiğinde muhasebeleştirmektedir. Ön satışlarda, Şirket'in elde ettiği bedel, nakit akımları tablosuna yansıtılmakta ve bilançosunda borç kısmında varlık ve avans ödemesi olarak kaydedilmektedir. Ünite alıcılarının satın alma fiyatını taksitler halinde ödenmesi durumunda, mülkiyet risk ve menfaatleri bağımsız bölüm alıcısına devredildiğinde gelir tamamen muhasebeleştirilmektedir ve ödenmeyen taksit bakiyeleri bilançoya ticari alacak olarak kaydedilmektedir.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 288


Genel
Müdürlüğü
DÜŞÜNCE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
DÜŞÜNCE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde, Şirket tüm proje maliyetlerini karşılamakla sorumludur. Bu doğrultuda, Şirket her zaman ihale sürecinde yüklenici olarak en düşük teklif vereni seçmektedir. Arsa, geliştirme ve inşaat maliyetleri de dahil, tüm bu proje maliyetleri aktifleştirilmekte ve gelir muhasebeleştirilene kadar satış maliyeti olarak muhasebeleştirilmemektedir. Satış maliyeti bağımsız bölüm bazında muhasebeleştirilmektedir (yani, arsa, geliştirme, inşaat ve diğer maliyetler toplanmakta ve bağımsız bölümlerin toplam metrekare alanına bölünmektedir). Her bir bağımsız bölümün maliyeti, bağımsız bölümlerin metrekare alanı ile metrekare başına maliyetin çarpılmasıdır. Bir bağımsız bölüm satıldığında ve bu bağımsız bölüm için gelir muhasebeleştirildiğinde, maliyetlerin buna denk gelen kısmı da muhasebeleştirilmektedir. Kamu ihale kanunu projelerine ilişkin yapılan pazarlama ve satış giderleri, yapıldıkları dönem için dönemsel işletme maliyeti olarak muhasebeleştirilmekte ve aktifleştirilmemektedir.

Şirket'in geliştirdiği bağımsız bölümlerin satışına ek olarak, Şirket ayrıca incelemeye tabi dönemlerde, Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı ticari bağımsız bölümlerin satışlarından da sınırlı gelir elde etmiştir. Bu bağımsız bölümlerin satışı üzerine, gelir ve ilgili maliyet muhasebeleştirilmektedir. İlgili maliyet, o zamandan beri değerinde azalma olmamışsa, bağımsız bölümlerin 2000 yılında Şirket'e devredildiklerinde kendilerine tayin edilen değere dayanmaktadır. Bahsi geçen bu ticari bağımsız bölümlerin satışı gerçekleştirilmeden önce, bu ticari bağımsız bölümler üçüncü kişilere kiralanmış ve sınırlı da olsa kira geliri elde edilmiştir.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli

Mevcut halka arz işleminin tamamlanmasını takiben ve halka arz edilen payların tamamının satılması kaydıyla, TOKİ'nin Şirket'teki hissedarlığı yüzde 50'nin altına düşeceğinden Şirket Kamu İktisadi Teşebbüsü olarak sınıflandırılmayacağı için Şirket, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde Şirket'in ihale ettiği projeleri düzenleyen Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olmaktan çıkacaktır. Ancak, Şirket geçmişte kamu ihale kanunu modeli uyarınca ihale edilmiş olan projelere anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile devam etmeyi beklemektedir. Şirket ayrıca anahtar teslim götürü bedel proje modelini, faaliyetine yarar sağlayacağına inanması halinde değerli yerlerde de seçici olarak kullanabilir. Şirket, anahtar teslim götürü bedel proje modelinin, yukarıda "- Kamu İhale Modeli"nde açıklanan Kamu İhale Modeline benzemesini beklemektedir.

Arsa Satışları

Şirket esas olarak konut olarak kullanım için arsa geliştirmeye odaklı olmakla birlikte, zaman zaman arsa da satmaktadır. Bu arsalar çoğunlukla Şirket'in Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı imarı ticari kullanım amaçlı düzenlenmiş arsalardan oluşmaktadır, ancak Şirket ayrıca TOKİ'den edindiği arsaları da satmıştır.

Arsa, tarihi maliyet ve net gerçekleşebilir değer düşük olanı üzerinden Şirket'in uzun vadeli arsa stokuna kaydedilmektedir. Arsanın gerçek değeri Şirket bilançosundaki değerinden daha düşük ise, Şirket arsanın değerini, gerçek değerini yansıtacak şekilde azaltmaktadır. Şirket arsa satışlarından elde ettiği geliri söz konusu arsanın satışına ilişkin sözleşmenin imzalanması ve ilgili arsanın alıcıya teslim edilmesi anında ve kaydetmektedir. Satışların maliyeti, gelirin muhasebeleştirilmesi sırasında bilançoya söz konusu arsanın değeri olarak kaydedilmektedir. Arsa satışları Şirket'in faaliyetlerinin esas bölümünü oluşturmasa da, geçmişte gelirlerinin önemli bir bölümünü teşkil etmiştir.

Kira Geliri

Şirket, kiraladığı ve bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedilen satılmayan ticari bağımsız bölümlerden sınırlı kira geliri elde etmektedir. Bu bağımsız bölümler çoğunlukla Şirket'in Emlak Bankası'ndan 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle aldığı ticari bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Kira geliri, kira sözleşmesi döneminde düz oranlı olarak muhasebeleştirilmektedir. Kira, ilgili işlemle bağlantılı ekonomik menfaatlerin Şirket'e akışı muhtemel olduğunda ve gelirin tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebildiğinde muhasebeleştirilmektedir.

EMALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
289

Genel Müdürlüğü
EMLAK KURUMU
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
E L M A K İ

Şirket'in Arsa, Ünite Stoku ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkulünün Değeri

Şirket'in gayrimenkulleri, Şirket bilançosuna maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı üzerinden kaydedilen taşınan arsa ve konut amaçlı bağımsız bölüm stokundan oluşmaktadır. Şirket'in aynı zamanda kira geliri sağlayan ve Şirket bilançosuna yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedilen, tarihi maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı üzerinden kaydedilen sınırlı bir ticari bağımsız bölüm portföyü bulunmaktadır. Yılda en az bir kere, Şirket, SPK mevzuatı uyarınca hazırlanan değerlendirme raporlarını baz alarak, bu gayrimenkullerin gerçek değerinin bilançoda gösterilen değerden daha düşük olup olmadığını değerlendirmektedir. Gerçek değerinin defter değerinde daha az olması halinde, Şirket, gelir tablosunda diğer faaliyet giderlerine, kaydedilen bir değer düşüklüğü kaydı yapmaktadır. İlgili stok satıldığında, söz konusu değer düşüklüğü terse çevrilerek satılan malın maliyeti hesabına kaydedilmektedir.

Şirket'in Değişken Oranlı Hazine Kredileri Çerçevesinde Ana Para ve Faiz Ödemesi

İşbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümünde yer alan Hazine Kredisi başlığı altında açıklandığı üzere, Şirket, KEY geri ödeme hesaplarının Şirket payına düşen kısmının geri ödemesini finanse etmek için Hazine ile 2008'de bir protokol akdetmiştir. Şirket 1.314.000.000 TL tutarındaki Hazine Kredisinin ana para tutarını Ekim 2009'da geri ödemeye başlamıştır ve son taksit Ekim 2017'de ödenmek üzere krediyi çeyrek dönemlik taksitler halinde ödemeyi kabul etmiştir. Bu çerçevede, Hazine Kredisi'nin geri ödemesinin, kredi geri ödenene kadar Şirket faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde etkisi olacaktır. 31 Mart 2013 itibarıyla, Hazine Kredisi'nin henüz ödenmeyen ana para tutarı 874.000.000 TL'dir.

Hazine Kredisi'ne, bir önceki ayın Hazine bonolarının bileşik faiz oranının ağırlıklı ortalamasına eşit değişken oranda faiz tahakkuk etmektedir. Hazine Kredisinin faiz oranı, 31 Mart 2013 itibarıyla yüzde 5,77, 31 Aralık 2012 itibarıyla yüzde 7,21, 31 Aralık 2011 itibarıyla yüzde 7,70 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla yüzde 7,79'dur. Faiz, ana para ödemesi ile birlikte çeyrek dönemlik taksitler halinde muaccel olmaktadır. Şirket'in faizi, 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 için sırasıyla 79.472.000 TL, 107.154.000 TL ve 104.932.000 TL idi. İncelmeye tabi dönemler için Şirket'in faiz giderindeki değişkenlik, esasen Hazine Kredisi şartları uyarınca yapılan ödemelere atfolunabilir. Faiz oranlarındaki dalgalanmalar ve Şirket'in ödenmemiş borçluluğunun ana para tutarı Şirket faaliyetlerinin sonuçlarını etkilemeye devam edecektir.

Son Gelişmeler

Arsa Alımları

25 Nisan 2013'te TOKİ mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'ndeki toplam 63.249,23 metrekare yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25-TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki toplam 127.920,00 metrekare yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000-TL (KDV hariç) bedelden satın alınmış olup, konuya ilişkin Protokol Şirket ve TOKİ arasında imzalanmıştır, ancak henüz TOKİ den tapu devri yapılmamıştır. Şirket 9 Mayıs 2013 tarihinde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi'nde bulunan, Mensucat Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 17.673,00 metrekare yüzölçümlü 192 Ada 7 Parsel sayılı arsayı, 25.148.347,00-TL + KDV bedelle satın almıştır. Şirket'in 30 Mayıs 2013 tarihli özel durum açıklaması uyarınca Yıldız Holding A.Ş mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de bulunan toplam 3.630,821.35 metrekare yüzölçümlü 14 adet taşınmazın 326,773,921.82-TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınması hususunda Protokol imzalanmış olup, işlemler işbu İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Arsa Satışları

İzmir'de Şirket'e ait, 35.237 metrekare alana sahip, ihale bedeli KDV Dahil 12.652.000 TL olan 4 adet arsaya KDV Dahil 38.295.000,00 TL teklif gelmiştir. İhale süreci Şirketin onayı sonrasında tamamlanacaktır.

Yeni Gelir Paylaşım Projeleri

Şirket 31 Mart 2013 ile işbu izahname tarihi arasındaki dönemde dört yeni gelir paylaşım modeli projesi için ihale düzenlemiş veya tamamlamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla bu projelerden bir tanesi için gelir paylaşım modeli sözleşmesi imzalanmıştır.

GENEL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

290

Genel Müdürlüğü

EMTAK NON-TANIMLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İSTANBUL

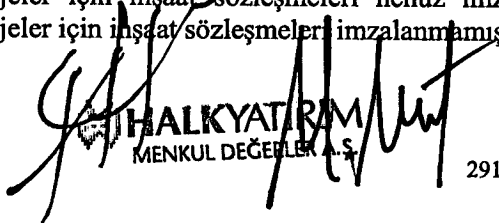
12/11/2013

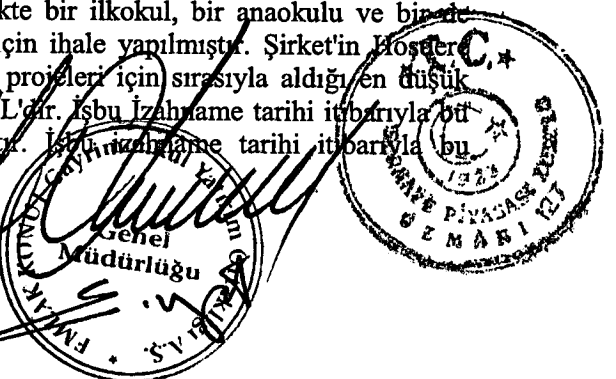
- Şirket İstanbul'un Yedikule, Fatih bölgesinde yer alan 41.162 metrekarelik arsanın "İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 2. Oturumu 17.05.2013 tarihinde gerçekleştirmiştir. İhalede, dört şirketten oluşan ortak girişim tarafından verilen Şirket Payı Toplam Geliri için en yüksek teklif 105.968.270 TL'dir. İhaleye temel alınan bedel 67.915.000 TL olup Şirket Payı Gelir Oranı yüzde 35.01'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla arsa karşılığı gelir paylaşım sözleşmesi imzalanmamıştır. Bu ihaleye konu arsaya ilişkin detaylı bilgi için işbu izahnamenin 3.4.5.1. sayılı bölümüne bakınız.
- Şirket tarafından 11.04.2013 tarihinde yapılan İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında en yüksek teklif ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 352.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): % 30,00, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):105.600.000,00 TL+KDV olarak verilmiştir. İhaleye Esas Taşınmazların Tespit Edilen Asgari Bedeli 61.800.000,00 TL' dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla arsa karşılığı gelir paylaşım sözleşmesi imzalanmamıştır. Şirket 24 Mayıs 2013 tarihinde ihale işlemlerinin tamamlanmasını takiben ihaleyi alan yükleniciyi sözleşme imzalaması için davet etmiştir ve 11 Haziran 2013 tarihine kadar sözleşme imzalama hakkı bulunmaktadır. Bu ihaleye konu arsaya ilişkin detaylı bilgi için işbu izahnamenin 3.4.5.1. sayılı bölümüne bakınız.
- Şirket, 15 Mayıs 2013 tarihinde Avcılar, Kapadık'ta yer alan 88,800 metrekarelik bir arsanın ihalesini düzenlemiştir. İhale kapsamında en yüksek teklif BE-MA İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 148.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 28,00, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 80.810.000,00 TL+KDV olarak verilmiştir. İhaleye Esas Taşınmazların Tespit Edilen Asgari Bedeli 61.800.000,00 TL' dir. Bu ihaleye konu arsaya ilişkin detaylı bilgi için işbu izahnamenin 3.4.5.1. sayılı bölümüne bakınız. Şirket işbu izahname tarihi itibarıyla henüz yükleniciyi sözleşme akdetmeye davet etmemiştir bu sebeple henüz arsa payı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi imzalanmamıştır.
- İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 28.03.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklif Tahincioğlu Gayr. İnş. ve Tur. A.Ş. ~ Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):525.500.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):190.231.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): % 36,20 olarak verilmiştir. İhaleye Esas Taşınmazların Tespit Edilen Asgari Bedeli 63.551.681,00 TL' dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla arsa karşılığı gelir paylaşım sözleşmesi imzalanmamıştır. 22 Mayıs 2013 tarihinde Şirket, yükleniciyi sözleşme imzalamaya davet etmiştir ve yüklenicinin 7 Haziran 2013 tarihine kadar sözleşme imzalama hakkı bulunmaktadır.

Yeni Kamu İhale Kanunu Projeleri

Şirket 31 Mart 2013 ile işbu izahname tarihi arasındaki dönemde dört yeni kamu ihale kanunu modeli projesi için ihale düzenlemiş veya tamamlamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla bu projelerden bir tanesi için gelir paylaşım modeli sözleşmesi imzalanmıştır.

- Şirket, Başakşehir – Hoşdere'de 194.477 metrekarelik dokuz arsaya üç ayrı aşamada ihale etmiştir. Buna göre 37.404 metrekarelik bir arsa üzerinde kurulacak ve 682 bağımsız bölümden oluşması beklenen Hoşdere 1. Etap 1. Kısım, 76.703 metrekarelik üç arsa üzerinde kurulacak ve 824 bağımsız bölümden oluşması beklenen Hoşdere 1. Etap 2. Kısım ve 80.370 metrekarelik beş arsa üzerinde kurulacak ve 282 bağımsız bölümle birlikte bir ilkökul, bir anaokulu ve bir camiye camiden oluşması beklenen Hoşdere 1. Etap 3. Kısım için ihale yapılmıştır. Şirket'in Hoşdere Emlak Konutları 1. Bölüm 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etap projeleri için sırasıyla aldığı en düşük teklifler 79.500.000 TL, 94.450.000 TL ve 70.400.000 TL'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla bu projeler için inşaat sözleşmeleri henüz imzalanmamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla bu projeler için inşaat sözleşmeleri imzalanmamıştır.


GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- Şirket, Küçükbakkalköy ve Barbaros mahallelerinde 11.528 metrekarelik bir arsa üzerinde yeni merkez binanın inşası için bir ihale düzenlemiştir. İhaledeki en düşük teklif Turyapı İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi A.Ş. tarafından 44.890.000 TL olarak sunulmuştur. İstanbul Ataşehir Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi sözleşmesi 6 Mayıs 2013 tarihinde imzalanmış olup projenin 9 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Projenin toplam 49.771 metrekare inşaat alanına sahip iki binadan oluşması öngörülmüştür.

Bağımsız Bölüm Satışları

Şirket 16 Mayıs 2013 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Nisan 2013 itibarıyla 1.430 bağımsız bölüm satışı gerçekleştirdiğini açıklamıştır. Bu satışlar aynı zamanda Ağaoğlu Maslak 1453 projesinde yaklaşık 144,5 milyon ABD Doları karşılığında blok satış olarak satılan ve yine Nisan 2013 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda kamuya açıklanan 322 bağımsız bölümün satışını da içermektedir.

Şirket Payı Toplam Geliri Artışları

11.04.2013 tarihinde kamuya açıklandığı üzere Kayabaşı 1.Etap (Merkez Kayaşehir) Projesinde 31.03.2013 tarihi itibarıyla 39.006.028 TL olan AŞPTG, yüklenici ile imzalanan protokol neticesinde 40.071.530,00 TL 'ye artırılmıştır.

10.05.2013 tarihinde kamuya açıklandığı üzere Sarphan Finanspark Projesinde 31.03.2013 tarihi itibarıyla 151.148.900 TL olan AŞPTG, yüklenici ile imzalanan protokol neticesinde 156.850.420 TL'ye artırılmıştır.

Halka Arz İşlemi

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından 5 Nisan 2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda Şirket'in 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine; SPK, Borsa İstanbul, MKK ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli izinlerin alınmasına bu konuda gerekli sair her tür işlemin yerine getirilmesine ve halka arz edilecek payların ihraç ve satışının onaylanması ile halka arza ilişkin izahnamenin onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla SPK'ya başvurulmasına karar verilmiştir. 9 Nisan 2013 tarihinde ise bu çerçevede SPK'ya başvuru yapılmıştır.

Temettü Ödemesi

8 Mayıs 2013'te Genel Kurul dağıtılabilir karın yaklaşık yüzde 40'ına tekabül eden toplam 200 milyon TL tutarındaki nakit temettüleri (1 TL nominal değerli paylar için 0.08 TL) dağıtma kararı almıştır. Temettü 9 Mayıs 2013 tarihinde Şirketin hissedarlarına dağıtılmıştır.

- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Makroekonomik Piyasa Koşulları

Şirket'in mevcut tüm gayrimenkulleri ve projeleri Türkiye'de bulunmaktadır. Sonuç olarak, Türk makroekonomik trendleri ve ülkeye özgü riskler Şirket'in performansını etkilemektedir.

Son altı yıldaki olumlu ekonomik trendler Türkiye'de ve Türkiye gayrimenkul piyasasının pek çok sektöründe ekonomik büyümeye katkıda bulundu. Türkiye ekonomisi 2006 ile 2012 arasında yıllık ortalama yüzde 6.8 oranında büyümüştür. (530.9 milyar Amerikan Doları'ndan 786.3 milyar Amerikan Doları'na). Türkiye'nin ekonomisine ilişkin daha fazla bilgi için, istenilen zamanın 42.1 sayılı bölümünde Türk Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış – Türkiye Hakkında Genel Bakış (Ekonomi Bakanlığı açıklamaları) bakınız. Küresel finansal krize zemin hazırlayan yıllarda, birer büyümeye, nispeten

ŞİRKETİN
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
292

ŞİRKETİN
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

genç nüfus dâhil faydalı demografik trendler şehirleşme düzeyini arttırmıştır ve yükselen hane gelir düzeyleri tüketici satın alma gücünün ve Türkiye'nin pek çok bölgesinde perakende ve konut talebinin artması sonucunu doğurdu. Yüksek düzeylerdeki doğrudan yabancı yatırım da ayrıca ekonomik büyümeye katkıda bulunmuştur.

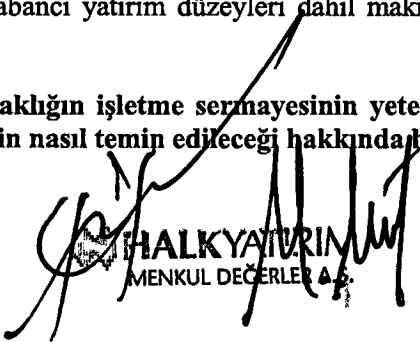
2007 ile 2009 arasındaki belirsizlik, yüklenicilerin bağımsız bölümleri satabileceklerinden ve projenin geliştirme maliyetlerinin karşılanması da dahil sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirebileceklerinden emin olmamaları sebebiyle, yüklenicilerin gelir paylaşım modeli çerçevesinde yeni projeler için teklif vermelerinde tereddüt etmelerine yol açmıştır. Şirket'in o zaman devam eden belirli bazı projelerinin yüklenicileri bağımsız bölümlerin (gelir paylaşım modeli çerçevesinde) daha düşük satışlarından ve banka finansmanına erişimin azalmasından dolayı finansal problemlerle karşılaşmış, Şirket devam eden bazı projelerin inşaat programlarını uzatmak zorunda kalmış ve projelerin geliştirilmesine devam edebilmeleri için belirli bazı yükleniciler adına bankalara garantiler vermiştir. Şirket ayrıca ihaleleri ertelemiş ve 2009'da her iki iş modelinde de herhangi bir yeni projeyi ihalesi gerçekleştirilmemiştir. Her ne kadar gerileme dönemi ve 2009'da iki iş modelinde de herhangi bir yeni projenin ihaleye çıkarılmamasının, Şirket'in 2009 ve 2010 faaliyetlerinin sonuçlarına esaslı bir etkisi olmasa da, gelirlerin muhasebeleştirilmesi projenin başlamasından itibaren yaklaşık iki yıl aldığı için, 2011'deki gelirlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Şirket ayrıca 2011 yılında da herhangi bir yeni projeyi ihale etmemiştir; ancak, 2010 yılında ihale edilen çok sayıda proje olması ve büyüklük ve tamamlanma tarihi açısından sözü geçen projelerin çeşitliliği sebebiyle, Şirket 2010 yılında ihale edilen projelerden kaydedilen gelirin dağıtılmasını ve böylece 2011 yılında herhangi bir projenin ihale edilmemesinin etkisinin azaltılmasını beklemektedir.

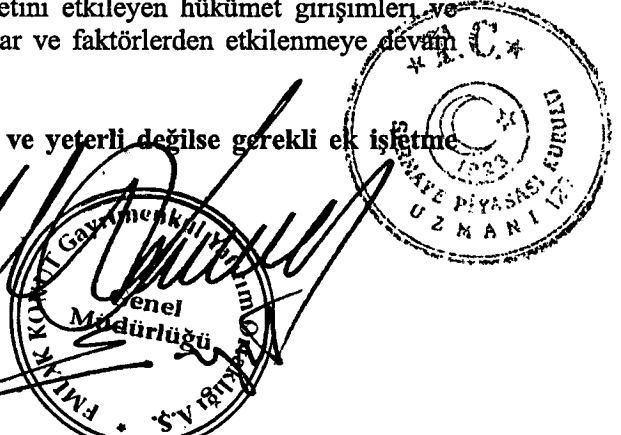
Küresel finansal kriz Türkiye'de 2008'de daha yavaş bir büyümeye ve 2009'da ekonomik küçülmeye yol açsa da, Türkiye ekonomisi iyileşebilmiş ve 2010, 2011 ve 2012 yıllarında büyümüştür. Güçlü iç talep, yüksek eşya fiyatları, küresel makroekonomik çevredeki zayıflık ve Türkiye'nin ürünleri ve hizmetleri için birincil ihracat pazarları, enflasyon oranında 2010'da %6,4'ten, 2011'de %10,5'e çıkmasına katkı sağlamıştır. Ancak, TCMB'nin tatmin edici tedbirler yürütmesinin sonucu olarak, enflasyon 2012'de yüzde 6,2'ye düşmüştür. 2013 ve 2014 için enflasyon oranı hedefleri sırasıyla %5,3 ve %5,0'tir. (kaynak: Hazine)

Faiz oranları ağırlık olarak Türkiye'de ev satış düzeylerini ve dolayısıyla da Şirket'in konut bağımsız bölümlerinin satış düzeyleri ve fiyatlarını etkiledikleri ölçüde, Şirket'in faaliyetlerinin sonuçlarını da etkilemektedir. Türkiye'de faiz oranı seviyeleri, ev satın alanların mortgage kredilerinde alabilecekleri faiz oranlarını etkilemektedir. TCMB taban faiz oranı 31 Aralık 2012 itibarıyla %5,5, 31 Aralık 2011 itibarıyla %5,75 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla %6,5 olarak gerçekleşmiştir (kaynak: TCMB). Geçmişte, faiz oranlarındaki düşmeler Şirket'in konut bağımsız bölümlerine olan talebin yükselmesine katkıda bulunmuştur ve faiz oranlarındaki artışlar talebin düşmesine neden olmuştur. Türkiye'de gelecekte faiz oranlarındaki herhangi bir artış, alıcıların mortgage kredisi maliyetlerini artıracığından, konut amaçlı gayrimenkullerin alımında mortgage kredilerini finansman kaynağı olarak cazibesiz kılabilir. Faiz oranı değişikliklerinin gayrimenkul piyasasına olan etkilerine ilişkin açıklama için, işbu İzahname'nin 2'nci bölümünde yer alan Risk Faktörlerinde bulunan "Faiz oranlarında herhangi bir artış konut pazarını olumsuz yönde etkileyebilecektir." riskine bakınız. Ayrıca, faiz oranı değişikliklerinin Şirket'in faiz giderlerine olan etkisine ilişkin açıklama için, aşağıda "Şirket'in Değişken Oranlı Hazine Kredileri Çerçevesinde Ana Para ve Faiz Ödemesi"ne bakınız.

İleride, Türkiye gayrimenkul piyasaları, ve Şirket'in işi, faaliyetlerinin sonuçları ve finansal durumu, Türkiye GSYİH düzeyleri, tüketici satın alma düzeyleri, hane gelir düzeyleri, nüfus artışı, şehirleşme ve göç trendleri dahil demografik trendler, enflasyon oranları, faiz oranları, konut kredilerinin mevcudiyeti, enflasyon oranları, faiz oranları ve konut kredilerinin mevcudiyetini etkileyen hükümet girişimleri ve doğrudan yabancı yatırım düzeyleri dahil makroekonomik koşullar ve faktörlerden etkilenmeye devam edecektir.

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Genel Müdürlüğü
12/12/2012

Şirket'in iş modelleri ve faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları değerlendirildiğinde, Şirket'in işletme sermayesinin yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

10.4 Ortaklığın son durum itibarıyla finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatl - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil edilerek) durumu hakkında bilgi:

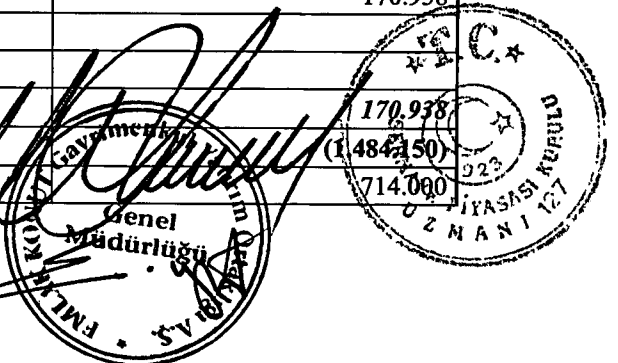
Bu hususta işbu İzahname'nin 11.1 sayılı bölümü altında bulunan "Hazine Kredisi" başlığı altında yer alan açıklamalara bakınız.

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1. Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Finansal Yapı ve Borçluluk Durumu	31 Mart 2013 Tutar (Bin TL)
Kısa Dönem Borçlar	170.938
Teminatl	
Teminatsız	170.938
Uzun Dönem Borçlar (uzun vadeli borçların kısa vadeye isabet eden kısımları hariç)	714.000
Teminatl	
Teminatsız	714.000
Öz Kaynaklar	4.478.487
Ödenmiş Sermaye	2.500.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	426.989
Yasal Yedekler	171.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(25)
Geçmiş Yıl Karları	1.109.296
Net Dönem Karı	270.787
TOPLAM	5.363.425

Net Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
A. Nakit	1.099.458
B. Nakit Benzerleri	1.979
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	553.651
D. Likidite (A+B+C)	1.655.088
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredilerin Kısa Vadeye İsbet Eden Kısmı	170.938
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerin Kısa Vadeye İsbet Eden Kısmı	
H. Diğer Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	170.938
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(1.484.150)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	714.000



L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	714.000
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(770.150)

Şirket, faaliyetlerini esas olarak gelir paylaşımı modeli uyarınca arsa satışları, gelir paylaşımı modeli uyarınca Şirket'e tahsis edilen satılmamış bağımsız bölümlerin satışları, kamu ihale modelinde geliştirilen bağımsız bölümlerin satışları (Halka arzın tamamlanmasından sonra bu modelin yerini anahtar teslim götürü bedel teslim proje modelinin alacağı tahmin edilmektedir.) ve projelendirilmemiş arsaların satışları ile finanse etmektedir. Şirket, faaliyetlerini finanse etmek için dışarıdan borçlanma yoluyla finansman kullanmamıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal borçlarının neredeyse tamamı, aşağıda "Hazine Kredisi" başlığı altında tartışılan Hazine kredisine ilişkindir. Şirket faaliyetlerini yine faaliyetlerinden elde ettiği nakitle ve halka arzın hasılatıyla finanse etmeye devam etmeyi planlamaktadır. 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 1,6 milyar TL'dir.

KEY Geri Ödeme Hesapları

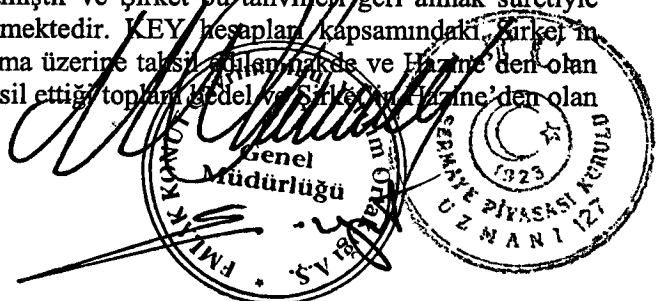
Konut Edindirme Yardımı ("KEY") planı, Emlak Bankası'nda katılımcıların gelecekte uygun konutlar iktisap edebilmelerini finanse etmek amacıyla kullanılmak üzere Hükümet tarafından kurulan bir tasarruf fonudur. Bu plan 1996 yılında sona ermiş olup, 1999 yılında Hükümet Emlak Bankası'ndaki plan kapsamındaki hesapların tamamını sona erdirmeye karar vermiştir. Hükümetin bu kararından sonra, Emlak Bankası bütün KEY geri ödeme hesaplarını, bu hesapları bilançosundan tasfiye etmek üzere Şirket'e devretmiştir. 2007 yılında Şirket'in bu hesapları geri ödemesini gerekli kılan kanunlar kabul edilmiştir. KEY geri ödeme hesaplarının hak sahiplerine ilk olarak, hesaplarının bakiyeleri karşılığında Emlak Konut A.Ş. hisseleri verilmiştir. Daha sonra hak sahiplerine Emlak Konut A.Ş. hisseleri ile nakit arasında seçim yapma hakkı tanınmıştır. KEY planı kapsamındaki ödeme borçlarının yerine getirilmesi için, ilgili Türk kanunu ile, Şirket'in geçmiş yıl kazançlarını ve diğer yedeklerini de kapsayan özkaynaklarının %60,97'sinin KEY hak sahiplerine ödenmesi gerektiğini belirlenmiştir. Şirket tarafından ödenmesi gereken toplam meblağ 1.177.597 bin TL idi ve bu meblağ, 1 Ocak 2007 tarihi itibarıyla Şirket'in net aktiflerine dayanılarak tespit edilmiştir.

İlgili Türk kanununa göre, Şirket'in toplam borcunun arttırılabileceği son tarih olan 28 Şubat 2008 tarihine kadar, Şirket karının KEY hak sahiplerine atfedilebilen kısmı, Şirket'in gelir tablosunda gider olarak ve KEY borcunda ise artış olarak kaydedilmiştir. KEY tasarruflarının Şirket bilançosunda aynı sermaye olarak kaydedilmesi nedeniyle, 2007 açılış bilançosu için Şirket özkaynaklarından 1.177.597 bin TL, Şirket'in diğer borçlarına aktarılmıştır. Buna ek olarak, ilgili Türk kanunu uyarınca 1 Ocak 2007 tarihinden 28 Şubat 2008 tarihine kadar olan dönemdeki Şirket karının %60,97'sinin KEY hak sahiplerine ait olması nedeniyle, Şirket 2007 yılında 574.704 bin TL ve 2008 yılında 32.956 bin TL tutarındaki karı diğer borçlara aktarmıştır.

2008 yılında, borcun Şirket'e düşen kısmı olan 1.814.285 bin TL ödenmiştir. Bu ödemenin 1.314.000 bin TL tutarındaki kısmı Hazine kredisi ile finanse edilirken ve geri kalanı ise Şirket'in kendi fonlarından karşılanmıştır. Bu ödemeler sonucunda, Şirket KEY geri ödeme hesaplarının hak sahiplerine karşı olan borçlarını tam olarak yerine getirmiştir.

KEY hak sahiplerinin ödenmemiş alacaklarının geri ödenmesinden Hazine sorumludur. Ancak, Şirket hala geri ödeme sürecine katılmaktadır ve KEY hak sahiplerine ödenmemiş bulunan tüm meblağların ödenmesi için Hazinesin temsilcisi olarak hareket etmektedir. Söz konusu Hazine borcu, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 31,1 milyon TL'dir ve Şirket bilançosuna diğer borçlar olarak kaydedilmektedir. Mevcut borç, KEY planı kapsamında halen yeni taleplerde bulunulması nedeniyle her bilanço tarihinde tahmin edilmektedir. Ödemenin karşılanması üzere, Hükümet, Hazine'ye nominal değeri üzerinden şarta bağlı olarak satılabilecek özel tertip devlet tahvilleri çıkartmıştır ve Şirket bu tahvilleri geri almak suretiyle KEY planı kapsamında ödenen meblağları tahsil etmektedir. KEY hesapları kapsamındaki Şirket'in toplam borcu, bu tahvillerin nominal değerine, geri alma üzerine tahsis edilen nakde ve Hazine'den olan alacaklara eşittir. 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirket'in tahsil ettiği toplam bedel ve Şirket'in Hazine'den olan

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



alacaklarının toplamı 411,3 milyon TL'dir. Ek 2'de yer alan Bağımsız Denetimden Geçmiş Son 3 Yıllık Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 7'ye ve Ek 3'de yer alan Sınırlı İncelemeden Geçmiş 31.03.2013 tarihli Finansal Tablolarda yer alan Dipnot 9'a bakınız.

KEY hesaplarının geri ödenmesine ilişkin olarak Şirket'in üstlendiği borçlar ve Şirket'in yükümlülüklerini karşılamaya yönelik Hazine tahvilleri, Şirket'in aktif ve pasiflerini artırmıştır. 31 Mart 2013 itibarıyla, Şirket'in KEY geri ödemelerine ilişkin aktifleri, Şirket aktif toplamının %0,3'ünü teşkil etmektedir. Şirket'in KEY hak sahiplerine ödeme yapması gerektiğinde, Şirket söz konusu Hazine tahvillerini geri almaktadır. Söz konusu geri ödemeler için Şirket'in Hazine'nin temsilcisi olarak hareket etmesi, Şirket'in mevcut nakit akışını bugüne kadar etkilememiş bulunmaktadır.

Hazine Kredisi

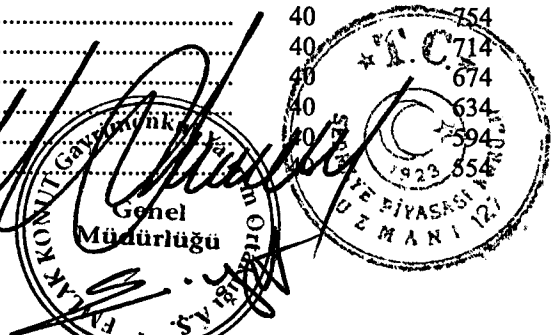
Yukarıda yer alan "KEY Geri Ödeme Hesapları" başlığı altında tartışılmış olduğu üzere, 24 Haziran 2008 tarihinde Hazine'yle KEY geri ödeme hesaplarına ilişkin Şirket'in borçlarının 1.314.000 bin TL tutarındaki bakiyesini finanse etmek için bir kredi tesis eden bir protokol imzalanmıştır.

Hazine kredisinin şartları uyarınca, Şirket 10 Ekim 2009 tarihinden önce kredi kapsamında ödeme yapmamıştır. Bu tarihten sonra, aşağıda belirtilen geri ödeme takvimine göre Şirket Hazine kredisine ilişkin anapara ve biriken faizi üç aylık takşitler halinde ödemektedir. Faiz, Hazine tarafından çıkartılan Hazine tahvillerinin her taksitin vade tarihinden önceki aydaki bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalaması olarak tanımlanmaktadır. 9 Nisan 2012'de protokolün Hazine kredisine ilişkin hükmü indirimli hazine tahvilinin Hazine tarafından yapılan çıkarılan tahvil toplamı içindeki payı 2012 Finansal Programı'nda düştüğü için tadil edilmiştir ve sabit kupon tahvillerinin payı artmıştır. Bu doğrultuda, protokolün faiz oranının hesaplanmasına ilişkin hükmü, bir taksitin vade tarihinden önceki ayda, Hazine tarafından çıkarılan indirimli hazine tahvillerinin olmaması durumunda, faiz Hazine tarafından çıkartılan sabit kuponlu Hazine tahvillerinin her taksitin vade tarihinden önceki aydaki bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalaması olarak hesaplanacak şekilde tadil edilmiştir.

31 Mart 2013 itibarıyla, Hazine Kredisinin faiz oranı %5,74, 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 itibarıyla sırasıyla %7,21, %7,70 ve %7,79'dur.

Aşağıdaki tabloda, Hazine kredisi kapsamında yaptığımız ve yapacağımız anapara ödemeleri yer almaktadır.

	Taksit	Bakiye
	(milyon TL)	
10 Ekim 2009	10	1.304
10 Ocak 2010	10	1.294
10 Nisan 2010	10	1.284
10 Temmuz 2010	25	1.259
10 Ekim 2010	25	1.234
10 Ocak 2011	40	1.194
10 Nisan 2011	40	1.154
10 Temmuz 2011	40	1.114
10 Ekim 2011	40	1.074
10 Ocak 2012	40	1.034
10 Nisan 2012	40	994
10 Temmuz 2012	40	954
10 Ekim 2012	40	914
10 Ocak 2013	40	874
10 Nisan 2013	40	834
10 Temmuz 2013	40	794
10 Ekim 2013	40	754
10 Ocak 2014	40	714
10 Nisan 2014	40	674
10 Temmuz 2014	40	634
10 Ekim 2014	40	594
10 Ocak 2015	40	554



10 Nisan 2015	40	514
10 Temmuz 2015.....	40	474
10 Ekim 2015	40	434
10 Ocak 2016	55	379
10 Nisan 2016	55	324
10 Temmuz 2016.....	55	269
10 Ekim 2016	55	214
10 Ocak 2017	55	159
10 Nisan 2017	55	104
10 Temmuz 2017.....	55	49
10 Ekim 2017	49	0

Bu izahnamenin tarihi itibarıyla, Hazine Kredisi kapsamındaki son ödeme 10 Nisan 2013 tarihinde yapılmıştır ve Hazine Kredisi kapsamında kalan borç miktarı 834 milyon TL'dir. 31 Mart 2013 itibarıyla, Hazine Kredisi kapsamında kalan borç miktarı 874 milyon TL'dir.

Bu protokol uyarınca, yukarıda belirtilen taksit tarihlerinde veya Hazine'ye 15 gün öncesinden yazılı bildirimde bulunarak başka tarihlerde kısmen veya tamamen geri ödeme yapma hakkına sahip bulunmaktadır. Kısmi geri ödeme halinde, ödeme planı protokole göre revize edilecek ve son ödeme tarihi değişmeyecektir (diğer bir deyişle, kısmi geri ödemenin miktarı, daha sonraki taksitlerden indirilecektir). Herhangi bir anapara veya faiz ödemesini yapmadığımız takdirde, Hazine Kredisi kapsamındaki bakiye derhal muaccel hale gelecektir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Aşağıdaki tabloda, belirtilen dönemlere ilişkin Şirket'in nakit akışları yer almaktadır:

	31 Mart tarihinde sona eren üç aylık dönem		31 Aralık tarihinde sona eren yıl		
	2013 (özet)	2012	2012	2011	2010
			(bin TL)		
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı.....	874.127	178.059	61,847	(228,384)	360,825
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(381.271)	203.904	521,555	(408,042)	191,793
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(58.047)	(74.979)	(389,044)	(431,953)	806,384
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış/artış.....	434.809	306.984	194,358	(1,068,379)	1,359,002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi.....	664.649	470.291	470,291	1,538,670	179,668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi ⁽¹⁾	1.099.458	777.275	664,649	470,291	1,538,670

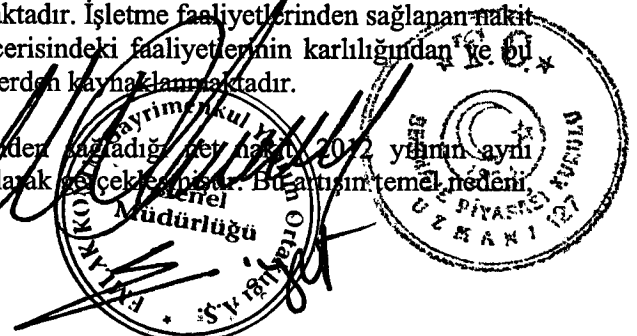
(1)Nakit akımları tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzerleri = Nakit ve nakit benzerleri – gelir tahakkukları – gelir paylaşım projeleri hesapları⁽²⁾

(2) Devam eden gelir paylaşım projelerinde satıştan elde edilen ve yüklenicilere ait olan bölüm sözleşme çerçevesinde tanımlandığı üzere ilgili gelir paylaşımı projesinin banka hesabına yatırılmaktadır. Şirket'in bu hesaplar üzerinde kontrol yetkisi vardır.

İşletme Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirket'in işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit, gelir paylaşımı modeli kapsamındaki arsa satışlarından, bağımsız bölüm satışlarından, projelendirilmemiş arsa satışlarından ve kısıtlı kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Şirket, işletme faaliyetlerinden elde ettiği nakdi, esas olarak üzerinde proje geliştirilmesi üzere ek arsa iktisap etmek için kullanmaktadır. İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışındaki değişiklikler, esas olarak Şirket'in bir dönem içerisindeki faaliyetlerinin karlılığından ve bu dönem içerisinde satın aldığı arsalar ve ihale ettiği projelerden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit, 2012 yılının aynı dönemine göre 696,1 milyon TL artışla, 874,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın temel nedeni,



Ağaoğlu Maslak 1453 ve Sarphan Finanspark projelerindeki ön satışların yanında, Kuasar İstanbul projesinde, yüklenicinin bütün bağımsız bölümleri satın almasıdır. Ek olarak, Şirket tarafından TCMB'na yapılan arsa satışı da, nakit akışlarına katkı sağlamıştır.

Şirket'in 2012 yılında işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit, 2011 yılının aynı dönemine işletme faaliyetlerinde kullanılan nakde göre, pozitif yönde 290,2 milyon TL tutarında değişim göstererek, 61,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise, 2011 yılı ile karşılaştırıldığında, 2012 yılında arsa alımlarının kaydedeğer şekilde düşmüş olmasıdır. Şirket 2011 yılında temelde Başakşehir'de (Hoşdere, İkitelli, Kayabaşı ve Ayazma bölgeleri) olmak üzere, Bakırköy Osmaniye, Zeytinburnu Çırpıcı, Kartal, Esenyurt, Fatih ve Gaziosmanpaşa'da kaydedeğer ölçüde arsa satın almıştır.

Şirket'in 2011 yılında işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit, 2010 yılında işletme faaliyetlerinden sağlanan nakde göre, negatif yönde 589,2 milyon TL değişimle, 228,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise, Şirket'in ticari borçları ve ilişkili taraflara borçlarının azalmasıdır. Şirket'in ticari borçlarındaki düşüş temel olarak gelir paylaşım projeleri hesaplarından yüklenicilere yapılan hakediş ödemelerinden kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara ticari borçlarda meydana gelen düşüş ise 2010 yılında TOKİ'den alınan arsanın ikinci taksidinin ödenmesidir. Bu düşüş kısmi olarak diğer yükümlülüklerde yaşanan ve 2010 yılına kıyasla 2011 yılında daha fazla gerçekleşen gelir paylaşımı projelerindeki ön satışların artmasıdır. Gelir olarak kaydedilmediği durumlarda Şirket'in ön satışlardan elde edilen nakde ilişkin hak ettiği bölüm diğer yükümlülükler altında izlenmektedir.

Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde, yatırım faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2012 yılının ilk çeyreğinde yatırım faaliyetlerinden sağladığı nakde göre, negatif yönde 585,2 milyon TL değişerek, 381,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni, Şirket'in nakit yönetim stratejisi çerçevesinde Şirket'te bulunan fazla nakdin kısa vadeli hazine bonolarıyla banka bonolarından oluşan finansal araçların satın alınması yoluyla değerlendirilmesidir.

Şirket'in, 2012 yılında yatırım faaliyetlerinden sağladığı net nakit, 2011 yılında yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakde göre, pozitif yönde 929,6 milyon TL değişimle, 521,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni, Şirket'in nakit yönetim stratejisi çerçevesinde Şirket'te bulunan fazla nakdin kısa vadeli hazine bonolarıyla banka bonolarından oluşan finansal araçların satın alınması yoluyla değerlendirilmesidir.

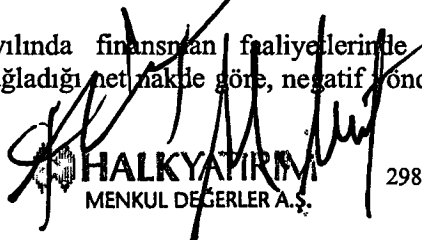
Şirket'in 2011 yılında yatırım faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2010 yılında yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakde göre, negatif yönde 599,8 milyon TL değişerek, 408,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni, Şirket'in nakit yönetim stratejisi çerçevesinde Şirket'te bulunan fazla nakdin ve Şirket paylarının 2010 yılında birincil halka arzı sonrası elde edilen hasılatın kısa vadeli hazine bonolarıyla banka bonolarından oluşan finansal araçların satın alınması yoluyla değerlendirilmesidir.

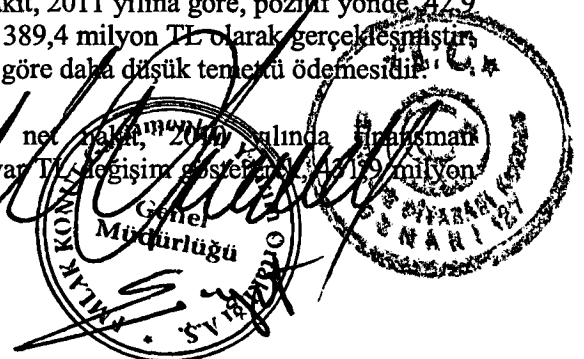
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde finansman faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2012 yılının aynı dönemine göre, pozitif yönde 16,9 milyon TL, diğer bir ifadeyle %22,6 oranında değişerek, 58,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişimin temel nedeni, 2013 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre Hazine kredisinin faiz oranının düşmesi ve Hazine kredisinin anapara miktarının azalmasıdır.

Şirket'in 2012 yılında finansman faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2011 yılına göre, pozitif yönde 42,9 milyon TL, diğer bir ifadeyle %9,9 oranında değişim göstererek, 389,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişimin temel nedeni Şirket'in 2012 yılında, bir önceki yıla göre daha düşük temettü ödemesidir.

Şirket'in 2011 yılında finansman faaliyetlerinde kullandığı net nakit, 2010 yılında finansman faaliyetlerinden sağladığı net nakde göre, negatif yönde 1,2 milyar TL değişim göstererek, 61,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü
SARPHAN FİNANS PARK
İSTANBUL

TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değişikliğin temel nedeni ise Şirket paylarının 2010 yılında birincil halka arzı sonrası Şirket'in sağladığı net hasılattır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

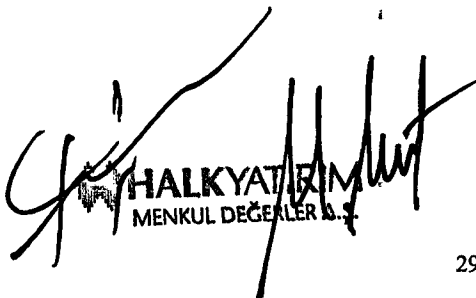
Şirket'in iş modelleri göz önüne alındığında 2013 yılı için nakit ihtiyacı görülmemektedir.

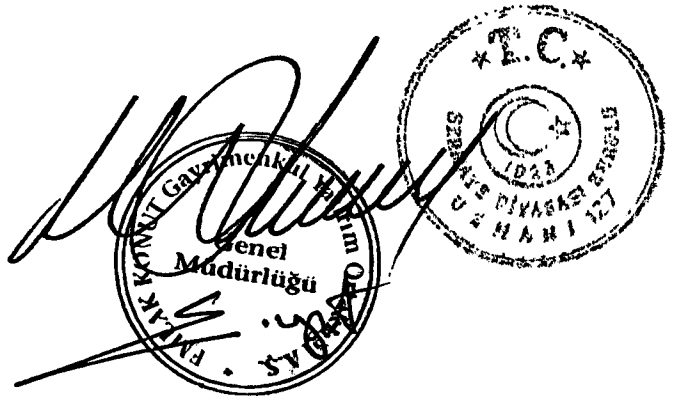
11.4. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak etkileyecek şekilde banka hesapları gelirleri veya kredi limitlerinin kullanımına ilişkin sınırlamalar getiren davalar, anlaşmalar, önemli uyuşmazlıklar, teminat, rehin, ipotekler vb. mevcut değildir.

11.5. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

YOKTUR.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim ve sınırlı inceleme raporları ekte veya www.kap.gov.tr’de yer almaktadır.

12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2010 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2011 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2012 yılı hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

2013 yılı ilk 3 aylık hesap dönemine ilişkin Seri: XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından incelenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

12.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

İşbu İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünde açıklanan hukuki uyumsuzluklar haricinde bulunmamaktadır.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLER

13.1 Proforma finansal bilgiler:

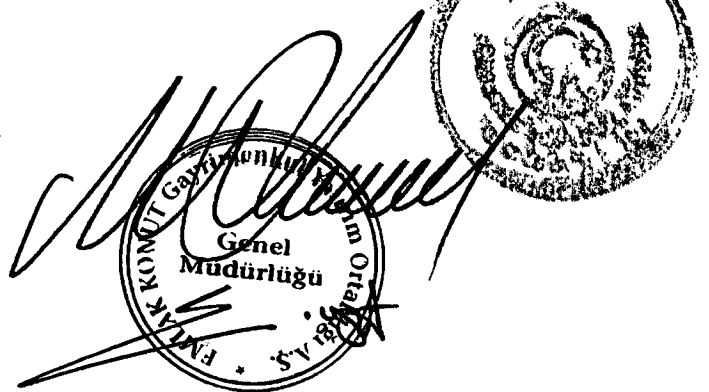
YOKTUR.

13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

YOKTUR.


HALKYATRI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

300


Genel
Müdürlüğü
Ortaklık



14. KÂR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kâr dağıtım konusundaki almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Ortaklığın kâr payı dağıtım esasları, esas sözleşmenin "Kârın Dağıtım" başlıklı 31. maddesi ile "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesinde belirtilmiş olup, bu maddeler aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşme Madde 31 – Kârın Dağıtım:

Şirket kâr dağıtım hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

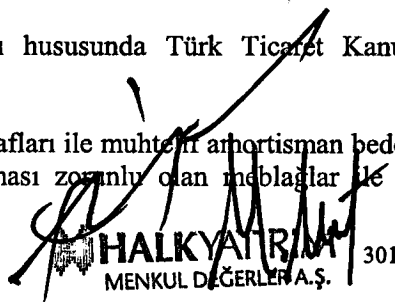
e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

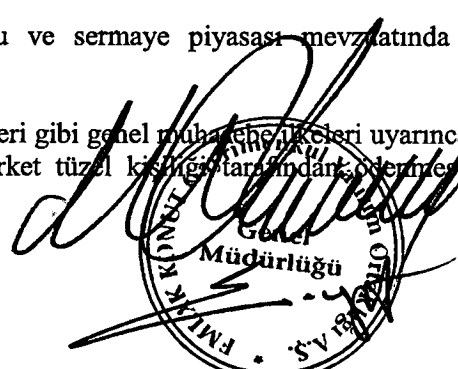
f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

8 Mayıs 2013 tarihinde yapılmış olan genel kurulu uyarınca sunulan esas sözleşme tadil tasarıları çerçevesinde Madde 31 – Kârın Dağıtım:

Şirket kâr dağıtım hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken


HALKYAPIRİM 301
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel Müdürlüğü
EMİRKÖY KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.



zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrasının c. bendi gereğince; kardan pay alacak kişilere dağıtılacak olan kısımdan, ödenmiş sermayesinin 5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın 10'u ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

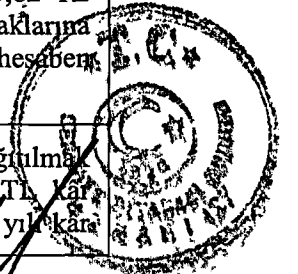
Esas Sözleşme Madde 32 – Kâr Dağıtım Zamanı:

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

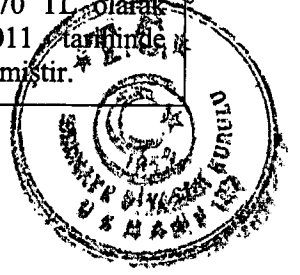
Aşağıda, son 3 yıl içerisinde, her hesap dönemi için ortaklık tarafından kâr dağıtımı konusunda alınmış kararlara yer verilmektedir:


Tarih	Açıklama
2012 Mali Yılına İlişkin olarak 8 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul	2012 yılı için 200.000.000 TL tutarında olan kâr payının Şirket ortaklarına birinci temettü olarak nakden/hesaben brüt (=net) 0,8 TL olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.
2011 Mali Yılına ilişkin olarak 19 Nisan 2012 tarihli Olağan Genel Kurul	2011 yılı için 84.449.206,64 TL, 2010 yılı için 34.123.895,82 TL olmak üzere toplam 118.573.102,46 TL tutarın Şirket ortaklarına birinci temettü olarak kâr payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,0474 TL olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.
2010 Mali Yılına ilişkin olarak 8 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul	2010 yılı için Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 175.493.721,78 TL kâr payının şirket ortaklarının malî bükümlerini karşılamak üzere 2010 yılı kâr

HALKININ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
302
Genel Kurul
Madürlüğü
S.V. 1997

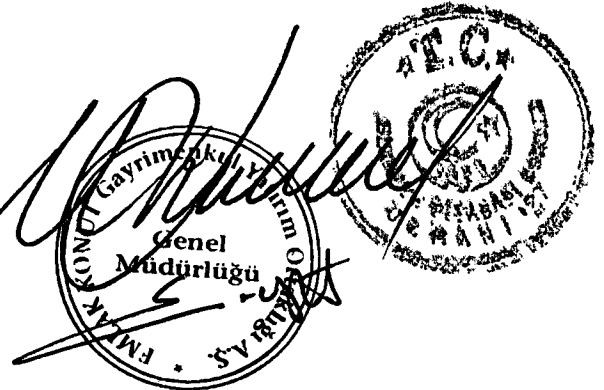


payı kuponları karşılığında nakden brüt (=Net) 0,070 TL olarak dağıtılmasına ve kâr payı dağıtımının 31.03.2011 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.




F.M.K. MENKUL DEĞERLER A.Ş.

303



15. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

15.1 Ortaklığın kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

YOKTUR

15.2 Ortaklığın kâr tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:

YOKTUR

15.3 Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

YOKTUR

15.4 Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:

YOKTUR




HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMAK KONTROL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel
Müdürlüğü

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

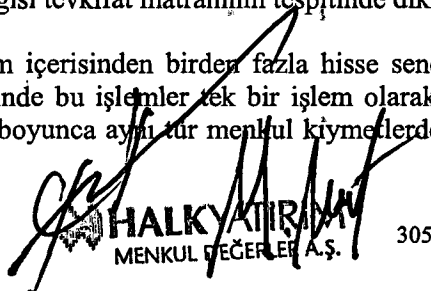
Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.

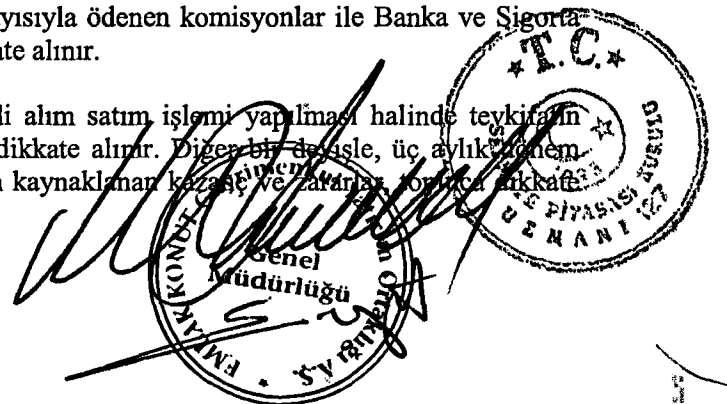
GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarılabildiği esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, bir defaya dikkate alınır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 305



ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan karpayı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

ii) Kurumlar

ii) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

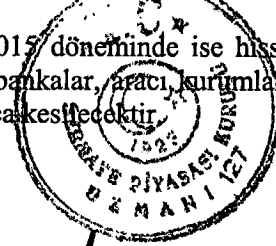
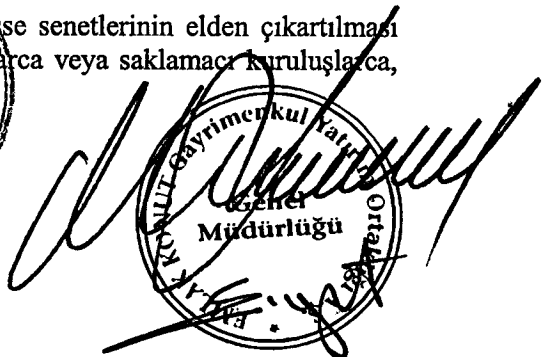


Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

ii) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpaylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iii) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kâr payları için tevkifat ise Ortaklık kesilecektir.





HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

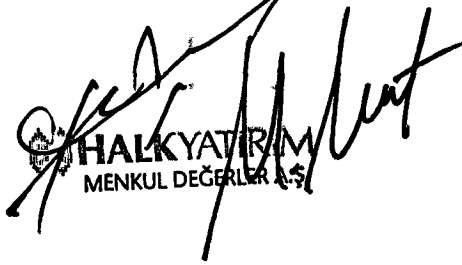
İşbu İzahname'nin hazırlanması sırasında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK'nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan Emlak Konut finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer verilmiştir.

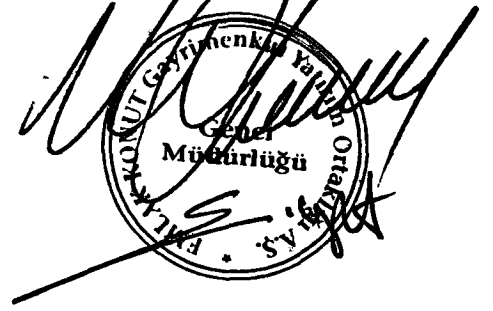
Emlak Konut olarak, bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin olarak değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarına <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Emlak Konut internet sitesinden ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (<http://www.kap.gov.tr>) şirkete ait tüm bildirimlerin sayfalar halinde bulunabileceği <http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-sorgu-sonuc.aspx?tarihtipi=1&sirketgrubu=0&SirketAraciKurumList=1531&bildirimtipi=-2&secimler=#0> linkinden ulaşılabilir. Diğer taraftan RICS standartları kapsamında Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile karşılaştırmalı özet değer tablolarına ise <http://www.emlakkonut.com.tr/yatirimci/default.aspx> adresinden ulaşılabilir.

İzahname'de kullanılan bağımsız denetim raporları ise Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından hazırlanmış olup, sırasıyla EK 2 ve EK 3'te yer almaktadır.




HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Genel Müdürlüğü
A.Ş.

18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Emlak Konut GYO A.Ş. Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.emlakgyo.com.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

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

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



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

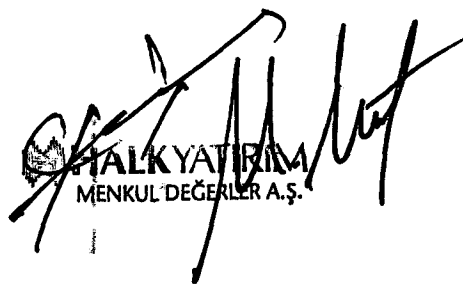
Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Genel Müdürlüğü	Sorumlu Olduğu Kısım:
Murat KURUM Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Ertan YETİM Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bülent SEZGİN Genel Müdür Yardımcısı Murat ÇETİNKAYA Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	İZAHNAMENİN TAMAMI

20. EKLER

- EK 1** : Emlak Konut Esas Sözleşmesi
(http://www.emlakkonut.com.tr/yatirimci/PDFs/EmlakGYO_Esas_Sozlesme.pdf)
- EK 2** : 2012, 2011 ve 2010 yıllarına ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin Bağımsız Denetim Raporu
1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu
(<http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/Finansallar.PDF>)
1 Ocak - 31 Aralık 2011 hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu
(<http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/Scan001.PDF>)
- EK 3** : 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık döneme ilişkin Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar
(<http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/01%20Ocak%20-%2031%20Mart%202013%20Ara%20Hesap%20D%C3%B6nemine%20ait%20%C3%96zet%20Finansal%20Tablolar.pdf>)


EMLAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel
Müdürlüğü