

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.875.000.000 TL'den 2.500.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 625.000.000 TL nominal değerli B Grubu payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 12.11.2010 tarih ve 64675/1030 sayı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuya tekeffülü anlamına gelmez.

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

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

İhraççı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

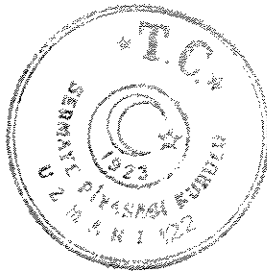
Temsile Yetkili Kişiler: Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili Murat Kurum, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ertan Yetim

Konsorsiyum Lideri: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Temsile Yetkili Kişiler: Yönetici Funda Değirmenci, Müdür Hakan Aygen

Yatırımcılara uyarı:

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



Funda Değirmenci
TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş.

Murat Kurum
Genel Müdür Vekili
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

“Borsa Yönetim Kurulu’nun 03.11.2010 tarihli toplantısında,

- A) Şirket’in hisse senetlerinin İMKB Kotasyon Yönetmeliği’nin 15/(b) ve (c) bentlerinde yer alan şartları sağladığı, halka arz sonuçlarının incelenmesinden sonra 15/(a) bendinde yer alan;

“çıkartılmış sermayelerinin ve halka arz edilen hisse senetlerinin nominal değerinin ödenmiş ya da çıkartılmış sermayelerine oranlarının en az SPK’nun ilgili tebliğlerinde belirtilen tutar ve oranda olması”

şartının da sağlaması halinde Menkul Kıymetler Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik’in 35. maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak Borsa Yönetim Kurulu’nca verilecek kararla Şirket hisse senetlerinin Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görebileceğinin,

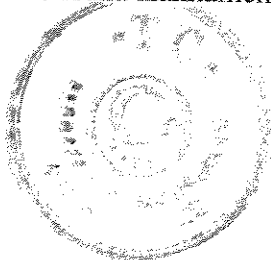
- B) Sermaye Piyasası Kurulu’na iletilen İMKB görüşünden sonra gelmek üzere, *“İşbu İMKB Görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarının Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmeliğin (Genel Yönetmelik) 35. Maddesinde yer alan “Borsada işlem görebilecek menkul kıymetlerden, bu Yönetmelikte belirlenen şartları taşıyanlar “borsa kotuna” alınır. Menkul kıymetlerin borsa kotuna alınıp alınmayacağı konusunda yetkili merci, Borsa yönetim kurulumdur. Menkul kıymetlerin çıkarılmalarında, halka arz için SPK tarafından izin verilmiş olması, yönetim kurulunun bu yetkisini etkilemez.” hükmü gereğince İMKB Yönetim Kurulu’nun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK’nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu İMKB Görüşü’ne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle İMKB’nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.”* ifadesinin yer almasının,

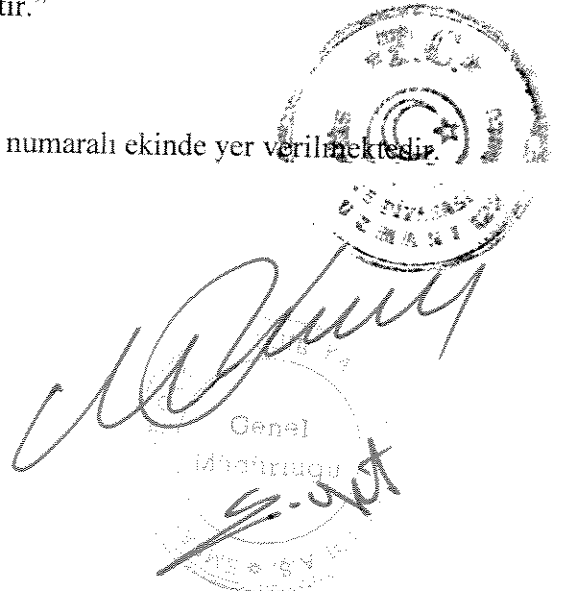
- C) Kamunun aydınlatılması amacıyla, Şirket’in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile hisse senetlerinin hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğuna dair Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan 01.11.2010 tarihli Hukukçu Raporu’nun Şirket’in halka arz izahnamesinde yer almasının kamuyu aydınlatma ilkeleri açısından faydalı olacağını

Sermaye Piyasası Kurulu’na bildirilmesine karar verilmiştir.”

Bu çerçevede; bağımsız hukukçu raporuna izahnamenin 4 numaralı ekinde yer verilmektedir.

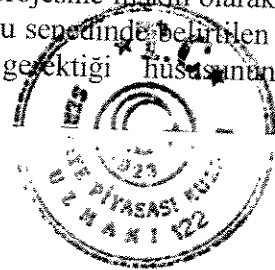
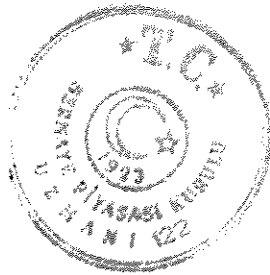

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.




Genel Müdürü
9.4.10

Kurulumuzun 11.11.2010 tarih ve 34/1030 sayılı Kararı ile,

- 1) Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 4.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.875.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanması suretiyle, nakden 2.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi nedeniyle ihraç olunacak 625.000.000 TL sermaye miktarını temsil eden B grubu payların Kurulumuz kaydına alınması talebiyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunulmasına izin verilmesi taleplerinin gerekli yasal ücretler tahsil edilmesi suretiyle olumlu karşılanmasına,
- 2) Seri:IV, No:41 sayılı Tebliğ'in 8. maddesinin 1. fıkrası uyarınca Şirket'in sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonun sağlanması amacıyla gerekli nitelikleri taşıyan görevli personelin halka arz tarihinden itibaren en geç 3 ay içerisinde istihdam edilmesi gerektiği hususlarının Şirket'e hatırlatılmasına,
- 3) Şirket portföyünde yer alan Karşıyaka'daki sosyal tesise ilişkin olarak anılan gayrimenkulün satış işleminin tamamlanması ve portföyden çıkarılması için Şirket'e 1 yıl süre verilmesine,
- 4) Şirket portföyünde yer alan Ataşehir'deki 36 adet ticari üniteye ilişkin olarak imar planında gerekli tadilatların yapılması suretiyle yeniden onay alınması amacıyla belediyeye yapılan başvurunun sonuçlandırılması için Şirkete 1 yıllık süre verilmesine, bu süre sonunda onay alınamaması halinde ise, söz konusu gayrimenkulün ivedilikle portföyden çıkarılması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,
- 5) Şirket portföyündeki alımından itibaren 5 yıl geçmiş ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsaların değerlerinin portföy değerine oranının 30.09.2010 itibarıyla %10'u aşması nedeniyle Şirket'in bundan sonraki faaliyetlerinde mevzuata uyum konusunda azami özen ve dikkatin gösterilmesi hususunda uyarılmasına,
- 6) Şirket portföyünde yer alan Novus Residence Konut projesine ilişkin olarak, Tebliğ'in 25. maddesinin (I) bendi çerçevesinde parsellerin tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması gerektiği hususunun Şirket'e hatırlatılmasına,



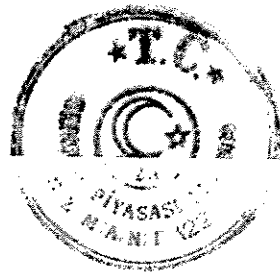
B. Değirmenci
TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş.

2-B

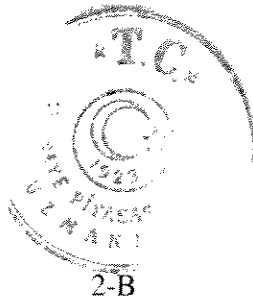
[Signature]
Genel Müdür
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 7) Şirket'in muhtelif taşınmazları üzerindeki "kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilecektir" şerhi ile TOKİ lehine kamulaştırma ve şufa hakkı veya istimlak şerhlerinin kaldırılmasına yönelik işlemlerin ivedilikle sonuçlandırılması gerektiği hususu ile söz konusu işlemler hakkında Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,
- 8) Şirket'e aktifinde bulunan ya da bulunması planlanan varlıkların değerlemesine ilişkin olarak Tebliğ'in "Değerleme gerektiren işlemler" başlıklı 38. maddesine uyulması gerektiği hususunun hatırlatılmasına,
- 9) Şirket'e hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde ihaleden önce değerlendirme raporu düzenlenmesi konusunda Seri:VIII, No: 35 sayılı Tebliğ'in 20/A hükmü çerçevesinde yapılması planlanan ihalelere ilişkin yapılacak değerlemelerde, ilgili değerlendirme şirketlerine türlü bilgi ve belgenin değerlemelerde esas alınmak üzere verilmesi gerektiği hususunun bildirilmesine ve Şirketin bundan sonraki faaliyetlerinde mevzuata uyum konusunda gerekli özen ve dikkatin gösterilmesi hususunda uyarılmasına,
- 10) Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 4/g ve 18. maddelerinde yer alan şartlara uyum konusunda Şirket'e 6 ay süre verilmesine,
- 11) Şirket kadrosunda yer almakla birlikte TOKİ bünyesinde görev yapan 32 personele ilişkin olarak, söz konusu uygulamaya son verilmesine ilişkin uygulanacak takvim ile halka arz sonrası süreçte benzer uygulamaların gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Şirket beyanının Kurulumuza ivedilikle iletilmesi gerektiği hususlarının Şirket'e bildirilmesine

karar verilmiştir.



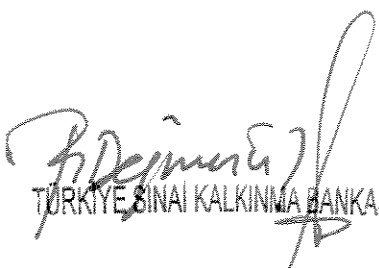
B. Depirinci
TÜRKİYE İSİNİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

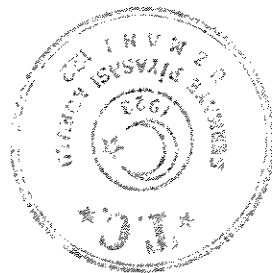


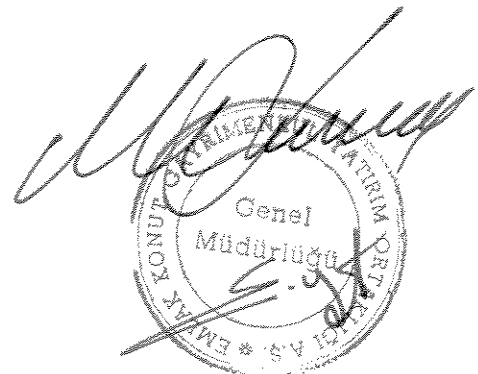
[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
KONİT KURUMU
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


TÜRKİYE İSMAIL KALKINMA BANKASI A.Ş.

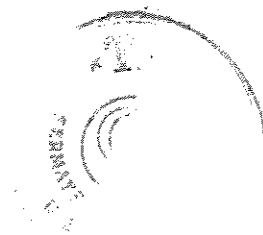



Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İSMAIL KALKINMA BANKASI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

<u>Bölüm</u>	<u>Sayfa No.</u>
1. Özet	6
2. Risk Faktörleri	21
3. Ortaklık Hakkında Bilgiler	42
4. Seçilmiş Finansal Bilgiler	173
5. Mevcut Sermaye ve Sermaye Piyasası Araçları Hakkında Bilgiler	174
6. Yönetim ve Organizasyon Yapısına İlişkin Bilgiler	178
7. Grup Hakkında Bilgiler	205
8. İlişkili Taraf ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	211
9. Halka Arza İlişkin Bilgiler	215
10. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları	281
11. Ortaklığın Fon Kaynakları	285
12. Geçmiş Dönem Finansal Tablo ve Bağımsız Denetim Raporları	287
13. Ortaklığın Proforma Finansal Bilgiler	288
14. Kar Payı Dağıtım Esasları	289
15. Kar Tahminleri ve Beklentileri	291
16. Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	292
17. Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	296
18. Diğer Hususlar	297
19. İncelemeye Açık Belgeler	298
20. İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	300
21. Ekler	301

B. D. Güneri
TÜRKİYE İSİNAL KALKINMA BANKASI A.Ş.



U. D. Güneri
Genel
Müdürüğü
TÜRKİYE İSİNAL KALKINMA BANKASI A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

588 Sayılı KHK	:	29.12.1999 tarih ve 588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükümünde Kararname
ASKGP	:	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
Emlak Bankası	:	Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.
Emlak Konut, Ortaklık veya Şirket	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GSMH	:	Gayrisafi Milli Hasıla
GSYİH	:	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GVK	:	Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)
GYODER	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Hazine	:	T.C. Hazine Müsteşarlığı
İMKB	:	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
KEY	:	Konut Edindirme Yardımı
KEY Kanunu	:	30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun
KHK	:	Kanun Hükümünde Kararname
KİK	:	4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
KİT	:	Kamu İktisadi Teşebbüsü
Kurul	:	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	:	Kurumlar Vergisi Kanunu
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK	:	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn.	:	2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
STG	:	Satış Toplam Geliri
ŞPGO	:	Şirket Payı Gelir Oranı
ŞPTG	:	Şirket Payı Toplam Geliri
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	:	Türk Lirası
TMMOB	:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TOKİ Kanunu	:	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
TSKB	:	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
TTK	:	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türk Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	:	T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu
Tüketici Kanunu	:	23.02.1995 tarih ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	:	Üretici Fiyatları Endeksi

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

1. ÖZET

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

1.1. Ortaklık hakkında bilgiler

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

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

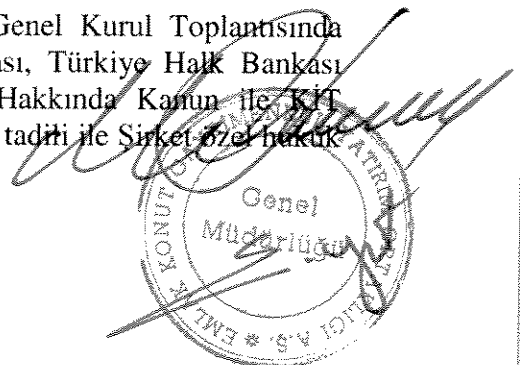
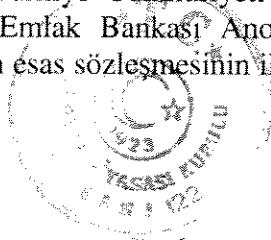
588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname (*mülga*) 29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 588 sayılı KHK uyarınca, KEY hesaplarının tasfiyesine karar verilmiştir. 588 sayılı KHK ile Emlak Bankası’na ait gayrimenkullerin KEY hesapları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

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

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

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

TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş.



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

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

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

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

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

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli portföy tablosu işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer almaktadır.

1.2. Risk faktörleri

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


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü

1.2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

1.2.1.1. Şirket'in TOKİ ile Olan İlişkisine İlişkin Riskler

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

TOKİ bir kamu tüzel kişisidir ve Hükümetin hedeflerinde oluşacak değişiklikler TOKİ'nin yapısını, yönetimini veya amacını, dolayısıyla da Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecektir.

Şirket, TOKİ tarafından kontrol edilmekte olup, TOKİ'nin menfaatleri ile Şirket'in yahut diğer pay sahiplerinin menfaatleri aynı doğrultuda olmayabilir.

TOKİ'nin TOKİ Kanunu uyarınca sahip olduğu imar planı yapma yetkisi başka bir kanun ile kaldırılabilir.

Şirket, TOKİ ve iştirakleri ile ilişkili taraf işlemlerine ve sözleşmelerine taraf olmuştur ve bunlara taraf olmayı sürdürmeyi düşünmektedir; ancak bu işlemlerde herhangi bir değişiklik yapılmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

1.2.1.2. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

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

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

Şirket, GYO'lara uygulanan SPK mevzuatına riayet etmemesi durumunda, GYO statüsünü ve ilgili vergi muafiyetlerini kaybedebilecektir.

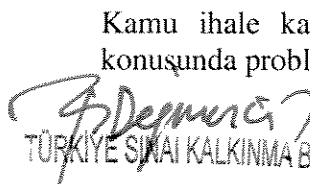
Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler, gelir paylaşım modeline göre daha düşük kar marjı sağlamakta olup gelir paylaşım modeli kapsamında geliştirilen projelere oranla daha az esnekliğe sahiptir.

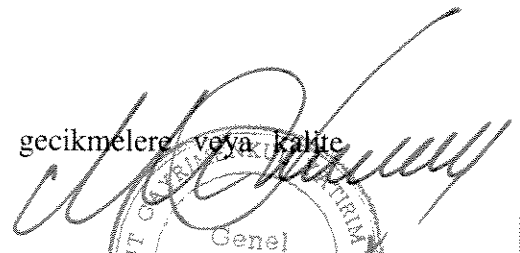
Şirket, projelerin tamamlanması için geniş ölçüde yüklenicilere güvenmektedir; projelerin inşaatlarının tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

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

Şirket'in işletme masrafları ile diğer masraflarında artış olabilir.

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler gecikmelere veya kalite konusunda problemlere daha açıktır.


TÜRKİYE İŞİML KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdürüğü
EMEL KONUT GELİŞTİRİM
A.Ş.

Şirket, bazı yükümlülüklerden yükleniciler ile müşterek ve münferiden sorumlu bulunmaktadır.

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

Tüketici Kanunu uyarınca, alıcılar bağımsız bölümlerinin teslimine kadar satış sözleşmelerini feshedebilmektedirler.

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

Şirket'in değişken faizli borçlarında faiz oranı riski bulunmaktadır.

Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

Emlak Konut'un faaliyetleri çeşitli çevre hukuku düzenlemesine tabidir.

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

Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyuşmazlıklara da taraftır.

Emlak Konut, KEY ödemelerinin bazı hak sahipleri tarafından açılan davalarda davalı taraf olarak gösterilmektedir.

B Grubu payların yabancı yatırımcılar tarafından Halka Arz sonucunda, belirli bir oranda satın alınmasıyla Şirket yabancı iştirakli bir şirket olarak tanımlanacak ve bu durum belirli taşınmazların devralınması ve mülkiyetiyle bağlantılı olarak Şirketin işlemlerini sınırlandırabilecektir.

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

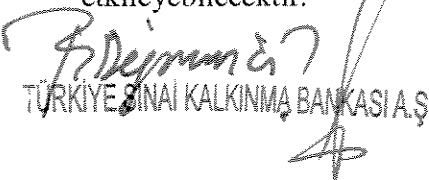
Gelecekte meydana gelebilecek depremler Emlak Konut portföyünde bulunan gayrimenkullere ve genel anlamda Türk ekonomisine zarar verebilecektir.

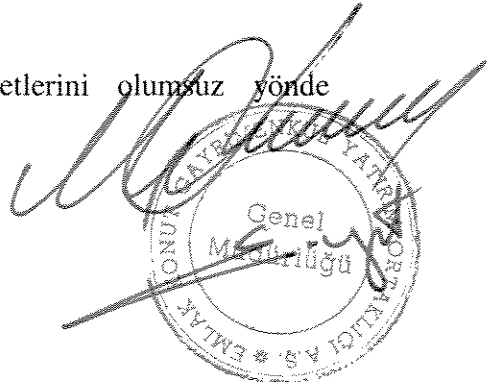
Emlak Konut iç denetim ve finansal raporlama sistemlerini geliştirmek amacıyla gerekli değişiklikler için yapılandırma süreci içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu değişiklikler etkili olmadığı takdirde, finansal bilgilerin kalitesi önemli ölçüde zedelenebilecektir.

Emlak Konut'un yürüttüğü işlerdeki başarısı üst düzey yönetim ekibi ve teknik personeline dayalı bulunmaktadır.

1.2.1.3. Türkiye'ye ilişkin Riskler

AB üyeliği ile ilgili belirsizlikler Emlak Konut'un faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdürü
ONUK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. * EMLAK

Türkiye’de günümüzdeki cari açığın yaratabileceği döviz kuru riski ve enflasyon Emlak Konut’un işi, finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde büyük ölçüde olumsuz etkiler yaratabilecektir.

1.2.2. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

Emlak Konut’un B Grubu paylarının ilk defa halka arz edilecek ve Borsa da işlem görecektir olması nedeniyle, söz konusu payların fiyat dalgalanmalarına maruz kalma ihtimali bulunmaktadır.

Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

1.2.3. Finansal Riskler:

Kurla ilgili Riskler: Ortaklığın ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski ağırlıklı olarak mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Likidite riski Likidite riski, Ortaklığın yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Faiz oranı riski Ortaklık, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır.

Değer düşüklüğü riski Ortaklığın finansal tablolarında bulunan arsa ve konut stokları, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar değer düşüklüğü riskine maruzdur.

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

1.2.4. Diğer Riskler:

Yukarıda sayılan riskler haricinde, başka riskler bulunmamaktadır.

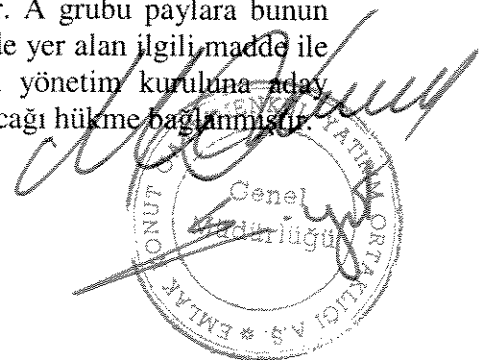
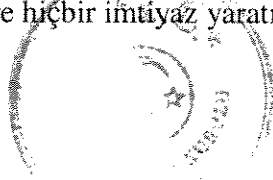
1.3. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri, üst yöneticileri ile bağımsız denetim kuruluşu hakkında temel bilgiler

1.3.1. Yönetim Kurulu

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesi uyarınca yönetim kurulu bir yıl süreyle görev yapacak TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşmaktadır. Madde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarında bağımsız yönetim kurulu üyelerinin haiz olmaları gereken niteliklere ilişkin olarak GYO Tebliği’nde düzenlenmiş ilkelere de yer vermiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde, A grubu pay sahiplerine yönetim kurulunun bağımsız üyeler dışındaki beş adet üyeyi aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. A grubu paylara bunun dışında herhangi başka bir imtiyaz tanınmamış olup esas sözleşmede yer alan ilgili madde ile GYO Tebliği’ne uygun bir şekilde halka açılma sonrasında da yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz yaratılamayacağı hükme bağlanmıştır.

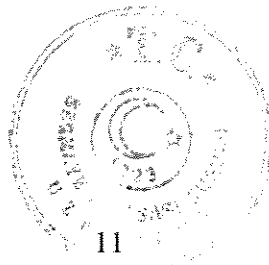
B. Demir
TÜRKİYE SİNAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



Aşağıda Şirket'in 2011 yılında yapılacak ilk genel kurula kadar görev yapacak yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (pay adedi)
Erdoğan Bayraktar	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	TOKİ	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat:1 ~ 10 Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Fatma Ruhan Akyılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi İstanbul Başkan Yardımcılığı Halkalı Atakent Mahallesi 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Recep Ali Özülke	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi İstanbul Başkan Yardımcılığı Halkalı Atakent Mahallesi 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	Emlak Konut Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat:1 ~ 10 Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür vekili	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasıf Sokak Palmiye Apt. N.7 D.3 Caddebostan / Kadıköy / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Vedat Demiröz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mahallesi Sedef Cad. Ata 3-3 Plaza Kat:8 Daire: 72-75 Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

Beymenli
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdür
EMLAK KONUT İSTANBUL

1.3.2. Denetim Kurulu

Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler içeren tablo aşağıda verilmektedir.

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Uğur Dülekâlp	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Ayşe Arzu Özçelik	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.

1.3.3. Bağımsız Denetim Kuruluşu

Şirket tarafından 2007, 2008, 2009 ve 2010 yılları mali tablolarının bağımsız denetimine ve halka arz işlemlerine ilişkin olarak 13.05.2010 tarihinde Kamu İhale Kanunu'nun 21(b) maddesi uyarınca ihale gerçekleştirilmiştir.

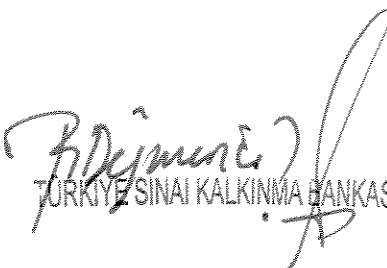
İhale sonucunda en avantajlı teklifi veren "Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş."e ilgili denetim işi ihale edilmiştir. Bu sebeple İzahname ekinde yer alan finansal tabloların sırasıyla bağımsız denetimi veya sınırlı incelemesi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member of PricewaterhouseCoopers) tarafından yapılmıştır.

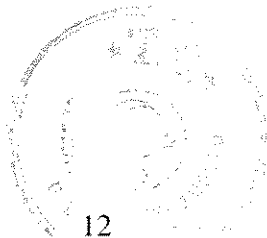
1.4. İhraca ilişkin özet veriler ve tahmini halka arz takvimi

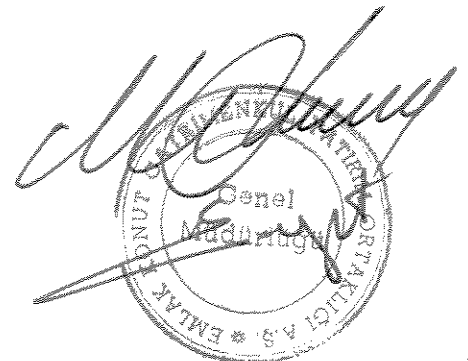
Satış için arz edilen payların nominal tutarı 625.000.000 TL olup, bu tutar halka arz sonrası sermayenin %25'ini oluşturmaktadır. Halka arz edilecek paylar için 2 gün süreyle kesin talep toplanması planlanmaktadır. Ayrıca bu halka arzda ön talep de toplanmıştır. İhraca ilişkin detaylı bilgi ve tahmini içeren halka arz takvimi, işbu izahnamenin 9. bölümünde yer almaktadır.

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

Seçilmiş finansal veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir:


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürü

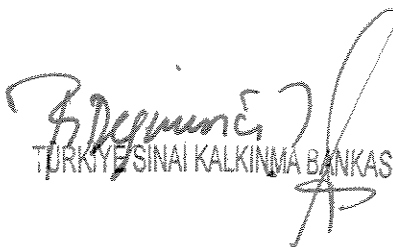
(Bin TL)	30.09.2010	30.06.2010	2009	2008	2007
Dönen Varlıklar	2.184.043	2.416.823	1.947.456	1.581.032	1.667.843
Duran Varlıklar	3.549.054	2.642.193	2.723.888	2.790.979	2.100.789
Toplam arsa ve konut stokları	4.241.109	3.430.492	3.321.253	3.344.949	2.536.597
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.621	8.481	16.555	29.421	27.232
Maddi Duran Varlıklar	5.542	5.382	5.240	7.118	7.277
Aktif Toplamı	5.733.097	5.059.016	4.671.344	4.372.011	3.768.632
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.314.674	1.598.753	1.333.784	1.414.392	2.644.805
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.122.652	1.162.024	1.243.108	1.309.032	2.137
Toplam finansal borçlar	1.281.213	1.310.631	1.329.061	1.421.497	132
Özkaynaklar	2.295.771	2.298.239	2.094.452	1.648.587	1.121.690
Nakit ve Nakit Benzerleri	312.433	196.986	274.268	101.964	773.411
Finansal yatırımlar	79.617	379.617	240.455	437.774	-
Brüt Kar	332.730	288.734	501.501	691.607	795.783
Faaliyet Karı/(Zararı)	323.105	278.895	476.223	562.600	232.631
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	201.319	203.787	445.865	526.897	367.533
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,00107	0,0011	0,0024	0,0028	0,0017

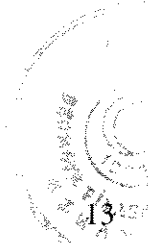
1.6. İhracın gerekçesi ve halka arzdan elde edilecek net nakit girişinin kullanım yerleri:

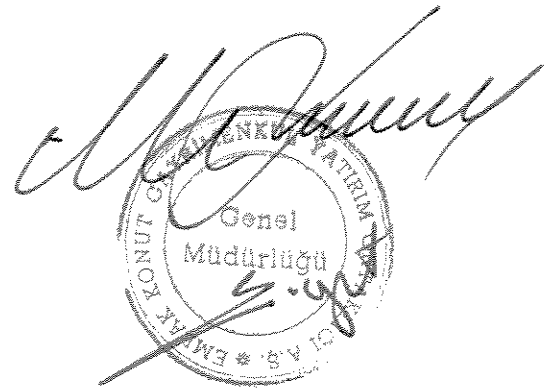
İhraç, GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut, halka arzdan elde edeceği net nakit girişi ile yeni projeler geliştirmek için arsa satın almayı ve kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirdiği projeleri için ihtiyaç duyduğu sermaye gereksinimi sağlamayı öngörmektedir.

1.7. Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler

Ortaklığın toplam aktifleri 2007 yılı sonunda 3.768.632 bin TL iken, 2010 yılı Eylül sonu itibariyle 5.733.097 bin TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışta en büyük pay, son üç yıl içerisinde arsa ve konut stoklarında meydana gelen büyümedir. Söz konusu büyümede KİK kapsamında projelendirilen arsaların üzerine eklenen maliyet kalemlerinin ve ASKGP kapsamında projelendirilen bazı arsaların satış gelirlerinin konut karşılığı ödenmesinin etkileri olsa da en büyük pay Ortaklık portföyünde bulunan projelendirilmemiş arsalar ile ASKGP ile projelendirilmiş arsalarındaki artıştır. Ortaklığın toplam arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMlak KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Arsalar	1.967.602	1.524.134	1.926.605	1.921.433	1.574.446
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.638.048	1.334.920	1.027.462	1.154.292	885.405
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	309.546	316.811	190.202	137.835	14.587
KİK ile projelendirilmiş arsalar	324.040	252.593	174.262	130.498	62.159
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.873	2.034	2.722	891	0
Toplam arsa ve konut stokları	4.241.109	3.430.492	3.321.253	3.344.949	2.536.597

Ortaklığın toplam aktiflerinin 4.241.109 bin TL'lik bölümü, diğer bir deyişle %74'ü, arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır. Ortaklığın arsa ve konut stoklarının %46'sını üzerinde proje bulunmayan arsalar, %39'unu da arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı kapsamında projelendirilen arsalar oluşturmaktadır.

30 Mayıs 2007 tarihli KEY Kanunu uyarınca KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilen 1.752.301 bin TL ile 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan 29.028 bin TL'nin toplamı olan 1.781.329 bin TL, 2008 yılı içerisinde KEY hak sahiplerine ödenmiştir. Bu ödeme Ortaklığın kısa vadeli yükümlülüklerini azaltırken KEY hak sahiplerine yapılan ödemelerin finansmanını sağlamak için Hazine'den çekilen 1.314.000.000 TL tutarındaki uzun vadeli kredide, uzun vadeli yükümlülüklerin artmasına sebep olmuştur.

Ortaklığın amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari ünitelerin, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı işleridir.

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri	321.159	319.795	586.094	587.442	444.673
Arsa satış gelirleri	135.487	64.805	202.150	447.127	664.166
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	111.246	64.954	75.937	7.883	1.831
Kira gelirleri	819	668	2460	2657	2766
Brüt Satış Geliri	568.711	450.222	866.641	1.045.109	1.113.436
Satış iadeleri	(174)	(5)	(508)	(159)	(1.819)
Satış iskontoları	(10.371)	(10.371)	(1.216)	(383)	(307)
Net Satış Geliri	558.166	439.846	864.917	1.044.567	1.111.310

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Ortaklığın arsa satışlarından elde ettiği gelirin büyük bir kısmı, üzerinde ASKGP projeleri geliştirdiği arsaların satışlarından ve üzerinde proje geliştirilmemiş arsa satışlarından kaynaklanmaktadır. 2007 yılına kıyasla 2008 yılında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerinin tamamlanmaya başlaması ile projelendirilen arsaların satışından elde edilen satış geliri %32 artarken, 2009 yılında 2008 yılına kıyasla önemli bir değişiklik göstermemektedir. Projelendirmeden doğrudan satılan arsa satışları gelirlerinde 2008 yılında 2007 yılına kıyasla %33, 2009 yılında da 2008 yılına kıyasla %55 azalma görülmektedir. Bu sebeple 2007 yılı ile kıyaslandığında Ortaklığın satış gelirlerinde

2009 yılı itibarıyla %22 oranında bir düşüş görülmektedir. Bu durumun temel sebebi arsaların projelendirilmeden satış işleminin azaltılarak, ASKGP ile daha yüksek bedellerle ancak daha uzun vadede gelir kaydedilecek şekilde satılması yoluna gidilmesidir.

2010 yılının ilk altı ayında, 2009 yılında yapılan hasılat paylaşımı projelerinde arsa satışlarının %55'i oranında arsa satış gelirleri elde edilmiştir. 2010 yılının haziran ve eylül dönemleri arasında hasılat paylaşımı projelerindeki geçici kabullerin bu üç aylık döneme denk düşen kısmının az olması sebebiyle ilk ayda yakalanan artış aynı şekilde devam etmemiştir.

1.8. Personel hakkında bilgi

Emlak Konut'un toplam 171 personeli bulunmaktadır. 30.09.2010 tarihi itibarıyla ilgili personelin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

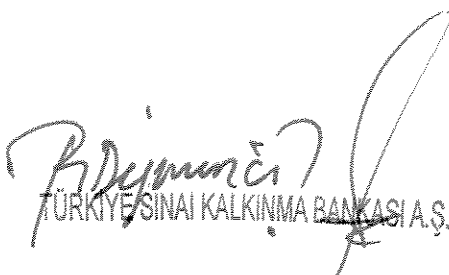
EMLAK KONUT Yıllık Personel Hareketleri					
Personel Türü	31.12.2007 Tarihinde Personel Sayısı	31.12.2008 Tarihinde Personel Sayısı	31.12.2009 Tarihinde Personel Sayısı	30.06.2010 Tarihinde Personel Sayısı	30.09.2010 Tarihinde Personel Sayısı (Son Durum)
Hizmet Sözleşmeli Personel	106	109	105	116	125
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel*	14	13	13	13	13
Emlak Konut Kadrosunda olup, TOKİ'de görev yapan personel	32	30	24	27	32
Genel Müdür Vekili**	-	-	1	1	1
TOPLAM	152	152	143	157	171

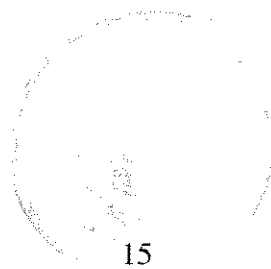
(*) Şirket'te daha önce 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'na tabii olarak çalışan personellerin kesenekleri, ilgili Kanun çerçevesinde imzalanan sözleşmeler gereği, SGK'na değil Emekli sandığına yatırılmaktadır.

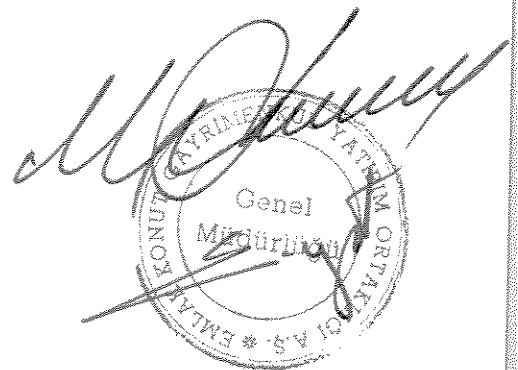
(**) 2007 ve 2008 yıllarında Şirket genel müdürü olarak görev yapan personel hizmet sözleşmeli personel olduğundan, tabloda bulunan "Hizmet Sözleşmeli Personel" bölümünde verilmiştir. Halihazırda genel müdür vekili olarak görev yapan personel ise 657 sayılı Kanun uyarınca devlet memurudur ve aynı zamanda Emlak Konut yönetim kurulu üyesidir.

1.9. Ortaklık yapısı ve ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler

Ek 1'de bulunan esas sözleşmesi uyarınca Şirket'in pay sahiplerine ve bunların oy oranlarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


15


Genel
Müdür
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık KEY Kanunu'nun 6. maddesi çerçevesinde sermaye piyasası mevzuatına tabi olmadığı 2007 yılı içerisinde TOKİ'ye 300.000 bin TL kredi kullandırmıştır. Krediyeye ilişkin faiz piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2007 itibariyle ilgili TL kredinin ağırlıklı faiz oranı %16.50, TOKİ'den olan alacak 2007 ve 2008 yılları içerisinde tahsil edilmiştir.

İlişkili taraflardan alınan avanslar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş.O.G. (*)	64.732	64.732	64.732	57.242	14.345	-
	64.732	64.732	64.732	57.242	14.345	-

(*) ASKGP projesi kapsamında sözleşme imzalanmadan önce toplam satış gelirinden Emlak Konut payına düşen kısımdan önceden belirlenen oranda peşin olarak tahsil edilen bölümü ifade etmektedir.

İlişkili taraflara ticari borçlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	123	-	202	152	-	-
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	12	84	56	-	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	9.225	-	5	5	-	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	357.500	-	-	-	-	12.895
	366.848	12	291	213	-	12.895

(*) İşbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer alan portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde gösterilen "Ayazağa'da 1 adet Arazi'nin taksitlendirilmiş ödemelerinden 30.09.2010 tarihi itibariyle kalan taksitlerin toplamını ifade etmektedir.

İlişkili taraflara verilen avanslar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	-	400.000	-	-	-	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	21.796	-	-	-	-	-
	21.796	400.000	-	-	-	-

[Signature]
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
17

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI

(*) 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle TOKİ'ye Ayazağa'da 1 adet Arazi, Tuzla Aydıntepe'de 1 adet Arsa, Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projelerini oluşturan arsalar ve Küçükçekmece'de 6 adet Arsayı oluşturan 5 parsel için verilen avans tutarıdır.

İlişkili taraflardan alışlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	790.000	-	61.400	931.040	915.441
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	16.468	-	-
	790.000	-	77.868	931.040	915.441

(*) 2010 yılı içerisinde 540.000 bin TL bedel ile işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer alan portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde gösterilen "Ayazağa'da 1 adet Arazi"nin 322.750 metrekare arsa ile 250.000 bin TL bedel ile Tuzla Aydıntepe'de 1 adet Arsa, Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projelerini oluşturan arsalar ve Küçükçekmece'de 6 adet Arsayı oluşturan 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parselleri satın alınmıştır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	-	-	130.000	392.213	35.000
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	292	292	16.637	120.244	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	36	36	79	110	60
	328	328	146.716	512.567	35.060

(*) 2009 yılında İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 3319/1 ve 3387/1 parselde bulunan arsalar; 2008 yılında İstanbul Ataşehir 3320/3, 3323/3 ile 3323/ 4 parselde bulunan arsalar ile 2008 yılında Ataköy Otomasyon Merkezi'nin TOKİ'ye satışından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	-	5.338	2.932
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	3.064	398	-
	-	-	3.064	5.736	2.932

B. Değerler
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

1.10. İhraca ve borsada işlem görmeye ilişkin bilgiler

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

1.11. Ek bilgiler

İncelemeye Açık Tutulacak Belgeler

Aşağıdaki belgeler Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Şirket'in internet sitesi ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

- Esas sözleşme,
- Bağımsız Denetim Raporları,
- Gayrimenkul ekspertiz raporları* ile güncel portföy tablosu,
- Hukukçu raporu,

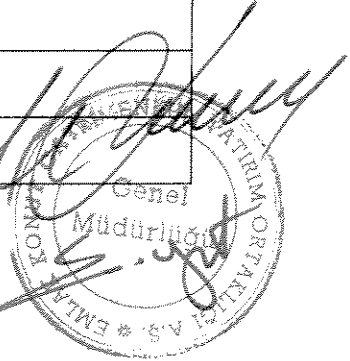
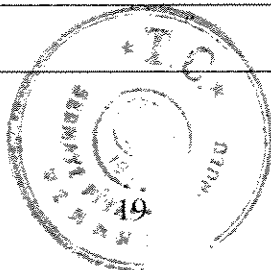
2) Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

(*) Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Şirket'in internet sitesinde verilecektir.

Halka açılma sürecinin tamamlanması sonrasında aşağıdaki listede yer alan bilgi ve belgelere şirket internet adresinde yer verilecektir:

a) Ticaret sicil bilgileri:	VAR
b) Son durum itibariyle Ortaklık yapısı:	VAR
c) Yönetim Kurulu:	VAR
d) İmtiyazlı paylar:	VAR
e) Esas sözleşmenin son hali:	VAR
f) Yıllık faaliyet raporları:	VAR

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



g) Özel durum açıklamaları:	VAR
h) Katılanlar cetveli ve toplantı tutanakları:	VAR
i) Vekâleten oy kullanma formu:	VAR
j) Sıkça sorulan sorular:	VAR
k) Periyodik mali tablo ve raporlar:	VAR
l) İzahnameler ve halka arz sirkülerleri:	VAR
m) Genel kurul toplantılarının gündemleri:	VAR
n) Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek Yönetim Kurulu toplantı tutanakları:	VAR
o) Portföy tablosu:	VAR
p) Portföydeki varlıkların değer tespitine yönelik değerlendirme raporları:	VAR

İbrahim Çiğdem
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Ali Rıza Çiğdem
Genel Müdür
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

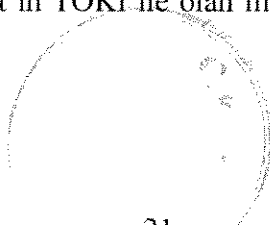
2.1.1. Şirket'in TOKİ ile Olan İlişisine İlişkin Riskler

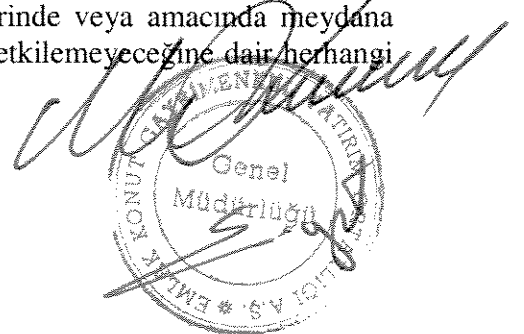
2.1.1.1. Şirket üzerinde proje geliştirmek amacıyla TOKİ'den önemli ölçüde arsa satın almıştır ve bu alımları sürdürmeyi beklemektedir.

Emlak Konut 2002 yılında GYO'ya dönüşümünden itibaren, arsa ihtiyacını TOKİ'den yaptığı alımlar ile Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı suretiyle Şirket'e devredilmiş arsalar ve çok daha sınırlı olmak üzere üçüncü kişilerle yaptığı alımlarla karşılamıştır. 30.09.2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in devam eden projeleri ile planlanan projelerinde (hâlihazırda ihale edilmiş ve sözleşmeleri yüklenicilerle imzalanmış olup, inşaat ruhsatlarının ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamış olması sebebiyle 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda arsa portföyünde görünen ve planlama aşamasındaki projeler) kullanılan ve bunun yanında arsa portföyünde bulunan arsaların metrekaresi bakımından yaklaşık %69'u TOKİ'den, yaklaşık %25'i Emlak Bankası'nın yerine getirdiği aynı sermaye vaz'ından ve yaklaşık %6'sı ise üçüncü kişilerden alınmıştır. 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca, her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arazi ve arsalar Hazine tarafından, TOKİ'nin talebi üzerine, Maliye ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın müşterek teklifi ve Başbakan'ın onayı ile bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilebilmektedir. TOKİ de, Şirket'e ihale süreci olmaksızın, arsa satabilmektedir. Satış fiyatı SPK tarafından listeye alınmış bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenen ekspertiz değeri dikkate alınarak tespit edilmektedir.

Emlak Konut'un söz konusu arsalar TOKİ vasıtasıyla erişimi, Şirket stratejisinde önemli rol oynamakta olup, Şirket gelecekteki projeleri için gereken arsaların önemli bir bölümünü TOKİ'den tedarik etmeyi sürdürme beklentisindedir. Şirket gelecekte yapılacak arsa alımlarına ilişkin temel ilkeler üzerinde anlaşmak amacıyla 7 Eylül 2010 tarihinde TOKİ ile bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Emlak Konut, stratejik hedeflerine uygun bulunduğu arsaları almak için TOKİ'ye başvurabilecektir. Emlak Konut tarafından üzerinde proje geliştirilmesi düşünülen ve TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların talebi halinde, bu talep TOKİ tarafından öncelikli olarak değerlendirilecektir. Ancak protokol taraflar için bağlayıcı yükümlülükler içermediğinden, imzalanan bu protokole rağmen Şirket'in gelecekte de mevcut şartlar ile TOKİ'den arsa almaya devam edebileceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca, protokol Hükümet tarafından, tamamen veya kısmen, yürürlükten kaldırılabilir. Buna ek olarak, TOKİ'nin diğer gayrimenkul geliştirme şirketleri ile iş yapmasını, bu şirketlere yatırım yapmasını ve bu tür şirketler kurmasını engelleyen bir yasal düzenlemede bulunmamaktadır. TOKİ hâlihazırda halka açık bir GYO olan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de %14 oranında paya sahiptir. TOKİ, ihale süreci takip edilmeksizin Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye de arsa satabilecek olup, bu tarzda arsa satışlarının gelecekte gerçekleşmeyeceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket, TOKİ ile imzalanan protokolün, Şirket'in kendi stratejik hedeflerine uygun olan arsaları devralmasına diğer iştirakler karşısında öncelik sağladığını düşünmektedir; ancak TOKİ'nin yapısında, yönetim hedeflerinde veya amacında meydana gelebilecek değişikliklerin, Şirket'in TOKİ ile olan ilişkisini etkilemeyeceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



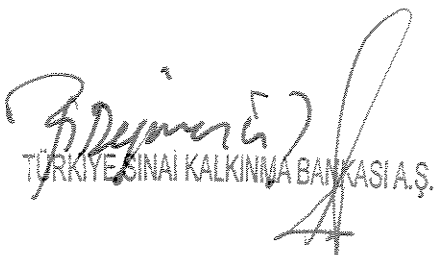

Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

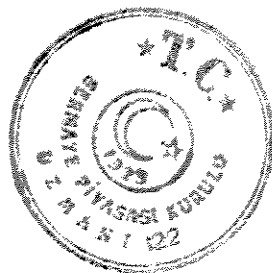
Yukarıdaki açıklamalara ilave olarak, Hazine'nin TOKİ'ye arsa devretme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu yüzden, herhangi bir arsanın içinde bulunduğu bölgeye ilişkin olarak Hazine'nin başka planları olması halinde veya başkaca sebeplerden ötürü, Emlak Konut, Hazine'nin sahip olduğu arsayı TOKİ aracılığıyla devralamayabilecektir. TOKİ'nin kayda değer bir arsa portföyü bulunmasına rağmen, gelecekte Hazine'nin, özellikle konut geliştirilmesi için cazip olan arsaların azaldığı büyük şehirlerde sahip olduğu arsalar TOKİ'nin erişim sağlayabileceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

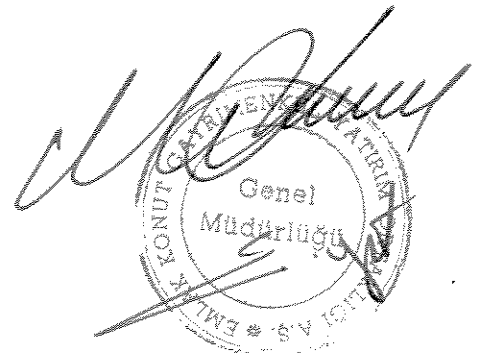
TOKİ, Emlak Konut'a arsa satmaya devam edecek olsa bile, satılacak bu arsaların Şirket'in daha önce TOKİ'den almış olduğu arsalar ile değer, fiyat, satış şartları, kullanım veya geliştirmeye uygunluk hususlarında benzerlik göstereceğinin garantisi bulunmamaktadır. Yakın geçmişte, Emlak Konut'un kâr marjı, işbu İzahname'nin 3.4. sayılı bölümünde "Gelir Paylaşım Modeli" başlığı altında detaylı bir şekilde açıklanan gelir paylaşım modeli ile geliştirdiği projeler doğrultusunda artmıştır. Örneğin, 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren son üç mali yıl süresince gelir paylaşım modeli ile geliştirilen projelerden elde edilen ortalama kar marjı kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelere kıyasla önemli derecede yüksek olmuştur. Bu yüzden, Şirket'in TOKİ'den satın alacağı arsaların kalitesinde, konumunda veya TOKİ'den arsa satın alma şartlarında oluşacak değişiklikler, Şirketin gelecekte elde edeceği kar marjı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. İstanbul'da cazip olan arsalar erişimin sınırlı kalması sebebiyle, Şirket, kamu ihale kanunu modeli ile daha fazla projeyi ihale etmek zorunda kalabilecek ve bu durum Şirket'in gelecekteki kar marjları üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Bu sebeple Şirket'in, TOKİ'nin arsa portföyüne erişiminin kısıtlanması veya ortadan kalkması, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilecektir.

2.1.1.2. TOKİ bir kamu tüzel kişisidir ve Hükümetin hedeflerinde oluşacak değişiklikler TOKİ'nin yapısını, yönetimini veya amacını, dolayısıyla da Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecektir.

TOKİ, Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık teşkilatı bünyesinde faaliyet gösteren bir kamu tüzel kişisi olup, TOKİ'nin teşkilatı, işleyişi ve amacı değişkenlik gösterebilir. TOKİ'nin Hükümet'in sosyal içeriğe sahip politikalarını uygulamaya ve düşük ve orta gelir seviyesindeki tüketicilere konut sağlamaya yönelik geniş yetkileri olmasına karşın, Şirket konut geliştirme projelerinde ticari bir amaç gütmektedir. Diğer bir ifadeyle Şirket üst-orta ve orta gelir seviyesine hitap eden konut pazarını hedef alan projelerden kar elde etme amacı gütmektedir. TOKİ'nin yapısının, yönetiminin, hedeflerinin veya amaçlarının değişmesi halinde bu durum Şirket'in stratejisi ve faaliyetleri üzerinde doğrudan etki yaratabilir. Sonuç olarak, yukarıda belirtilen değişikliklerin Şirketin amaçları ile ters yönde gerçekleşmesi, Şirket'in gelecekte TOKİ'den arsa alma ve TOKİ ve iştirakleri ile başka işlemler yapma imkânını olumsuz etkileyebilecek olup, böylesi bir olumsuz etki de Şirket'in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz şekilde etkileyebilecektir.


T.C. Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.




Genel Müdürlüğü

2.1.1.3. Şirket, TOKİ tarafından kontrol edilmekte olup, TOKİ'nin menfaatleri ile Şirket'in yahut diğer pay sahiplerinin menfaatleri aynı doğrultuda olmayabilir.

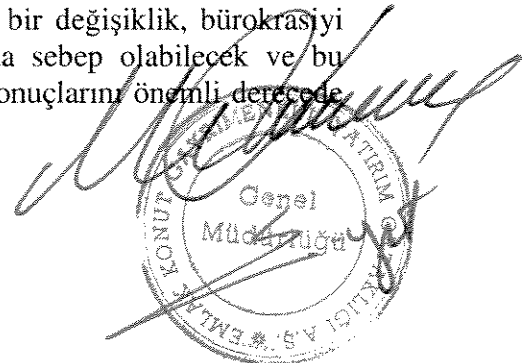
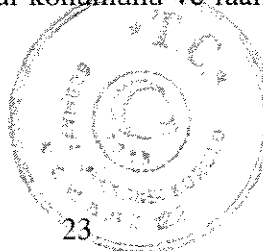
TOKİ, hali hazırda Şirket sermayesinin %99,9'una sahip olmakla beraber, halka arzı müteakip (halka arza konu olan tüm payların satıldığı varsayılırsa) sermayenin yaklaşık olarak %74,99'unu elinde bulundurmaya devam edecektir. Hâlihazırda 7 üyeden oluşan Emlak Konut yönetim kurulunun 5 üyesi, Şirket'in A Grubu payların tamamına sahip olan TOKİ tarafından gösterilen adaylar arasından, halka arzı müteakip, genel kurul tarafından seçilmeye devam edecektir. A Grubu payların sahipleri yönetim kurulunun beş üyesini genel kurulda aday gösterme hakkına sahiptir ve kalan iki bağımsız üye Genel Kurul tarafından aday gösterilen kişiler arasından seçilmektedir. Yönetim Kurulu toplantı nisabı beş olup ve karar nisabı toplantıda hazır bulunanların çoğunluğudur. Bu doğrultuda, TOKİ, halka arzdan sonraki dönemde de A grubu payları devretmediği sürece Emlak Konut yönetim kurulu üyelerini aday gösterme hakkına sahip olmaya devam edecektir. Dolayısıyla önemli işlemleri (ilişkili taraflar arasındaki işlemler de dâhil olmak üzere) onaylama ve yürürlükte olan mevzuatın izin verdiği ölçüde temettü dağıtımı ve pay sahiplerinin rüçhan haklarının sınırlanması da dâhil olmak üzere, pay sahiplerinin onayını gerektiren tüm konular hakkında alınacak kararları kontrol etme gücünü elinde bulunduracaktır.

Ancak TOKİ'nin menfaatleri ile Şirket'in menfaatleri farklılık gösterebilir ve TOKİ, Şirket'in yararına olacak veya diğer pay sahiplerinin menfaatlerini koruyacak bir takım kararlar alınmasını ve eylemlerde bulunulmasını engelleyebilir. Bu durum, TOKİ'nin, Şirket faaliyetleri ve stratejisi ile ilgili olarak azınlık pay sahiplerinin menfaatlerine uygun olmayan kararlar vermesine neden olabilecektir. TOKİ'nin hâkim ortak olarak temettü dağıtımı ve temettü dağıtım oranı konusunda değişiklik yapabilecek konumda olması Şirketin B Grubu paylarının değerini de olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.1.4. TOKİ'nin TOKİ Kanunu uyarınca sahip olduğu imar planı yapma yetkisi başka bir kanun ile kaldırılabilir.

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


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



2.1.1.5. Şirket, TOKİ ve iştirakleri ile ilişkili taraf işlemlerine ve sözleşmelerine taraf olmuştur ve bunlara taraf olmayı sürdürmeyi düşünmektedir; ancak bu işlemlerde herhangi bir değişiklik yapılmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır.

Şirket, TOKİ'den arsa almanın yanında, TOKİ'nin iştiraklerinden ticari menfaatler elde ettiği bazı anlaşmalara taraf olmuştur. Örneğin Şirket, TOKİ'nin %49 oranda pay sahibi olduğu bir inşaat şirketi olan Emlak Pazarlama ile inşaat sözleşmeleri akdetmiştir. Ayrıca Şirket kamu bankaları ile de ilişki içindedir. İşbu İzahname'nin 8. bölümünde bulunan "İlişkili taraflara yapılan satışlar" başlığında da belirtildiği üzere Şirket geçmişte, TOKİ'ye arsa satışı da yapmıştır. Şirket'in TOKİ ile ilişkisinde gerçekleşecek herhangi bir değişiklik Şirket'in TOKİ ve iştirakleri ile ilişkili taraf işlemleri yapma kabiliyetini, Şirket'in faaliyetlerini, finansal konumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

2.1.2. Sektöre ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

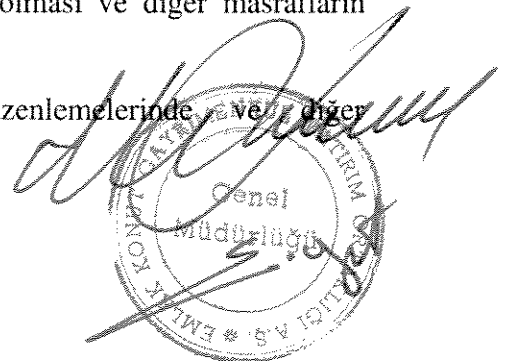
2.1.2.1. Şirket'in faaliyetleri Türk gayrimenkul pazarı ile ilgili önemli riskleri ihtiva etmektedir.

Şirket'in faaliyetleri genellikle Türkiye sınırları içinde herhangi bir arsanın satın alınması, üzerinde bir gayrimenkul projesinin geliştirilmesi, pazarlanması ve satışını içermektedir. Şirket, faaliyetlerini kamu ihale modeli ve gelir paylaşımı modeli olmak üzere iki iş modeli çerçevesinde yürütmekte olup, Şirket'in faaliyet alanındaki değişiklikler her iki iş modelini de farklı şekilde etkilemektedir. Kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projelerde Şirket, proje kapsamında geliştirilen projelerin tüm masrafları ile bağımsız bölümlerin pazarlama ve satışından sorumludur. Dolayısıyla faaliyet alanındaki herhangi bir değişiklik, faaliyet masrafları, bağımsız bölüm satışlarından elde edilecek gelir ve kar marjı üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir. Gelir paylaşımı modeli ile yapılan projelerde ise yüklenici projenin tamamlanmasıyla ilgili masraflardan sorumlu olduğundan bu etki nispeten daha dolaylı olmaktadır. Ancak Şirket'in her iş modeli altında elde edeceği kar büyük ölçüde, projeler için değerli arsa bulabilmesine, bağımsız bölüm satışından elde edilen gelirlere, arsalarının geliştirilmesi ve yönetimi için yapılan masraflar ile arsaların piyasa değerlerindeki değişikliklere bağlıdır. Ayrıca, en az yılda bir kez, SPK kuralları uyarınca hazırlanan değerlendirme raporları kullanılarak, bu arsaların piyasa değerinin defter değerinden düşük olup olmadığı incelenmektedir. Piyasa değerinin defter değerinden düşük olması durumunda, Şirket değer düşüklüğü karşılığı ayırmakta ve bu gider, gelir tablosunda diğer faaliyet giderleri içerisine gösterilmektedir.

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

- Arsalar ticari açıdan uygun koşullarla erişmeye devam edememek;
- Genel ekonomik koşullar ve genel endüstriyel eğilimler;
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve diğer masrafların ortaya çıkması;
- Çevre Kanunu ve yönetmeliklerinde, imar düzenlemelerinde ve diğer düzenlemelerdeki değişiklikler;


TÜRKİYE İŞİML KALKINMA BANKASI A.Ş.



- Hükümet'in konut politikalarındaki değişiklikler;
- Faiz oranlarındaki değişiklikler;
- Şirket'in, yüklenicilerin ve potansiyel konut alıcılarının finansman kaynağı bulamaması;
- Diğer yüklenicilerin yahut iş yapılan diğer tarafların iflası veya acze düşmesi;
- Müşterilerin harcamaya ayıracakları gelirlerinin ve alım gücünün düşmesi;
- Müşteri ve konut finansmanı yapısında değişiklik ve konut faiz oranlarında artış;
- Müşteri tercihlerindeki değişimler;
- Diğer rakipler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in sunduklarına benzerliği.

Bu etkenlerden herhangi birindeki olumsuz gelişmeler beklenenden daha yüksek maliyete, taşınmaz satışlarının tamamlanamamasından kaynaklanan gelir kaybına ya da beklenen düzeyde bir hâsılâtın elde edilememesine neden olabilecektir. Bunun sonucunda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve işleri olumsuz anlamda etkilenebilecektir. Gayrimenkul projeleri uzun süreç içerisinde tamamlandığı için Şirket bu süreç içerisinde özellikle yukarıda sıralanan faktörlere karşı oldukça hassastır. Özellikle olumlu piyasa şartlarında ihale edilip başlanılan projelerde, eğer piyasa koşulları projenin tamamlanması sürecinde bozulur ise, bu durum özellikle proje geliştirme masraflarından Şirket'in sorumlu olduğu kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler açısından önemli mali kayıplara neden olabilecektir.

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

Geçtiğimiz yıllarda yaşanan finansal kriz ve küresel ekonomik gerileme, Türk gayrimenkul piyasası da dâhil olmak üzere, dünya genelinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Konut sektörü dâhil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen ekonomik belirsizlik, tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. İşsizlik oranının artışından dolayı ortaya çıkan gelir düşüklüğü, tüketicilerin alım gücünün düşmesine ve konut alım ihtiyaçlarını ertelemelerine sebep olmuştur, dolayısıyla yeni bağımsız bölümlerin satışı hususunda da belirsizlikler ortaya çıkmıştır. Bu belirsizlik yüklenicilerin gelir paylaşımı modeli kapsamında yeni projelere ilişkin ihalelere girmeleri konusunda tereddüt etmelerine neden olmuştur. Zira yükleniciler bağımsız bölümleri satabilecekleri ve Şirket'e karşı sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyecekleri konusunda kuşku duymuşlardır. Yükleniciler (gelir paylaşımı modelinde) devam eden projelerin bir kısmında bağımsız bölümlerin daha düşük fiyata satılmaları ve banka finansmanı sağlamadaki zorluklar nedeniyle finansal sıkıntılarla karşılaşmışlardır.

R. Değerli
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



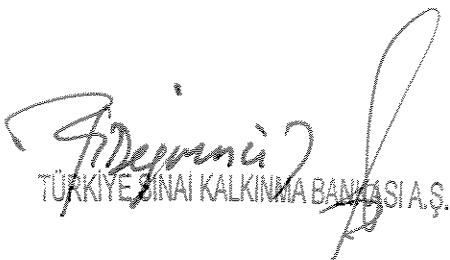
[Signature]
Genel
Müdürü
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Bu nedenle Şirket devam eden bazı projelerde inşaat bitiş programını uzatmak durumunda kalmış, projeleri tamamlamalarını sağlamak amacıyla yüklenicilerden bazıları adına bankalar karşısında kefil olmuştur, ancak Şirket bu borçların yükleniciler adına ödenmesi halinde projelerin paylaşımı tarihinde, ŞPGO oranında paylaşılacak bağımsız bölümlere ilave olarak yükleniciler adına ödenen tutara karşılık bağımsız bölüm almıştır. Şirket bu nedenle bazı ihaleleri ertelemiş ve 2009 yılı içinde her iki iş modelinde de yeni bir projeye başlamamıştır. İnşası yeni biten bağımsız bölümlere talebin azalması ve banka finansman masraflarının artması nedeniyle Şirket, alıcılara ayrıca her bir iş modeli altında (genelde sadece Şirket'in bağımsız bölümlerinin satışından sorumlu olduğu kamu ihale kanunu modelinde teklif edilen) taksitle ödeme imkânı sağlamış ve taksitlerin ödeme dönemlerini uzatmıştır. Taksitli ödemelerin süreleri 90 aydan 120 aya veya 120 aydan 150 aya uzatılmıştır. Taksit kullanımı 2008 ve 2009 yıllarında en yüksek seviyeye ulaşmış olmakla beraber Şirket daha düşük seviyede de olsa uzatılan ödeme şartlarının yanı sıra alıcılara taksitli ödeme opsiyonunu da halen sunmaya devam etmektedir. Her ne kadar bu durum gelir paylaşımı modelinde geliştirilen projelerde Şirket gelirinin bir kısmının tahsil edilmesinin uzamasına neden olsa da, Şirket bu uygulamayı bağımsız bölümlerin satışında yüklenicilere destek olmak ve alıcıların alım kararlarını ertelemelerini önlemek amacıyla yürütmektedir. Her ne kadar ekonomik kriz Şirket'in faaliyetleri üzerinde projeler çerçevesinde üretilen bağımsız bölümlerin satış rakamları dikkate alındığında esaslı bir etki yaratmamış ve 2007, 2008 ve 2009 yıllarında bağımsız bölüm satışları artmış olsa da, Şirket'in ekonomik büyümesi 2008 ve 2009 yılında beklentilerin altında kalmış ve yavaşlamıştır. Türkiye'deki ekonomik iyileşmenin devam etmemesi, ekonomik durumun kötüye gitmesi ya da ekonomideki olumsuz yönde gidişin beklenenden daha uzun süre devam etmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, işleri ve finansal durumu da olumsuz olarak etkilenebilecektir.

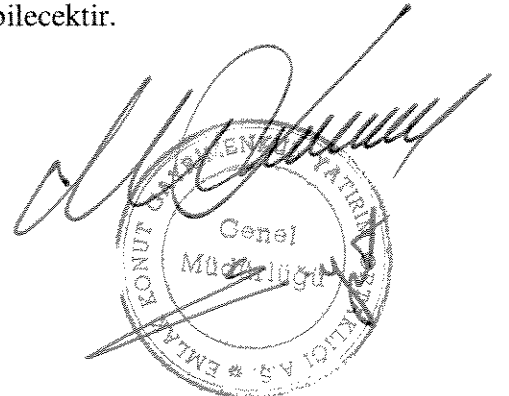
2.1.2.3. Şirket, GYO'lara uygulanan SPK mevzuatına riayet etmemesi durumunda, GYO statüsünü ve ilgili vergi muafiyetlerini kaybedebilecektir.

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket'e yapılacak yatırımların vergisel sonuçları, SPK ve Sermaye Piyasası Kanunu tahtında düzenlenenler de dâhil olmak üzere çeşitli yasal düzenlemelere tabidir. Şirket, GYO statüsünü 2002 yılında kazanmıştır. GYO statüsünü devam ettirebilmek için Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uyması gerekmektedir.

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


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GYO MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2.1.2.4. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler, gelir paylaşım modeline göre daha düşük kar marjı sağlamakta olup gelir paylaşım modeli kapsamında geliştirilen projelere oranla daha az esnekliğe sahiptir.

Şirket Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmekte olup, buna gelecekte de devam etmeyi düşünmektedir. Gelir paylaşımı modeli daha yüksek kar marjı sağladığından, Şirket bu modeli kullanmayı tercih etmektedir. Ancak bu model yükleniciler bakımından daha az değerli bölgelerdeki arsalar için ticari çekiciliğe sahip değildir. Zira bağımsız bölümlerin kıyasen daha düşük olan satış fiyatı yüklenicilere yeterli kar marjı sağlamamaktadır. Şirket'in ihale edilmiş arsalarında geliştirmeyi amaçladığı projeleri gelir paylaşım modeli ile yapılmakta olup devam eden projelerin çoğunluğu gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir. Ancak Şirketin ek arsa satın alamaması veya arsa portföyündeki bir arsayı ihale edememesi sonucu gelir paylaşım modeli ile arsa geliştirilememesi durumunda, gelecekte Şirket'in genel kar marjında bir düşüş yaşanabilecektir.

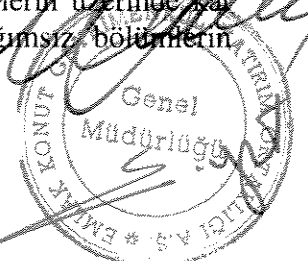
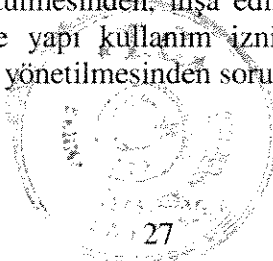
Gelir paylaşımı modelinin diğer bir avantajı da kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerle kıyaslandığında, bu modelin proje süresince, ilgili sözleşme ve şartnamelerin değiştirilmesinde daha fazla esneklik sağlamasıdır. Kamu ihale kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı ve çevresel etki değerlemesi için başvuru yapmaktadır. Bu sebeple, ilgili mevzuat çerçevesinde proje ihaleye çıkarıldığı zaman şartnameler değiştirilememektedir. Bu durum da modeli gelir paylaşımı modeline nazaran daha az esnek hale getirmektedir. Örneğin, inşaatın devamı süresince satışlarda belirli bir bağımsız bölüm türü için daha çok talep olduğunun görülmesi halinde Şirket orijinal planını değiştirememekte ve bu tür bağımsız bölümlerden planlanandan daha fazla inşa edememektedir. Bu sınırlamaların sonucu olarak, Şirket, projeyi yeni şartlara uyarlayamamaktadır. Bu durum da Şirket'in masraflarını arttırmakta ve projeleri de aksi takdirde edebileceğinden daha az kar marjı ile sonuçlandırmaktadır. Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenen kamu ihale usulü ihale sürecine bürokratik prosedürler eklemekte olup, bu durum da Şirketi ihale şartnamesine esas teşkil eden tahminlerdeki değişikliklere ilişkin risklere tabi tutmaktadır.

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

Şirket, yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme çalışmaları ile ilgili sözleşmeler yapmaktadır. Kamu ihale kanunu modeli kapsamında da geliştirilen projelerde yüklenici, Şirket tarafından hazırlanan tasarım planı ve şartnamelere dayanan bir projeyi geliştirmek ve tamamlamak için kamu ihale süreci çerçevesinde belirlenmektedir.

Bu model kapsamında geliştirilen projelerde Şirket, tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışından sorumlu olmaktadır. Gelir paylaşım modeli kapsamında geliştirilen projelerde ise yüklenici, Şirket denetimi altında projeyi tamamlamakla yükümlüdür. Genel olarak, gelir paylaşımı modelinde yüklenici tasarımın, inşaatın ve diğer planların hazırlanmasından, gereken tüm izinlerin ve ruhsatların alınmasından, inşaat işinin yürütülmesinden, inşa edilen bağımsız bölümlerin üzerinde hak mülkiyeti tesis edilmesinden ve yapı kullanım izni alınmasından, bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve tesliminin yönetilmesinden sorumludur.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Her iki iş modeli kapsamında Şirket, yüklenicilerin işlerini yakından denetlemekte ve tüm planları ve malzemeleri önceden onaylamaktadır. Fakat Şirket, yüklenicilerin sağlayacağı hizmetlerin tatminkâr olacağına ya da yüklenicilerin zamanında teslim yapacağına ilişkin herhangi bir güvence verememektedir. Yüklenici ve alt yüklenicilerin yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri, yeterli iş gücü tedarik edebilme ve kendi faaliyetlerini idare edebilme gibi, Şirket'in kontrolü dışında birçok faktöre bağlıdır. Yükleniciler de Şirket'in projelerini gerçekleştirmek amacıyla ortak girişimler meydana getirdiklerinden söz konusu ortak girişimler dâhilinde Şirket'in denetleyemeyebileceği veya kontrol edemeyebileceği yönetim sorunları ile karşılaşabilmektedirler. Şirket, geçmişte yükleniciler ile ilgili olarak yapıların kalitesi, pazarlama stratejileri ve finansmanı da dâhil olmak üzere çeşitli konulara ilişkin masraflı dava takiplerine ve bağımsız bölümlerin tesliminde gecikmelere yol açan sorunlarla karşılaşmıştır. Bağımsız bölümlerin teslimatındaki gecikmeler Şirket'in itibarını zedelemekte ve çoğunlukla ilave masraflar yaratmaktadır. Bazı durumlarda yükleniciler projeleri tamamlayamamış ve bunun sonucunda Şirket mevcut sözleşmeleri feshetmek durumunda kalmıştır. Yeni bir yüklenici bulunması ise yeni bir ihale gerektirmekte olup, bu süreç yaklaşık olarak 2 veya 3 ay sürmektedir.

Bir projeye ilişkin olumsuz haberler ve olası gecikmeler sebebiyle, alıcılar alımlarını iptal edebilmektedir. İlgili mevzuat çerçevesinde alıcı bağımsız bölümünün kendisine geç teslim edilmesini kabul etmeme hakkına sahip olmakta, satış bedelinin iadesini ve geciken teslimat nedeniyle uğradığı her türlü zarar ve ziyarı da talep edebilmektedir. Satış vaadi sözleşmesinin imzalanmasını takiben 30 ay içinde, bağımsız bölüm teslim edilmelidir. Buna ek olarak, alıcılar, hiçbir sebep göstermeksizin satış öncesi sözleşmelerini iptal etme ve bölümlerinin kendilerine teslim edilmesine kadar ödedikleri tutarları geri alma hakkına sahiptir. Bu yüzden, ön satıştan elde edilen nakit tutarlar gelir olarak kabul edilmemektedir. Ön satış sözleşmesinin iptal edilmesi sebebiyle Şirket'in bir alıcıdan tahsil ettiği nakit tutarı iade etmesi gerektiğinde, ilgili tutar proje hesabından, nakit akış tablosundan ve bilançodan düşülmektedir.

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

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

İzmir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdür
Genel
Müdürlüğü
EMEK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

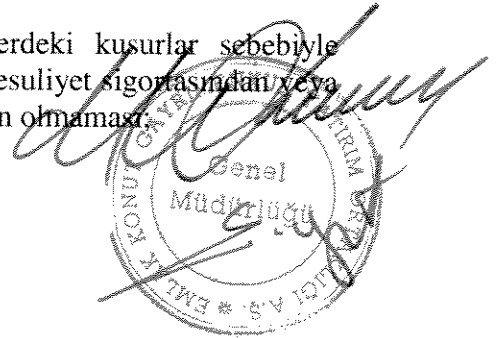
2.1.2.7. Şirket'in işletme masrafları ile diğer masraflarında artış olabilir.

Gelir paylaşımı projelerinde Şirket'in masrafları esas olarak arsa bedeli (satılan malların maliyeti olarak kaydedilmektedir) ve ihale hazırlıklarına ve projenin denetlenmesine ilişkin idari masraflardan oluşmakta ve projeye ilişkin diğer tüm giderler yüklenici tarafından karşılanmaktadır. Kamu ihale kanunu modeli ile tamamlanan projelerde ise, yüklenicilere aylık hakediş ödemeleri yapılmakta ve tüm diğer proje giderleri de Şirket tarafından karşılanmaktadır. Yüklenicilerin tahmin edilen miktarları aşan tutarlardaki masrafları Şirket tarafından tazmin edilmemektedir. Gelir paylaşımı modelinde piyasadaki inşaat giderleri arttığında daha düşük teklifler verilmekte ve proje gelirinde yüklenicinin payı artmakta, dolayısıyla Şirket'in bağımsız bölüm satışlarından elde edilecek gelir payı düşmekte ve Şirket'in kar marjı olumsuz etkilenmektedir. Kamu ihale kanunu modeliyle yapılan projelerde ise beklenen maliyetlerin artması daha yüksek teklifler verilmesine yol açmakta, bu durum Şirket'in faaliyet maliyetlerini artırmakta ve dolayısıyla kar marjlarını olumsuz etkilemektedir.

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

- Uygulanan vergilerde ve diğer yasal harçlarda artışlar;
- Arsa bedellerindeki artışlar;
- İmar, izinler, vergiler ve idari harçlara ilişkin mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan değişiklikler ile sağlık, güvenlik ve çevresel uygunluk konularında mevcut kanunlarda ve idari düzenlemelerde yapılan kanun, yönetmelik ya da genel ilkelerdeki değişikliklere uyulması maliyetlerinin artması;
- İnşaat hizmet ve malzeme bedellerinde meydana gelen artışlar;
- Sigorta primlerinde meydana gelen artışlar;
- Söz konusu gayrimenkulün üzerinde proje geliştirilmesinden önce giderilmesi için önemli harcamalar yapılmasına sebep olabilecek zemin bozulması ya da arkeolojik kalıntılar gibi kusur ya da bulgular;
- Projelerde kullanılan yapı metotlarında ya da malzemelerdeki kusurlar sebebiyle meydana gelebilecek zararların, Şirket'in üçüncü kişi mali sorumluluk sigortasından veya yüklenici ya da tedarikçileri tarafından karşılanmasının mümkün olmaması.


TÜRKİYE İNŞAAT BANKASI A.Ş.



- Yüklenicilerin sorumluluklarını gereği gibi ifa etmemeleri veya işletme maliyetlerinde artış gibi sebeplerden ötürü Şirket'in bir projeyi vaktinde tamamlamak için katlanması gerekebilecek ilave masraflar;
- Yerel piyasada uygun şekilde vasıflı ve tecrübeli inşaat yüklenicilerinin ve taşeronların bulunmaması nedeniyle inşaat masraflarının artması;
- Dava giderlerinde artış;
- Enflasyon oranındaki artışlar ve kur dalgalanmaları.

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

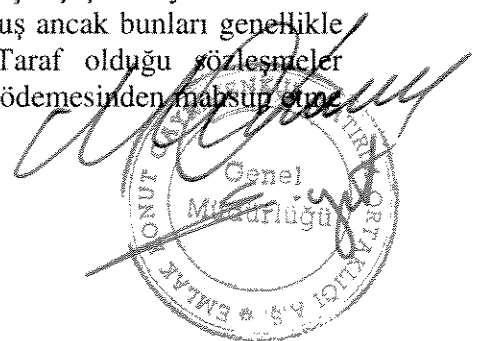
2.1.2.8. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projeler gecikmelere veya kalite konusunda problemlere daha açıktır.

Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde teklif çok düşük olmadığı veya yüklenicinin projeyi sözü edilen maliyetlerle geliştirebileceğine Şirketin ikna olmaması gibi bir durum söz konusu olmadığı takdirde Şirket en düşük teklifi veren tarafı yüklenici olarak belirlemektedir. Dolayısıyla teklif veren yükleniciler en düşük teklifi verebilmek amacıyla çok düşük maliyetli alt yükleniciler istihdam etmekte, bu durum da işin tamamlanması gereken süre ve inşaatın kalitesi konusunda olumsuz etkilere yol açabilmektedir. Buna ek olarak kamu ihale kanunu modelinde sözleşmenin ihaleden sonra tadil edilememesi nedeniyle tahmini giderleri arttıran fiyat veya piyasa dalgalanmaları mevcut ise projelerin tamamlanması daha zor olabilmektedir. Gelir paylaşımı sözleşmeleri Şirket ile yüklenici arasında akdedilmekte ve öngörülemeyen ek masrafların doğması durumunda sözleşme tadil edilebilmektedir. Kamu ihale kanunu modelinde kalite ve önceden belirlenmiş takvim ve teslim tarihlerine ilişkin olarak yüklenicilerle bir takım problemler yaşanmıştır. Artan maliyetler finansal sorunlara yol açabilmekte ve yüklenicinin iflası durumunda yeni bir ihale yapılarak yükümlülüklerini yerine getiremeyen yüklenici değiştirilmektedir. Projenin inşaatındaki gecikme veya kusurlar Şirket'in itibarı ve söz konusu proje veya diğer projelerde yer alan bağımsız ünitelerin satışı üzerinde olumsuz etkiler doğurabilecektir.

2.1.2.9. Şirket, bazı yükümlülüklerden yükleniciler ile müşterek ve münferiden sorumlu bulunmaktadır.

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


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

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

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

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

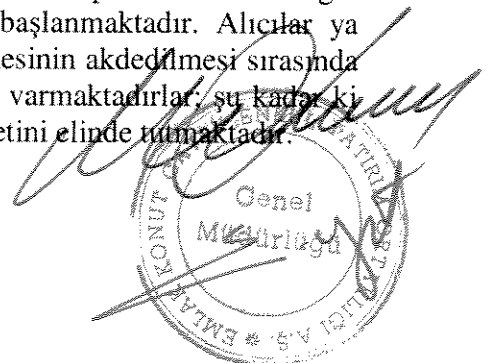
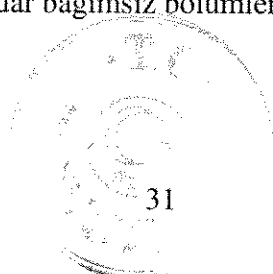
İzahname'nin "Şirket'in TOKİ ile Olan İlişkisine İlişkin Riskler" başlıklı bölümde tartışıldığı üzere TOKİ'nin Şirket'e arsa satmaya devam etmesine ilişkin olarak yasal ya da sözleşmesel bir zorunluluğu bulunmamaktadır. Dolayısıyla TOKİ'den arsa alınamaması durumunda Şirket'in diğer mülk sahiplerinden uygun araziler bulması gerekebilecektir. Konut olarak kullanılacak mülklerin ya da diğer gayrimenkul projelerinin inşaatı için uygun yerlerin seçilmesi münferit projelerin başarısında önemli rol oynamaktadır.

Şirket'in ileride stratejik ölçütleri (daha değerli gayrimenkuller genellikle Şirket'e daha fazla kar marjı sağlayan gelir paylaşımı modeli geliştirilmektedir) ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilecek ya da bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilecektir. Bu durum özellikle devlet kurumları dışında kalan kuruluşların sahip olduğu ve proje gelişimi için uygun arsaların oldukça nadir olduğu İstanbul ilinde geçerlidir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.1.2.11. Tüketici Kanunu uyarınca, alıcılar bağımsız bölümlerinin teslimine kadar satış sözleşmelerini feshedebilmektedirler.

Konut amaçlı Türk gayrimenkul pazarında piyasa uygulamasına paralel olarak ilgili belediyeden inşaat ruhsatı alındıktan sonra hemen ön satışa başlanmaktadır. Alıcılar ya bağımsız bölüm bedelini tamamen ödemekte ya da satış sözleşmesinin akdedilmesi sırasında satış bedelinin taksitler halinde ödenmesi konusunda anlaşmaya varmaktadır. Şu kadar ki Şirket ödemeler tamamlanana kadar bağımsız bölümlerin mülkiyetini elinde tutmaktadır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

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

İş modeline bağlı olarak, kamu ihale kanunu modelinde Şirket ya da gelir paylaşım modelinde yüklenici projelerin mimari tasarımından sorumludur. Şirket'in kendi mimar ve mühendisleri ile de yakın olarak çalışılmasına karşın genel olarak hem Şirket hem de yükleniciler söz konusu planların hazırlanması için dış firmalarla anlaşmaktadır. Şirket'in mimari tasarımları hedeflediği piyasada alıcıların ilgisini çekmez ise, projelerdeki bağımsız bölümler beklenen fiyattan satılamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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

İşbu İzahname'nin 11.1. sayılı bölümünde de bahsedilen Şirket'in Hazine Kredisi kapsamındaki değişken faizli borcu, 30.09.2010 itibariyle 1.281.213 bin TL'dir. Hazine Kredisi Türk hazine bonolarının ağırlıklı ortalama birleşik faiz oranına eşit bir oranda faiz taşımaktadır.

Bu sebeple, faiz oranlarındaki değişiklikler Şirketin faiz giderinin seviyesini etkilemektedir. Hazine Kredisinin faiz oranı 30.09.2010 itibariyle %7,8, 31 Aralık 2009 itibariyle %9,0 ve 31 Aralık 2008 itibariyle %18,6'dır. Şirket, faiz oranı riskini hafifletmek amacına yönelik finansal korunma (hedging) kullanmamaktadır. Değişken faizli borcun bir sonucu olarak, faiz oranlarındaki artış faiz ödemelerinde artışa sebep olabilecek, söz konusu artışın önemli düzeyde olması halinde ise Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyetler sonuçları olumsuz yönde etkilenebilecektir.

2.1.2.14. Şirket rekabetin çok olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket, birtakım yerel, ulusal ve uluslararası gayrimenkul geliştirme firmaları, proje yönetim şirketleri ile bireysel yatırımcı ve satıcılardan gelen rekabetle karşı karşıya kalmaktadır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Ayrıca, kamu ihale kanunu modeli kapsamında geliştirilen projelerde Şirket, yükleniciler arasından en düşük teklif sahibini seçmek durumundadır. Bunun sonucunda söz konusu projeler tasarım, inşaat ve pazarlama teknikleri bakımından Şirket'in rakiplerinin projeleri ile kıyaslanabilir olmayabilecektir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdür
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu durum, Şirket projelerinin saygınlığı ve Şirket'in rekabetçi konumu üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecektir. Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle konut arzı fazlalığına ve dolayısı ile Şirket'in malvarlığının değerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olmak suretiyle Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

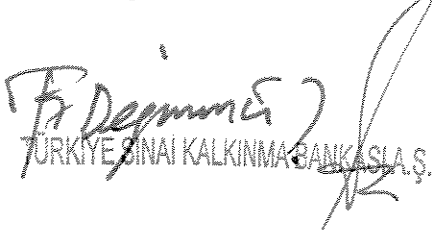
2.1.2.15. Emlak Konut'un faaliyetleri çeşitli çevre hukuku düzenlemesine tabidir.

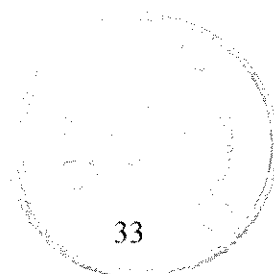
Mevcut çevre kanunları ve yönetmelikleri uyarınca, düzenleyici makamlar, mevzuat ile getirilen düzenlemelere aykırılık teşkil eden faaliyetleri durdurabilecekleri veya sona erdirebilecekleri gibi, para cezaları verebilecekler ve mevzuata aykırı faaliyetlerde bulunan şirketlerin ihlalin sonuçlarının giderilmesi için yapılan çalışmalar ile ilgili giderleri üstlenmelerini talep edebileceklerdir.

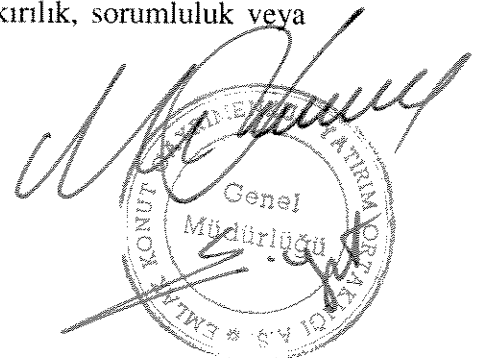
Uygulanacak çevre kanunları ve yönetmelikleri uyarınca, bir taşınmazın sahibi, söz konusu taşınmazda veya söz konusu taşınmazın altında bulunan tehlikeli veya zehirli atıkların taşınmazdan uzaklaştırılmaları, bertaraf edilmeleri ve gereken iyileştirme çalışmaları ile ilgili masraflardan sorumlu tutulabilecektir. Bu türden masrafların önemli meblağlara ulaşmaları mümkündür. Söz konusu kanunlar, çoğunlukla, taşınmaz malikinin bu gibi tehlikeli veya zehirli maddelerin taşınmazdaki mevcudiyetlerinden haberdar olup olmamasına veya taşınmaz malikinin söz konusu tehlikeli veya zararlı maddelerin taşınmazdaki mevcudiyetinden sorumlu olup olmamasına bakılmaksızın, ilgili taşınmazın hâlihazırdaki malikine sorumluluk yüklemektedirler.

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

Geçmişte, Şirket faaliyetlerine veya Şirket'in sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre hukuku mevzuatına herhangi bir aykırılık veya çevre hukuku kaynaklı herhangi sorumluluk hali ortaya çıkmamış veya çevre hukukundan kaynaklanan herhangi bir taleple karşılaşmamıştır. Şirket'in bilgisi dâhilinde, hâlihazırda Şirket faaliyetlerine veya Şirket'in sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak bu türden herhangi bir aykırılık, sorumluluk veya talep mevcut bulunmamaktadır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

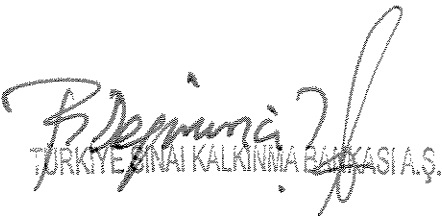
2.1.2.16. Emlak Konut, hali hazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyumsuzlıklara taraf olup, söz konusu uyumsuzlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

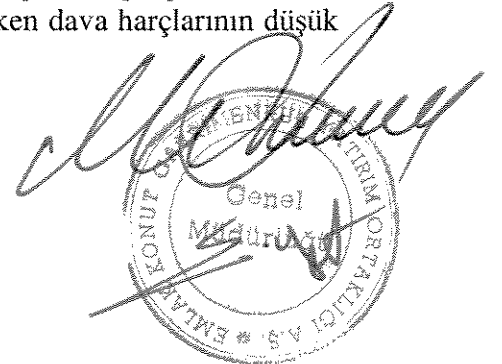
İşbu İzahname'nin 3.4.19. sayılı bölümünde de ele alındığı üzere, Şirket, gelir paylaşımı modelinin hukuki niteliğine ilişkin olarak dört yüklenici ile hukuki uyumsuzlıklara taraftır. Söz konusu davalar gelir paylaşımı sözleşmesinin Şirket tarafından haksız yere feshedildiğini iddia eden ve feshin geçersiz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

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

2.1.2.17. Emlak Konut tazminat talebi içeren bazı hukuki uyumsuzlıklara da taraftır.

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


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel Müdür
EMLAK KONUT GİRİŞİM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ancak, davanın açılması sonrasında hazırlanan bir bilirkişi raporunda daha yüksek bir tazminatın talep edilebileceği belirtildiği takdirde, davacılar, genellikle, davalarını ıslah etmek suretiyle talep ettikleri meblağı arttırmaktadırlar. Bunun sonucunda, bir davanın, kendi aleyhindeki bir mahkeme hükmü sebebiyle ödemek zorunda kalabileceği tutar, ilk başta talep edilen meblağın çok üstünde olabilecek ve önceden tahmin edilmesi çok güç miktarlara ulaşabilecektir. Bu sebepten ötürü, aşağıda belirtilen talep edilen meblağlarda önemli değişiklikler olabilecek olup İzahname tarihi itibarıyla, bu hususa ilişkin toplam riskin tespit edilmesi mümkün değildir.

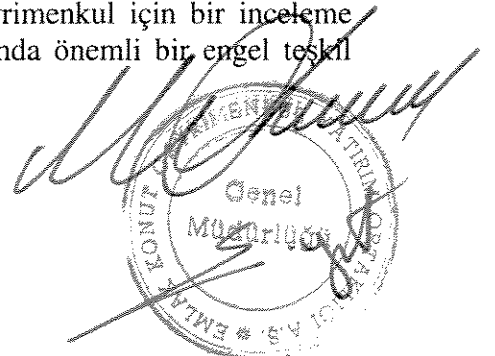
2.1.2.18. Emlak Konut, KEY ödemelerinin bazı hak sahipleri tarafından açılan davalarda davalı taraf olarak gösterilmektedir.

KEY ödemesi alacaklıları, istihdam edildikleri kurumlara, Sosyal Güvenlik Kurumu'na, Hazine'ye ve Emlak Konut'a karşı 2008 yılından bu yana KEY hesaplarının geri ödenmeleri için davalar açmışlardır. Söz konusu KEY ödemesi alacaklıları tarafından talep edilen meblağlar 300 TL ile 1.500 TL arasında değişiklik göstermektedir. 05.11.2010 itibarıyla, KEY geri ödemeleri sebebiyle Şirket'e açılmış 194 adet dava bulunmaktadır. 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca, Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine yapacağı ödeme tamamlanmış olup, 5664 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca Hazine yeni yayımlanan listelerde bulunan KEY hak sahiplerinin alacaklarını geri ödemekle sorumludur, Emlak Konut ise anılan geri ödeme sürecinde muaccel olan tutarların KEY alacaklılarına ödenmesinde Hazine'nin vekili olarak hareket etmektedir. Ancak, Emlak Konut yönetimi tarafından ihtimam gösterilmesi gereken söz konusu taleplerin Şirket itibarına zarar vermesi ihtimali bulunmaktadır. Bu konuda daha detaylı bilgi işbu İzahname'nin 3.4.19. sayılı başlığı altında verilmektedir.

2.1.2.19. B Grubu payların yabancı yatırımcılar tarafından Halka Arz sonucunda, belirli bir oranda satın alınmasıyla Şirket yabancı iştirakli bir şirket olarak tanımlanacak ve bu durum belirli taşınmazların devralınması ve mülkiyetiyle bağlantılı olarak Şirketin işlemlerini sınırlandırabilecektir.

7 Ekim 2010 tarihinde, Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Söz konusu yönetmelik yabancı hissedara sahip Türk şirketlerinin gayrimenkul devralmasını sınırlayan ve/veya kontrol eden hükümler getirmektedir. Türk olmayan bir yatırımcının Halka Arzı müteakiben sermayenin en az %10'unu temsil eden oranda B Grubu pay satın alması sonucunda Şirket'in anılan yönetmeliğin hükümleri uyarınca yabancı iştiraki olan bir şirket olarak sınıflandırılması durumunda, bu durum Şirketin belirli gayrimenkullere yatırım yapmasını veya bu gayrimenkullerin mülkiyetine sahip olmasını sınırlandırabilecektir. Yönetmelikte tanımlandığı üzere, yabancı iştiraki olan bir şirket Türkiye'deki bir gayrimenkulün mülkiyetini devralmak veya bu gayrimenkul üzerinde aynı hak kurmak istiyor ise, bu şirketin Türkiye'de ilgili valiliğe bildirimde bulunması ve ilgili valiliğin onayını alması gerekmektedir. Bu durum bir takım otoritelerin çeşitli değerlendirmelerde bulunması ve yazışmalar yapılması sonucunu doğurmaktadır. Bu doğrultuda, Şirket yukarıda tanımlanan şekilde bir satın alma sonucu portföyünde bulunan her bir gayrimenkul için bir inceleme sürecine tabi olabilecek ve bu durum Şirketin yatırım kararlarında önemli bir engel teşkil edebilecektir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdür

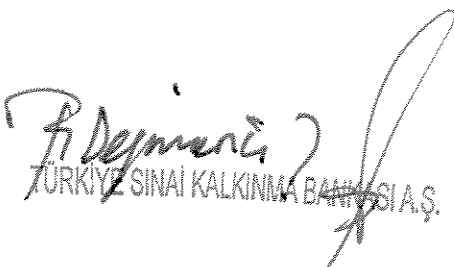
2.1.2.20. Emlak Konut'un portföyünde bulunan taşınmazlardan bir veya birkaçının fiziksel zarara uğraması ilgili sigorta kapsamındaki meblağı aşan maddi kayıplara yol açabilecektir.

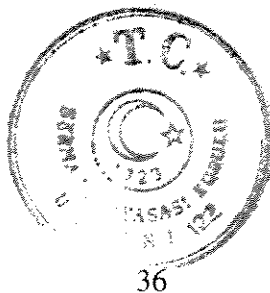
SPK mevzuatı, arsalar, gayrimenkule dayalı haklar, henüz inşaatla başlanmamış projeler ve para ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere, Şirket portföyünde bulunan malvarlıklarının tamamının tüm risklere karşı sigortalanması yükümlülüğünü getirmiştir. Şirket söz konusu sigorta bedellerini, Bayındırlık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

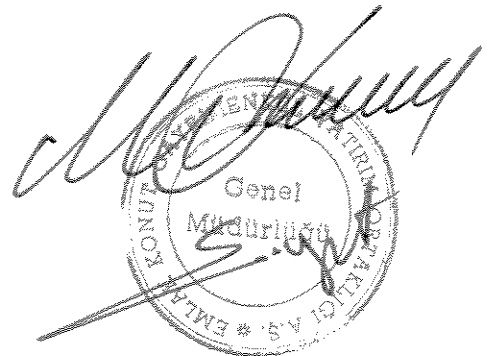
Sigorta bedellerinin rayiç değerden farklı olması nedeniyle Şirket'in sahip olduğu taşınmazların yangın, deprem veya başka sebeplerden ötürü fiziki zarara uğramaları ve bu zararların sigorta tarafından tümüyle karşılanmama riski mevcuttur. Projeler için yaptırılan söz konusu sigortalar ise piyasa değerleri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

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

Portföyümüzdeki varlıkların tümü Türkiye'de bulunmaktadır. Türkiye'nin neredeyse tamamı deprem bakımından yüksek riskli alanlar olarak sınıflandırılmaktadır. İstanbul ise birinci derece deprem bölgesi (depremlerden en çok zarar görme riski taşıyan bölge) içinde yer almaktadır. Şirket'in Türkiye'de yer alan malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir deprem Emlak Konut'un malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürü
EMLAK KONUT GYO A.Ş.

2.1.2.22. Emlak Konut iç denetim ve finansal raporlama sistemlerini geliştirmek amacıyla gerekli değişiklikler için yapılandırma süreci içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu değişiklikler etkili olmadığı takdirde, finansal bilgilerin kalitesi önemli ölçüde zedelenebilecektir.

Şirket, denetim, politika ve prosedürlerini halka açık bir şirkete uygun hale getirme sürecindedir. Halka arz öncesinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşan bir denetim komitesi oluşturulmuştur. Halka arzı müteakiben, SPK muhasebe ilkeleri ve UFRS uyarınca konsolide finansal tabloların hazırlanması amacıyla finansal raporlama departmanına yeni çalışanların istihdam edilmesi planlanmaktadır. Şirket'in finansal raporlarını hazırlamasında veya iç denetim sisteminde, en iyi gayreti göstermesi halinde bile Şirket'in elinde olmayan nedenlerden kaynaklanan bir durum sonucunda meydana gelebilecek herhangi bir sorun gelecekteki yıllık veya ara finansal tablolarda, güven kaybına yol açabilecek, önlenemeyecek veya tespit edilemeyecek önemli yanlış beyanlara sebep olabilecektir. Bu güven kaybı ise B Grubu payların piyasa değerinde veya uygun şartlarda finansman bulabilme konularında önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilecektir.

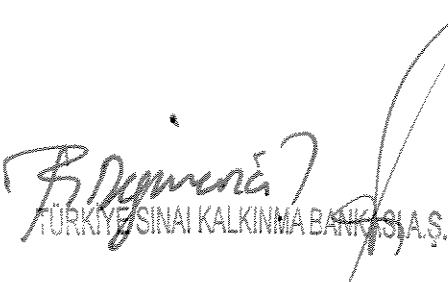
2.1.2.23. Emlak Konut'un yürüttüğü işlerdeki başarısı üst düzey yönetim ekibi ve teknik personeline dayalı bulunmaktadır.

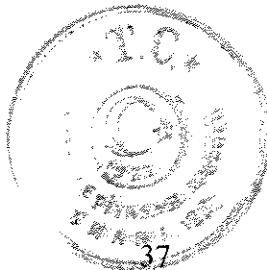
Şirket, üst yönetim ekibinin ve teknik personelinin çabaları, titizliği, yeteneği ve faaliyetler üzerindeki yakın gözetimine güven duymaktadır. Üst yönetim ekibi veya teknik personelden bir veya daha fazla sayıda kişi ayrılacak olursa, bu personel kaybı Şirket'in iş stratejilerinin bir kısmının veya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

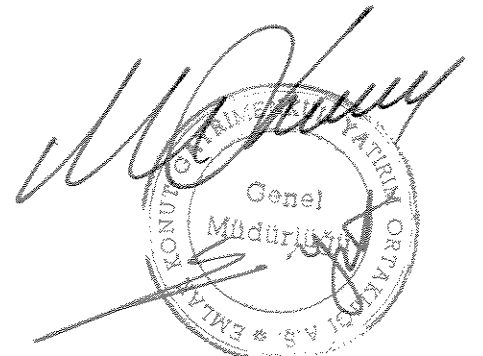
2.1.3. Türkiye'ye ilişkin Riskler

2.1.3.1. AB üyeliği ile ilgili belirsizlikler Emlak Konut'un faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Türkiye'nin AB ile olan ilişkisi oldukça uzun bir döneme yayılmaktadır. 1963 yılında AB'nin selefi AET ile işbirliği anlaşması imzalanmış ve 1970 yılında Türkiye'nin AB üyeliği sürecinin ikinci aşamasını oluşturan tamamlayıcı bir anlaşma imzalamıştır. 17 Aralık 2004 tarihinde AB, Türkiye ile görüşmelere başlanması kararı vermiş ve Türkiye'nin adaylığının diğer adaylara uygulanan 28 kriter çerçevesinde değerlendirileceğini beyan etmiştir. Bu kriterler politik, kanuni ve ekonomik reformlar dâhil olmak üzere geniş bir yelpazeyi içermektedir. Türkiye'nin AB üyeliğinin kabulü için görüşmeler 4 Ekim 2005 tarihinde başlamıştır. 2005 yılının sonlarına doğru, müzakereler "Bilim ve Araştırma" başlığı altında başlamış ve bunu müteakiben "Eğitim ve Kültür", "Kamusal Üretim", "Rekabet", "İş ve Hizmetlerin Serbest Dolaşımı", "Sermayenin Serbest Dolaşımı", "Tarım ve Köy İşlerinin Geliştirilmesi" başlıkları ile devam edilmiştir.


TÜRKİYE İSİNİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2006 yılının Aralık ayında AB Parlamentosu tarafından alınan bir kararda 8 başlığa dair müzakerelerin AB Komisyonu'na Türkiye'nin ek protokol çerçevesindeki yükümlülüklerini yerine getirdiği sabit olmadıkça kapalı olmasına ve Türkiye'nin 3 yıl boyunca yakından takip edilmesine karar verilmiştir. AB Komisyonu'na yükümlülüklerin tam anlamda yerine getirildiği konusunda bir onay olmamasına rağmen vergi ve çevre olmak üzere iki başlık üzerinde 2009 yılında müzakereye başlanmıştır. Türkiye'nin kriterlere uygun hale gelmek ile birlikte AB üyesi olacağına dair bir kesinlik olmadığı gibi müzakerelerin olumlu sonuçlanacağı veya AB'nin Türkiye'nin üyeliğine yönelik bugünkü bakış açısını devam ettireceğine dair bir güvence de bulunmamaktadır. Türkiye'nin AB üyeliği ile ilgili belirsizlikler genel olarak Türkiye ekonomisini olumsuz etkileyebileceği gibi aynı etkiyi önemli ölçüde Şirket'in faaliyetleri, finansal konumu ve faaliyet sonuçları üzerinde de gösterebilecektir.

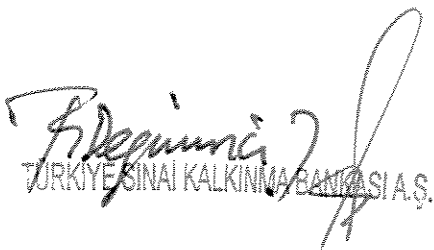
2.1.3.2. Türkiye'de günümüzdeki cari açığın yaratabileceği döviz kuru riski ve enflasyon Emlak Konut'un işi, finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde büyük ölçüde olumsuz etkiler yaratabilecektir.

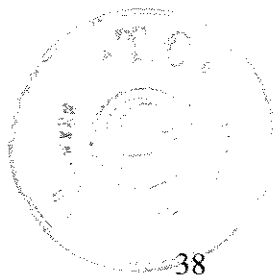
Merkez Bankası'nın reel efektif döviz kuru endeksi baz alınarak düzenlenen TÜFE'ye göre Türk Lirası 2001 yılının sonundan 2009 yılının sonuna dek %32 oranında değer kazanmıştır. 2004'teki 15,6 milyar dolarlık cari açığı (GSMH'nin %4'ü), 2005 yılında 22,6 milyar dolar olmuş (GSMH'nin %4'ü), 2006 yılında 31,8 milyar dolara yükselmiştir (GSMH'nin %6,1'i). 2007 yılında cari açık 38,2 milyar dolar iken (GSMH'nin %5,9'u), 2008 yılında 41,5 milyar dolar (GSMH'nin %5,7'si) olmuştur. 2009 senesinde ise cari açık 13,9 milyar dolardı (GSMH'nin %2'si). Bütçe açığının büyümeye devam etmesi, Türk Lirası'nda bir ayarlama yapılmasına sebep olabilir ve bu ayarlamaların enflasyona yansımaları ise Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Bugüne kadar mevcut cari açık kısa vadeli yabancı kredili sermaye ile finanse edilmiştir. Küresel finansal pazarlardaki sıkıntıların devam etmesi halinde Türkiye ekonomisinin borçlarını ödeme konusunda sıkıntıları olabilecek ve bunun sonucunda da Türkiye ekonomisindeki dalgalanmalar artarak devam edebilecektir.

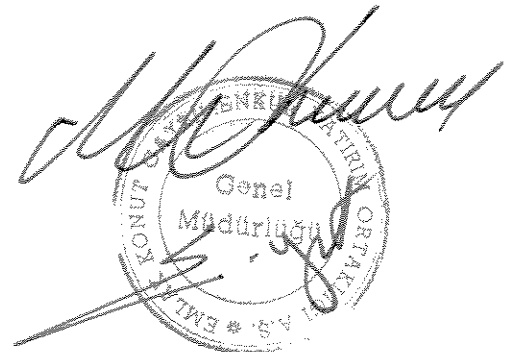
2.2. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

2.2.1. Emlak Konut'un B Grubu paylarının ilk defa halka arz edilecek ve Borsa da işlem göreceği olması nedeniyle, söz konusu payların fiyat dalgalanmalarına maruz kalma ihtimali bulunmaktadır.

İşbu halka arzdan önce Şirket'in herhangi bir menkul kıymeti herhangi bir piyasada işlem görmemektedir. Şirket'in B Grubu payları için bir pazar oluşacağına ya da oluşabilecek böyle bir pazarın devamlılığı olacağına dair herhangi bir teminat bulunmamaktadır. Arz sonrasında Şirket paylarının %25.01'ine TOKİ dışındaki şahıslar tarafından sahip olunması beklenmektedir. B Grubu paylara ilişkin halka açık piyasaların sınırlı olması, pay sahiplerinin istedikleri zamanda, miktarda ve fiyatta satış yapma olanaklarını sektöre uğratarak B Grubu pay fiyatlarının dalgalanmasının artmasına sebebiyet verebilecektir.


T. Depirinci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdür
EMLAK KONUT BANKASI SİNİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

B Grubu payların halka arz fiyatı, borsaya kote olma sonrası söz konusu payların piyasa fiyatının belirlenmesinde bir gösterge teşkil etmeyebilecektir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı işbu risk faktörlerinde yer alan veya yer almayan sebeplerden dolayı analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilecektir. B Grubu Şirket paylarının piyasadaki işlem fiyatı Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansına, genel piyasa durumuna, diğer faktörlerdeki değişimlere ve işbu risk faktörlerinde yer alan veya yer almayan sebeplere bağlı olarak dalgalanmalara da maruz kalabilecektir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistler ile yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması sonucunda B Grubu payların fiyatları düşebilecek ve yatırımcılar Halk Arz esnasında Halka Arz fiyatından veya daha üstünde satın aldıkları B Grubu payları bu fiyattan ya da daha yüksek bir fiyattan satamayabileceklerdir. Bunun sonucu olarak iş bu Halk Arz'da B Grubu pay almış bulunan yatırımcılar B Grubu paylarına olan yatırımlarını tamamen veya kısmen kaybedebileceklerdir.

2.2.2. Şirket gelecekte B Grubu payların sahiplerine temettü ödeyemeyebilir.

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

2.3. Finansal Riskler:

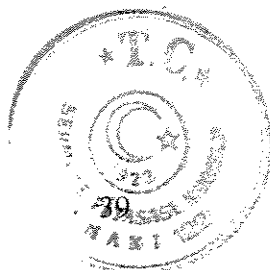
2.3.1. Kurla ilgili Riskler

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

2.3.2. Likidite riski

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

B. Yegorov
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. HAZİNE

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

2.3.3. Faiz oranı riski

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

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

2.3.4. Değer düşüklüğü riski

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

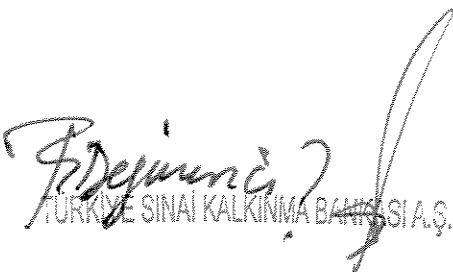
Ortaklık, maddi duran varlıkları da içeren bütün varlıklar için her bir bilanço tarihinde, ilgili varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını tespit ettirmektedir.

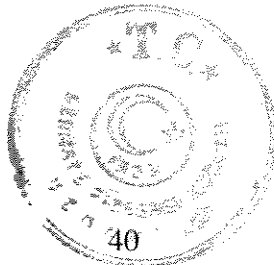
Bu çerçevede, Stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak Şirket değer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

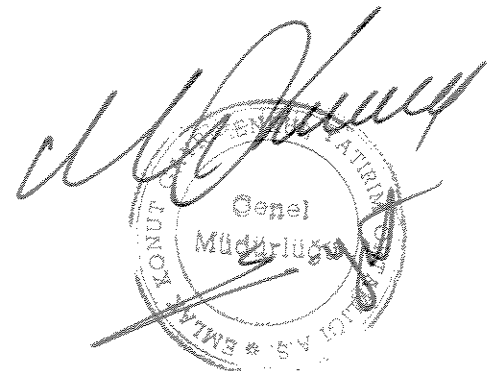
2.3.5. Alacak ve kredi riskleri:

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

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


T.C. BAŞBAKANLIK
Hazine Müsteşarlığı
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

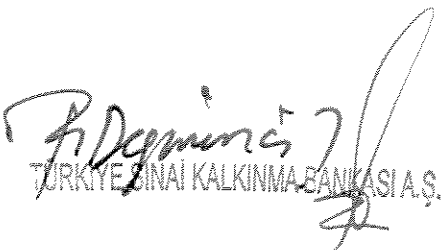


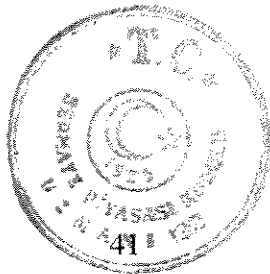

Genel
Müdürlüğü
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

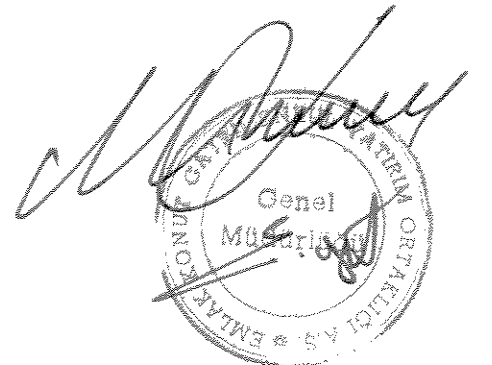
Alacaklar üzerinde banka teminat mektupları, gayrimenkul ipotekleri ve KİK projelerinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası gibi yöntemlerle bu alacak riskleri asgariye indirilmeye çalışılmaktadır.

2.4. Diğer Riskler:

Yukarıda sayılan riskler haricinde, diğer riskler bulunmamaktadır.


T.C. ZİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

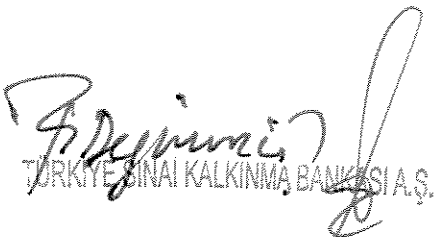


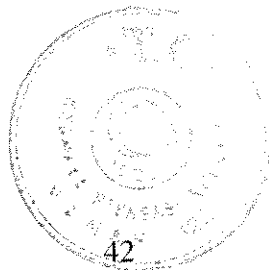

Genel
Müdür
EMİREKONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

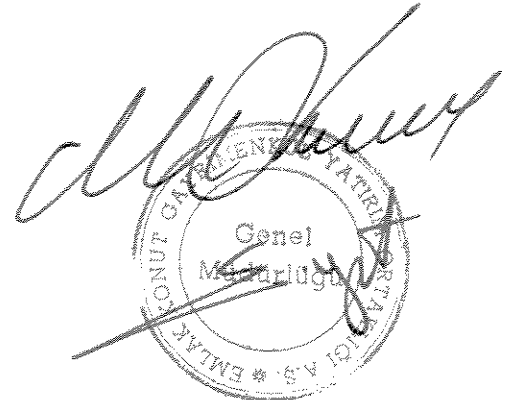
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 ~ 10 Ataşehir / İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 ~ 10 Ataşehir / İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası	: 273488
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: Şirketin eski unvanı olan Emlak Konut Anonim Şirketi'nin ticaret siciline tescil tarihi 06.03.1991'dir. Emlak Konut A.Ş. 04.08.1999 tarih 99/T-29 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, 588 Sayılı KHK ve 02.05.2000 tarih 2000/575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerine göre, SPK'nın 20.06.2002 tarih ve KYD-298 sayılı izni uyarınca 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilen esas sözleşme tadil metni ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüş ve unvanı "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak belirlenmiştir ve 29.07.2002 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Memurluğu
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon ve Faks Numaraları : Tel: (216) 456 4848 – Faks: (216) 456 4875

İnternet Adresi : www.emlakkonut.com.tr

Bilinen Ortak Sayısı : 5 adet tüzel kişi hissedarın yanında, KEY Kanunu hükümleri çerçevesinde 360 adet KEY Hak sahibi de Şirketimizden hisse senedi talep etmiş olup, bu kişilerle beraber Şirket'in bilinen ortak sayısı 365'tir. Ayrıca Şirket'in iki bağımsız yönetim kurulu üyesinin birer adet payı bulunmakta olup, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip oldukları hisse senetleri ile Şirket'in bilinen ortak sayısı toplam 367'dir.

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

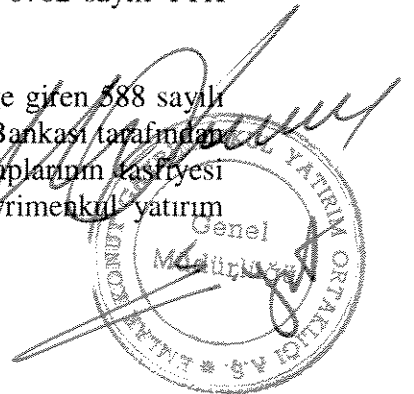
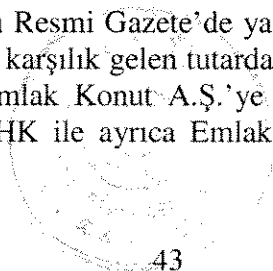
3.2.1. Kuruluşu ve Emlak Konut Anonim Şirketi

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

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

29.12.1999 tarih ve 23921 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 588 sayılı KHK ile KEY hesapları tutarına karşılık gelen tutarda taşınmazın Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Konut A.Ş.'ye devri ve KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırılmıştır. 588 sayılı KHK ile ayrıca Emlak Konut A.Ş'nin gayrimenkul yatırım

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI A.Ş.



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

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

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

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

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

Bu çerçevede, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun surette paylarını halka arz etmek üzere, kayıtlı sermaye esaslarına ve 04.08.1999 tarih, 99/T-29 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, 29.12.1999 tarih, 588 sayılı KHK ve 02.05.2000 tarih, 2000/575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerine göre, Emlak Konut A.Ş. 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, (SPK'nın 20.06.2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın ise 25.06.2002 tarih 005320 sayılı izni ile tasdik ettikleri) esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve Emlak Konut A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Unvanı "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak belirlenmiştir. Emlak Konut'un GYO Tebliği'nin 10. maddesi hükmü çerçevesinde sermayesinin belirli bir oranının halka arz edilmesi talebiyle SPK kaydına alınma başvurusu süreci ile ilgili olarak bu bölümde bulunan "Halka Arz Başvurusu Süreci" başlığı altında detaylı bilgi verilmektedir.

Daha sonra 28.02.2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında unvan değişikliği karara bağlanmış olup esas sözleşme değişikliği, 03.03.2006 tarihinde ticaret

TÜRKİYE SİGORTA BANKASI A.Ş.

44

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Genel Müdürlüğü

siciline tescil ettirilmiş ve 09.03.2006 tarih ve 6509 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket unvanı "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi süreci çerçevesinde verilen ve 29.07.2003 tarihinde sona eren halka arz süresinin, KEY hesaplarının tasfiye edilememesi sebebiyle, bir yıl süreyle uzatılması talebine ilişkin olarak, SPK tarafından Şirket'in halka arz için zorunlu başvuru süresinin sona erme tarihinden itibaren bir yıl (29.07.2004 tarihine kadar) ek süre verilmesine karar verilmiştir. Bu süre daha sonra mevzuatta meydana gelen değişiklik sonucu 29.07.2007 tarihine kadar uzatılmıştır.

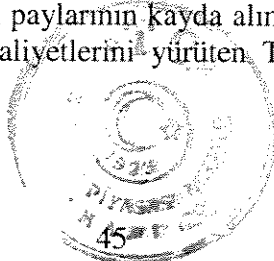
Öte yandan 30 Mayıs 2010 tarihinde 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren KEY Kanununun 6. maddesinin 2. fıkrasında "... Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO")'nın faaliyetlerine vergi muafiyet ve istisnaları öngören hükümler hariç Sermaye Piyasası Mevzuatı beş yıl süre ile uygulanmaz..." hükmü getirilmiştir. Daha sonra bu hüküm 09.03.2010 tarih ve 27516 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5953 sayılı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 6. maddesi ile yürürlükten kaldırılmış ve Şirket 09.03.2010 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine tabi hale gelmiştir.

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

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

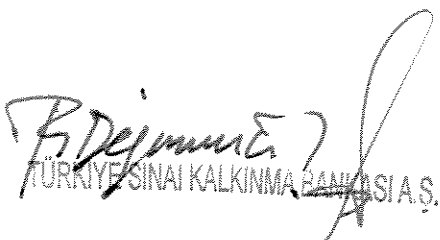
GYO Tebliği'nin "Kayda alınma başvurusu" başlıklı 10. maddesi uyarınca Şirketin paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle 17.08.2010 tarih ve 11277 sayılı dilekçe ile aracılık faaliyetlerini yürüten TSKB tarafından SPK'ya başvuru yapılmıştır.

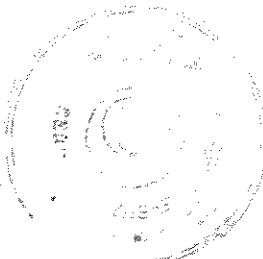

TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

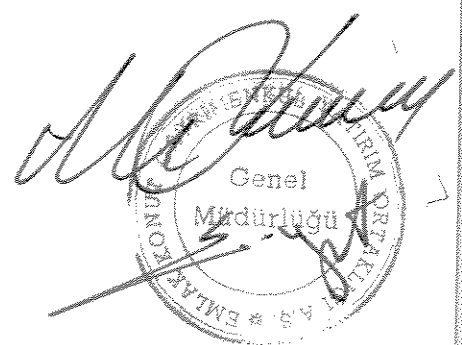


Emlak Konut A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünü takiben, halka arz başvurusuna kadar geçen "Halka Arz Başvurusu Süreci" aşağıda detaylı olarak belirtilmektedir:

Halka Arz Başvuru Süreci	
İlgili Dönem	Açıklamalar
29.07.2002 - 29.07.2003	Şirket 03.04.2002 tarih ve 19 sayılı yazısı ile Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğine ilişkin olarak SPK'ya başvurmuştur. Kurulun 07.06.2002 tarih ve 27 sayılı toplantısında, Şirket hisse senetlerinin kayda alınması için yapılacak başvuruya kadar belirli hususların yerine getirilmesi şartıyla, esas sözleşme değişikliği ve böylece gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebi olumlu karşılanmıştır. Buna mukabil Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliğini 22.07.2002 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla onamıştır. Söz konusu karar 29.07.2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 01.08.2002 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.
29.07.2003 - 29.07.2004	Şirket 18.06.2003 tarih ve 2996 sayılı yazısı ile 29.07.2003 tarihinde sona eren zorunlu başvuru süresine ilave olarak bir yıllık ek süre verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuştur. Bu çerçevede, SPK 29.08.2003 tarih ve 45 sayılı toplantısında Şirket'in halka arz için zorunlu başvuru süresinin sona erme tarihinden itibaren bir yıl ek süre verilmesini kabul etmiştir ve KEY hesaplarına ilişkin belirsizliğin ortadan kaldırılmasını talep etmiştir.
29.07.2004* - 29.07.2007	18.05.2004 tarih ve 25466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 17 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" uyarınca hisse senetlerinin SPK kaydına alınması için öngörülen başvuru sürelerinde ortaklıkların ödenmiş sermaye miktarları esas alınmak suretiyle bir düzenleme getirilmiştir. Şirket 29.06.2004 tarih ve HM.134.001/418 sayılı yazısında, ilgili yazı tarihinde Şirketin çıkarılmış sermayesi sebebiyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde SPK'ya başvurması gerektiği konusundaki düzenleme sebebiyle, SPK'ya başvurmak için tanınan başvuru süresinin Şirket'e net bir tarih olarak bildirilmesi amacıyla SPK'ya müracaat etmiştir. Bu çerçevede SPK, Şirket'in esas sözleşmesinin ticaret siciline tescilini müteakip beş yıl içerisinde başvuru yapması gerektiğini bildirmiştir ve böylece halka arz başvurusuna ilişkin dönem 29.07.2007 tarihine kadar uzatılmıştır.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT A.Ş. * EMLAK KONUT A.Ş. YATIRIM ORTAKLIĞI

Halka Arz Başvuru Süreci	
İlgili Dönem	Açıklamalar
29.07.2007** – 09.03.2010	30.05.2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı “Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun”un 6. maddesinin 2. Fıkrası ile Şirket’in faaliyetlerine vergi muafiyet ve istisnaları öngören hükümler hariç Sermaye Piyasası Mevzuatı beş yıl süre ile uygulanmaz hükmü getirilmiştir. Bunun üzerine Şirket, 31.05.2007 tarih ve HM.134.001/265/07 sayılı yazısı ile SPK’dan bu yasal düzenleme çerçevesinde halka arz başvuru süresinin değerlendirilmesini talep etmiştir. SPK’nın cevabi yazısı ile gayrimenkul yatırım ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde SPK’ya başvurma yükümlülüğünün, KEY Kanunu’nun yürürlük tarihi olan 30.05.2007 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle aranmayacağını belirtmiştir.
09.03.2010 – Mevcut Durum	KEY Kanununun 6. maddesinin 2. fıkrası, 09.03.2010 tarih ve 27516 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5953 sayılı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun” 6. maddesi ile yürürlükten kaldırılmış ve böylece Şirket SPK mevzuatına tabi hale gelmiştir. Bu çerçevede 16.03.2010 tarih ve MİİMD.134.001.0878/10 sayılı yazı ile Şirket, SPK’dan mevcut durum hakkında bilgi istemiş ve SPK’nın 17.03.2010 tarihli yazısı ile Şirket’in sermayesinin asgari %25’ini temsil eden payların halka arz edilmesi ve tüm payların kayda alınması talepleriyle ivedilikle SPK’ya başvuruda bulunulması gerektiğini bildirmiştir.

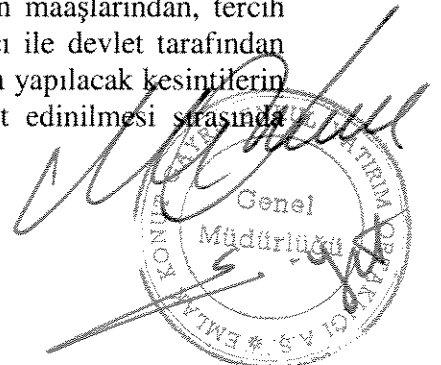
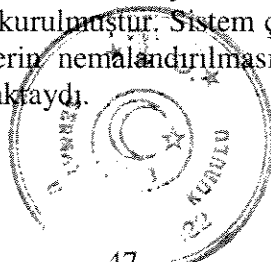
(*) İlgili bölümdeki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, 18.05.2004 tarihli mevzuat değişikliği sebebiyle Şirket’e esas sözleşme değişikliğinin tescilinden itibaren beş yıl tanınmıştır ve böylece bu süre mevzuat değişikliğinden takriben iki yıl önce başlamıştır. Ancak dönemlerin birbirini sağlıklı biçimde takip etmesi amacıyla yukarıdaki tabloda 29.07.2004 tarihi kullanılmıştır.

(**) İlgili bölümdeki açıklamalar uyarınca, KEY Kanunu’nun 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca sermaye piyasası mevzuatından muafiyet 30.05.2007 tarihinde başlamaktadır. Ancak dönemlerin birbirini sağlıklı biçimde takip etmesi amacıyla yukarıdaki tabloda 29.07.2007 tarihi kullanılmıştır.

3.2.3. KEY Ödemeleri

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

Beymençin
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

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

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

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

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

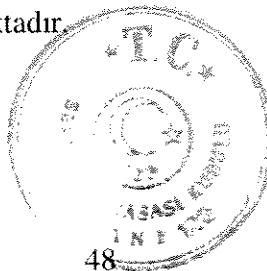
30.04.2009 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar ile Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesinin tadili kabul edilmiş ve Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2009/652 sayılı D.İş Esas dosyası ile tespit edilmiş tutar üzerinden sermaye azaltımına gidilmiş ve Şirket sermayesi 253.385.082,71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

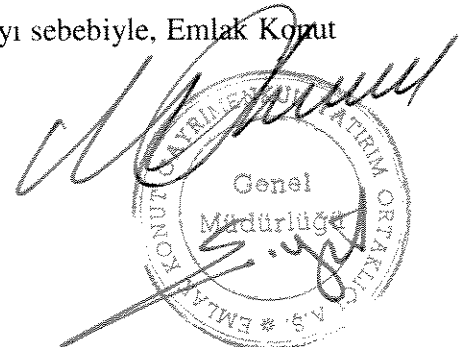
KEY Kanunu'nun 3. maddesinin birinci fıkrasının b bendi ve 4. maddesinin 4. fıkrası hükümleri ile Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 7. maddesinin 15. fıkrasının b bendi uyarınca, listelerde adı bulunmayan veya alacak tutarı eksik bildirilen hak sahiplerine karşı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

3.2.4. Kamu Denetimi

İlgili yasal düzenlemeler uyarınca TOKİ'nin Emlak Konut'taki payı sebebiyle, Emlak Konut çeşitli kamusal denetimlere tabi olmaktadır.


T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emlak Konut, 72 sayılı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu'nun ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 165. maddesinin "*sermayesinin yarısından fazlası doğrudan doğruya veya dolaylı olarak Devlete ait olan kamu kuruluş ve ortaklıklarının Türkiye Büyük Millet Meclisince denetlenmesi esasları kanunla düzenlenir*" hükmü uyarınca 3346 sayılı "*Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile Fonların Türkiye Büyük Millet Meclisince Denetlenmesinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun*" çerçevesinde TBMM KİT Komisyonu'nun denetimine tabidir. Denetim raporları çerçevesinde herhangi bir usulsüzlük olasılığı ile karşılaştırılması halinde Emlak Konut ve ilgili yöneticiler hakkında soruşturma başlatılmaktadır.

Ayrıca bu denetim mekanizmaları Şirketin iç disiplininin maksimizasyonunu ve kurumsal çalışma prensiplerinin uygulanmasını da sağlamakta olup, bu sebeple anılan denetimlerin çeşitli avantajları da bulunmaktadır.

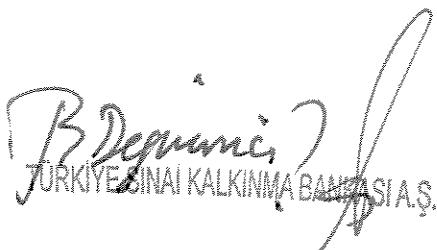
3.2.5. Kamu İhale Mevzuatı

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

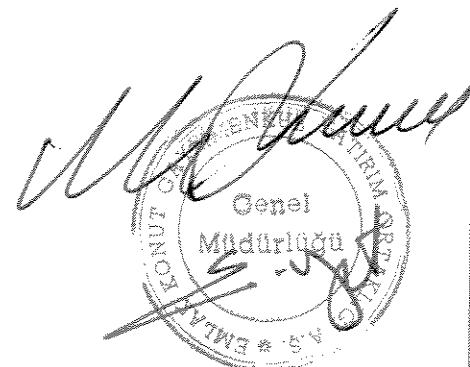
3.2.6. Emlak Konut'un Ekonomik Gelişimi

Emlak Konut, işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde bulunan 30.09.2010 tarihli portföy tablosundaki toplam gayrimenkul değeri olan 6.741.367.146,38 TL ve toplam portföy değeri olan 6.884.964.483,05 TL ile üzerinde projeler geliştirmeyi amaçladığı 5.735.197,83 metrekare olan mevcut arsa portföyü büyüklüğü ile ölçüldüğü üzere portföy değeri, net aktif değeri ve mevcut arsa portföyü büyüklüğü açısından Türkiye'deki en büyük GYO'dur.

Şirket, Türkiye'de arsa satın alınması ve bu arsalar üzerinde gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, pazarlanması ve satışı işleri ile iştigal etmektedir. Şirketin gayrimenkul geliştirme politikası özellikle üst orta ve orta gelir düzeyine hitap eden konut bölümlerinde odaklanmıştır; ancak proje alanlarında, kamu binalarının (okullar gibi) yanı sıra ticari bölümleri içeren çok amaçlı gayrimenkul projeleri de bulunmaktadır.


TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.

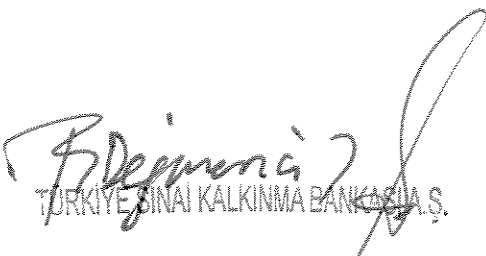


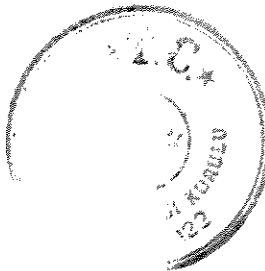

EMLAK KONUT YATIRIM A.Ş. Genel Müdürlüğü

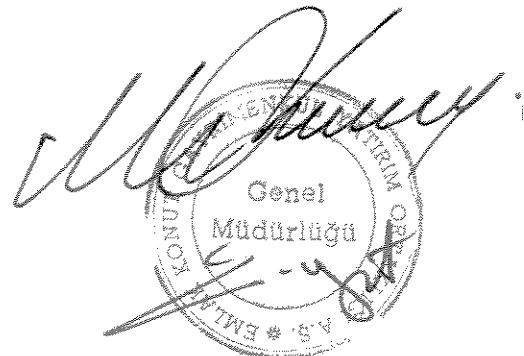
TOKİ, konut sisteminin geliştirilmesi ve hükümet politikaları çerçevesinde Türkiye'deki gelir düzeyi düşük konut bölgelerinin yeniden geliştirilmesi amacıyla 17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak TOKİ Kanunu ile kurulmuştur. TOKİ'nin hükümetin sosyal politikalarını uygulamak ve alt ve orta gelir düzeyine hitap eden sosyal konut sağlama zorunluluğu bulunmaktadır. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren bir anonim şirket olan ve esas sözleşmesi çerçevesinde faaliyetlerini yürüten Emlak Konut ise ticari amaçlarla hareket etmekte olup üst orta ile orta gelir seviyesindeki konut pazarlarına yönelik TOKİ'den alınan arsaların üzerinde geliştirilen projelerden kar elde etmeyi amaçlamaktadır. Bir kamu kuruluşu olan TOKİ'nin, TOKİ Kanunu'nun belirlediği sınırlar çerçevesinde, arsaların imarının hazırlanması, onaylanması, arsaların devralınması ve satılması konularında geniş yetkileri bulunmaktadır. 10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca, herhangi bir kamu hizmeti için tahsis edilmemiş olan araziler TOKİ'nin talebi ve Hazine Müsteşarlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın müşterek teklifi üzerine Başbakan'ının onayı ile karşılıksız olarak TOKİ'ye devredilebilmektedir. TOKİ de bu arsaları ihale sürecini takip etmeksizin Emlak Konut'a doğrudan satabilmektedir. Şirket son on yılda neredeyse tüm arsa ihtiyacını, 2000'de aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan alınan arsalar dışında, TOKİ'den karşılamıştır. Ancak, gelecekte cazip fırsatlar yakalaması durumunda üçüncü kişilerden de arsa devralabilecektir.

Şirket gayrimenkul projelerini iki iş modeli çerçevesinde geliştirmektedir:

- *Gelir paylaşım modeli.* Gelir paylaşım modeli çerçevesinde Emlak Konut'un iç yönetmelikleri çerçevesinde özel ihale sürecini takiben belirlenen yükleniciler ile gelir paylaşımı işi sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu model çerçevesinde Şirket proje için gerekli olan arsayı yükleniciye sağlamakta ve karşılığında bu arsa üzerinde yüklenici tarafından inşa edilen konut ve ticari bölümlerin satışından elde edilen gelirin bir kısmını almaktadır. Her bir gelir paylaşımı sözleşmesinde Şirketin bağımsız bölümlerin toplam satış gelirinden alacağı minimum tutar belirlenmektedir. Yüklenicinin toplam satış geliri üzerindeki payı projenin fiziki gelişimi sırasında geline aşamaya uygun olarak periyodik olarak pirsantaj yöntemi ile ayrılır. Yüklenici tüm proje masraflarından ve bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından sorumludur. Bu modelin kar marjı daha az cazip konumlarda bulunan arsalarda yeterince yüksek olmadığı için gelir paylaşımı modeli daha cazip yerlerde bulunan arsalarda geliştirilecek projeler için kullanılabilir.
- *Kamu ihale kanunu modeli.* Kamu ihale kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir. Bu model çerçevesinde, Şirket bir yüklenici seçmek için Kamu İhale Kanunu uyarınca yapım ihalesi düzenlemektedir. Şirket aynı zamanda bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasından da sorumludur. Ayrıca, bu model kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmaktadır. Şirketin yapım ile ilgili masrafları yükleniciye yapılacak aylık hakediş ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket hakedişler ve diğer proje masraflarından (reklam, tanıtım, ruhsat, pazarlama ve benzeri diğer masraflar) sorumludur.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
A.Ş. * EMLAK KONUT

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

- Yüklenici projeye ilişkin tüm masrafları üstlendiği ve Şirket hem minimum bir gelir payı hem de bu minimum tutarın üzerinde olan bir satış yüzdesi alma hakkına sahip olduğu için, gelir paylaşım projelerindeki kar marjı kamu ihale modeli ile geliştirilen projelerdeki kar marjından daha yüksektir;
- Şirket sözleşmeye dayalı olarak kazançların minimum bir tutarını alma hakkına sahip olduğu için, Şirketin bir gelir paylaşım sözleşmesinden elde ettiği gelir daha tahmin edilebilirdir;
- Şirket geliri toplam satış gelirine bağlı olduğu için, daha iyi bağımsız bölüm satışları elde etmek üzere yüklenicilerin yüksek kalitede tasarımcılar ve materyaller kullanma eğiliminden ve daha yüksek pazarlama bütçelerinden yararlanmaktadır;
- Şirket daha düşük bir risk profili ile arsası üzerinde yüksek kalitede konut projeleri geliştirebilmektedir.

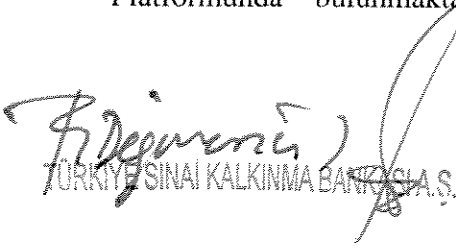
Emlak Konut iki iş modelinin birbirini tamamladığını ve bu sistemin seçilmiş risk profili ile farklı türlerde ve farklı kitlelere hitap eden gayrimenkul projelerinin geliştirebilmesini sağladığını düşünmektedir. Proje geliştirme modelleri ve süreçleri hakkında detaylı bilgi işbu izahnamenin 3.4.1.3 sayılı bölümünde verilmektedir.

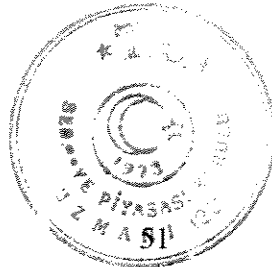
3.2.7. Son Gelişmeler ve Önemli Aşamalar

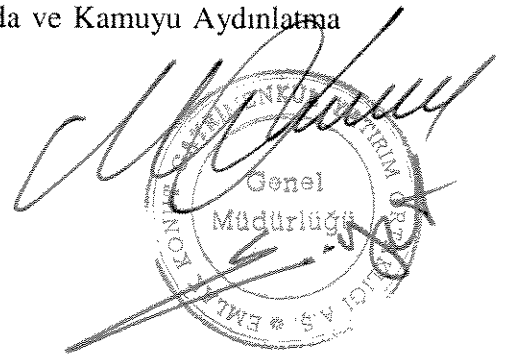
Bu strateji doğrultusunda karını maksimize etmek amacıyla Şirket şu an kullanmakta olduğu gelir paylaşım modelini geliştirmiştir. Şirket bu modeli ilk kez 2003'te Ataşehir Residence Projesi'nde, daha sonra 2004'te Ataşehir'deki MyWorld, KentPlus ve UpHill Court projelerinde kullanmıştır. Projelerin başarılı şekilde tamamlanmasından sonra gelir paylaşımı modeli Şirketin proje geliştirmekte tercih ettiği bir model olarak kullanılmaya devam edilmiştir. Gelir paylaşım modelinin uygulanmasına paralel olarak Şirket ilk kamu ihale kanunu modelini 2004'te etaplar halinde geliştirilen Yıldızkent Çerkezköy projelerinde başarılı şekilde geliştirmiştir.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

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


T. DEMİR
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




C. Ö. ÖNER
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
T. S. A.Ş.

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

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

Esas sözleşmenin “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesi uyarınca ise A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Bu imtiyaz uyarınca yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki 5 (beş) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket genel kurulu tarafından seçilir.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

Halka arzdan önce yapılan ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın SPK iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

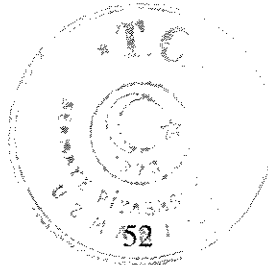
Şirketin payları nama yazılı olarak A grubu ve hamiline yazılı olarak B gruplarına ayrılmıştır. Esas sözleşmenin 8. maddesi uyarınca, halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut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

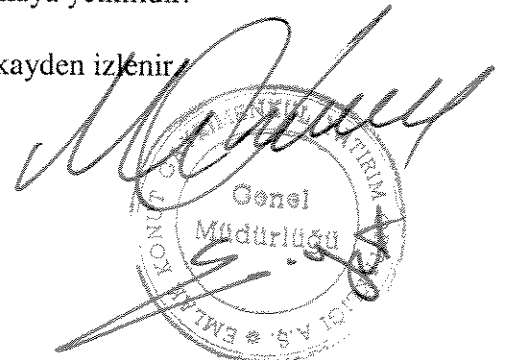
Esas sözleşme uyarınca TOKİ lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden payları ile ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez.

Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GİRİŞİM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

Esas Sözleşme Madde 23 – Genel Kurul Toplantıları:

Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve TTK'nın 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan TTK'da öngörülen nisaplar uygulanır.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Esas Sözleşme Madde 24 – Toplantı Yeri:

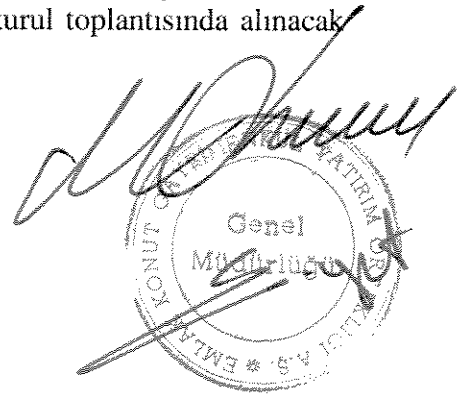
Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Esas Sözleşme Madde 25 – Toplantıda Komiser Bulunması:

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Kurul Toplantısı
Emlak Konut Yatırım A.Ş.

Esas Sözleşme Madde 26 – Temsilci Tayini:

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

Esas Sözleşme Madde 27 – Oyların Kullanılma Şekli:

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

Esas Sözleşme Madde 28 – İlanlar:

Şirkete ait ilanlar, TTSG'de ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların TTK'nın 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. TTK'dan ve sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

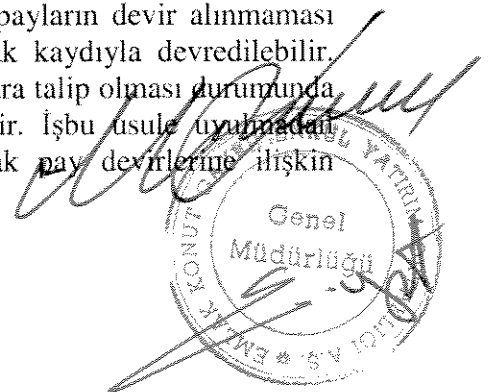
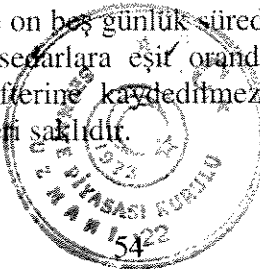
3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yukarıdaki "Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi" başlıklı 3.3.1. sayılı bölüm ile "Payların devrine ilişkin esaslar" başlıklı 3.3.2. sayılı bölümde de açıklandığı üzere GYO Tebliği'nin 15. maddesi hükmü uyarınca lider sermayedar olan TOKİ'nin asgari sermaye oranını temsil eden paylar, Tebliğ'in 10. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

Bunun yanında GYO Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca Emlak Konut'ta yönetim hakimiyeti sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, kuruluş/dönüşüm aşamasında ve 10. maddenin birinci fıkrası uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

Esas sözleşmenin 8. maddesi uyarınca, halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirkete bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar 3. kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talep olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadıkla yapılan devirler Ortaklar Pay Defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

[Handwritten signature]
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
15422



Bu hükümlerin yanında SPK'nın "Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" (Seri:IV, No:44) düzenlemeleri saklıdır.

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

Yoktur.

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

3.3.7.1. Yönetim Kurulu ile ilgili hükümler

Esas Sözleşme Madde 12 - Yönetim Kurulu ve Görev Süresi:

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından 1 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

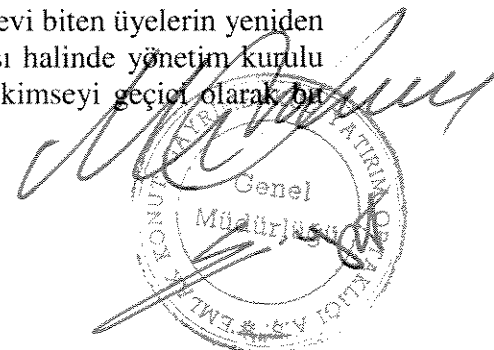
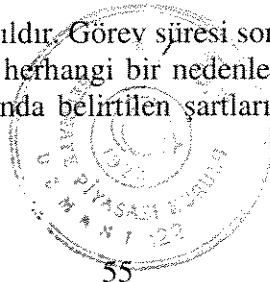
Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ünün,

- Ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan,
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklardan,
- Danışmanlık hizmeti alınan şirketten,
- İşletmeci şirketlerden,
- Ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,
- Ortaklığın iştiraklerinden,

Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 4 üncü maddesinin (g) bendinde tanımlanan anlamda bağımsız olması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır. Tebliğ'in 4 üncü maddesinin (g) bendi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması gerekmekte olup, ortaklık yönetim kurulunda toplam 7 yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır.

Yönetim Kurulunun görev süresi 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde yönetim kurulu TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu

TURKISH AIRLINES BANKASI A.Ş.



yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Esas Sözleşme Madde 13 - Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları:

Yönetim kurulu üyelerinin, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Esas Sözleşme Madde 14 - Yönetim Kurulu Toplantıları:

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

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

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

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

Yönetim kurulu 5 üye ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

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

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

Esas Sözleşme Madde 15 - Özellik Arz Eden Kararlar:

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

A) Taraflar

a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,

- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) a ve b bendinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri

B) Özellik Arz Eden Kararlar

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

Esas Sözleşme Madde 16 - Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri:

Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur.

Esas Sözleşme Madde 17 - Şirketi Yönetim ve İlzam:

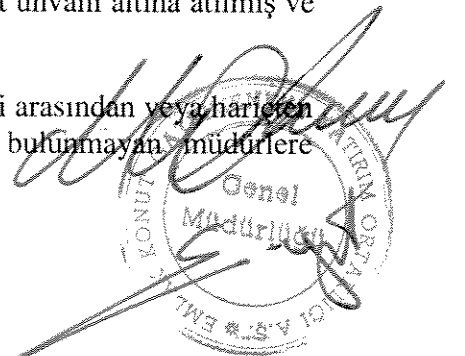
Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, TTK, SPKn. ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

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

TERKİVİ BANKASI A.Ş.



Esas Sözleşme Madde 19 - Yöneticilere İlişkin Yasaklar:

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhri hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işlemlerle yükümlüdür.

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

3.3.7.2. Denetim Kurulu ile ilgili hükümler

Esas Sözleşme Madde 20 - Denetçiler ve Görev Süresi:

Şirkette görev alacak denetçilerin; TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

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

Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirketin memuru da olamazlar.

Denetçiler, TTK'nın 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Esas Sözleşme Madde 21 - Denetçilerin Ücretleri:

Denetçilerin ücretleri Genel Kurulca karara bağlanır.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

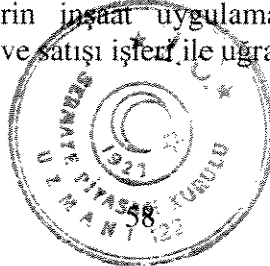
3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

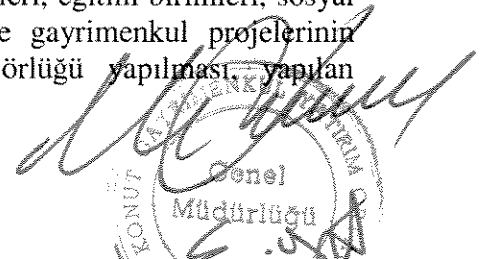
3.4.1.1. Genel

Emlak Konut'un esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş bir anonim ortaklıktır.

Emlak Konut, büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari bölümleri, eğitim birimleri, sosyal donatıları, altyapı ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat uygulama kontrolörlüğü yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı işleri ile uğraşır.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

Şirket, gayrimenkul projeleri geliştirmekte ve bu gayrimenkul projelerinden elde ettiği gelirle de yeni projeler geliştirmek amacı ile arsa alımını finanse etmektedir. Şirketin gayrimenkul geliştirme süreci arsanın devralınması ile başlamaktadır. Geliştirme çalışmaları özellikle orta üst ve orta gelir seviyesi konut piyasaları alıcılarını hedeflemektedir. Ancak Şirket altyapı ve kamu binalarının (okullar gibi) yanı sıra ticari ve konut bölümlerinden oluşan çok amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmektedir. Buna ek olarak, Şirket proje geliştirdiği alanlarda altyapı çalışmalarında da bulunmaktadır. Türk gayrimenkul orta kesim gelir grubunun ihtiyaçları ve talepleri Şirketin yatırım ve geliştirme kararlarının yönünü belirlemede temel esasları teşkil etmektedir.

Genel olarak, projenin büyüklüğüne göre yaklaşık 24 – 48 aylık inşaat dönemlerinde proje geliştirilmekte ve bu projelere ilişkin yatırım yapılmaktadır. Projenin yatırım tutarının diğerlerine oranla yüksek olması veya inşaat döneminin daha uzun sürmesinin beklenmesi durumunda, Şirket, gelişim ve piyasa risklerini azaltmak için projeyi etaplara bölmeyi tercih etmektedir. Burada daha projenin inşaatına başlanmadan planlama aşamasında projenin etaplar halinde geliştirileceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul projelerini 3.4.13. sayılı bölümde detaylı olarak açıklanan iki iş modeli ile geliştirmekte olup bunlar gelir paylaşım modeli ve kamu ihale kanunu modelidir.

3.4.1.2. Arsanın Kaynağının Sağlanması ve Devralınması

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi süreci projenin geliştirileceği arsa veya arazinin Şirket tarafından alınması ile başlamaktadır. Emlak Konut'un arsa devralınması sürecindeki asıl odağı ya gelir paylaşımı modeli ya da kamu ihale modeli çerçevesinde karlı bir proje geliştirilmesine elverişli arsa elde etmektir.

Arsanın Şirket ve ilgili proje geliştirme modeli çerçevesinde yapılacak ihale ile belirlenecek yüklenici tarafından proje geliştirmeye elverişli olmaması halinde, bu arsa veya araziler satılmaktadır. Geçmişte, bu satışlar ticari kullanım için imarı tamamlanmış ve Şirketin konut geliştirme hedefleri ile örtüşmeyen arsalarından oluşmaktaydı. Şirketin sattığı arsalarından birçoğu 2000 yılında aynı sermaye vaz'ı suretiyle Emlak Bankası'ndan alınan arsalar olup, bunlara ek olarak Şirket TOKİ'den aldığı arsaları da satmıştır. Örnek olarak, bazı durumlarda Şirket TOKİ'den konut geliştirmek için arsa devralmış ancak arsanın bir bölümünün imarı ticari kullanıma yönelik olarak yapılmıştı. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi sonucunda, ticari kullanım için imar edilen arsanın değeri arttığından arsanın ihale edilmesi yerine, Şirket, cazip fırsatlar doğduğunda arsayı satmayı tercih etmiştir. Şirket arsa satışlarından elde ettiği finansmanı gelecekte yapacağı konut projeleri için arsa alımında kullanmıştır.

Şirketin 2002'de GYO statüsünü kazanmasından işbu İzahname tarihine kadar geçen süreçte proje geliştirmek için gerekli olan arsa ve arazi ihtiyacını aşağıdaki kaynaklardan karşılamıştır:

- Emlak Bankası'ndan 2000 ve 2001 yıllarında aynı sermaye vaz'ı suretiyle elde edilen arsalar;
- TOKİ'den satın alınan arsalar; ve
- Daha az olmakla beraber, TOKİ dışındaki üçüncü kişilerden satın alınan arsalar.

Şirketin
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürü
EMLAK KONUT GYO A.Ş.

2002 ile 2005 yılları arasında Şirket, o dönemki projeleri için Emlak Bankası'ndan alınan arsaları kullandığından dolayı başka arsa satın almamıştır.

Şirket, yukarıda belirtildiği üzere TOKİ ile olan ortaklık ilişkisi sonucunda, TOKİ'nin ihale sürecini izlemeden arsa satın alabilmektedir. Zira, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" uyarınca TOKİ'nin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde, TOKİ mülkiyetinde bulunan ve TOKİ tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve araziler, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden satılabilir. Emlak Konut, TOKİ'nin iştiraki olması sebebiyle, yukarıda verilen yönetmelik hükmü çerçevesinde ihale sürecini izlemeden, TOKİ'den doğrudan arsa alabilmektedir.

Şirket arsanın alış fiyatının belirlenmesinde, SPK tarafından listeye alınmış muhtelif gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarını esas almaktadır.

. Şirketin gayrimenkul seçerken göz önünde bulundurduğu kriterler, arsanın konumu, değeri, pazarlanabilirliği, karlılığı ve ekonomik koşullardır. Şirket iş modeline uygun olan arsayı tespit ederek arsayı devralmak için TOKİ'ye başvurmaktadır.

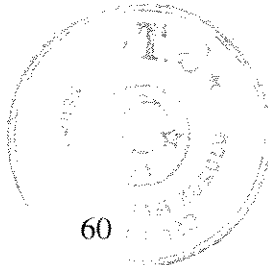
Şirket, TOKİ ile olan ilişkisini resmileştirmek için 07.09.2010 tarihinde imzalanan bir protokol ile gelecekteki arsa alımlarına ilişkin ana ilkeler üzerinde TOKİ ile anlaşmaya varmıştır. Protokol doğrultusunda, Şirket tarafından proje geliştirilmesi düşünülen ve TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazları, Şirket'in talep etmesi halinde, bu talep TOKİ tarafından öncelikli olarak değerlendirilecek ve bu çerçevede Emlak Konut'un talebini takiben TOKİ ve Emlak Konut, TOKİ'nin elindeki arsaların satışına ilişkin olarak müzakere yürütmeyi ve bu satışın koşulları hakkında bir anlaşmaya varmak için en iyi gayret yöntemini kullanacaklarını kabul etmiştir.

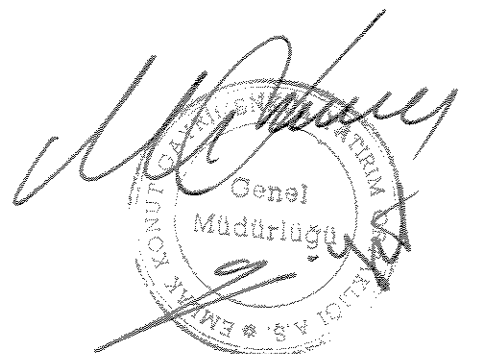
Taraflar ayrıca, talep edilen imar planı yapılmış olan taşınmazların devir bedellerinin, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılması konusunda da mutabakata varmışlardır. Taraflar değerlendirme şirketi tarafından belirlenen değer üzerinde anlaşmaya vardıkları takdirde, Şirket TOKİ ile protokoller ve satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Protokol imzalanmadan önce TOKİ'nin Şirket'e belirli bir gayrimenkulü satma konusun herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığı gibi benzer şekilde Şirket'in de TOKİ'den belirli bir arsayı devralma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Emlak Bankası ve TOKİ'den devralınan arsaların yanı sıra, Şirket daha küçük hacimde de olsa, üçüncü kişilerden de arsa devralmıştır. Gelecekte, Şirketin önceliği TOKİ'den arsa devralmak olacak, ancak cazip fırsatlar doğduğunda, Şirket üçüncü kişilerden de arsa devralabilecektir.

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli portföy tablosuna işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer verilmiştir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.

3.4.1.3. Proje Geliştirme Modelleri

(a) Gelir Paylaşımı Modeli

Genel Olarak

Gelir paylaşımı modeli, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 29.12.2006 tarihli kararı ile kabul edilen Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ("Gelir Paylaşımı Yönetmeliği") uyarınca Şirket'in düzenlediği ihale sonucu en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren yükleniciler ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmeleri imzalayarak geliştirdiği projelerdir. Gelir paylaşım modeli, Şirket'in arsa tedarik etmesine karşılık yüklenicilerin proje geliştirme, inşaat yapımı ve bağımsız bölümlerin satım sorumluluğunu üstlendiği ve yüklenicilerin daha çok cazip yerlerdeki arsalar üzerinde geliştirmesi sebebiyle her iki taraf açısından da daha karlı olan bir modeldir. Bu modelde, yüklenicinin tüm harcamalardan sorumlu olması ve Şirketin tek masrafının arsa tedarik etmek olmasının yanı sıra sözleşmesel olarak arsanın alım fiyatı veya güncel ekspertiz değerinden yüksek olanını aşan minimum gelir miktarını almaya yetkili olmasından dolayı, Şirket cazip bölgelerde düşük riskle büyük kapsamlı projeler gerçekleştirebilmektedir. Gelir paylaşım modeli altında ihale edilmek istenen arsalar için Şirketin göz önünde bulundurduğu kriterler arasında arsanın konumu, değeri, pazarlanabilirliği ve karlılığı ile halihazırdaki ekonomik durum yer almaktadır.

Gelir paylaşım modelinin kamu ihale kanunu modeline kıyasla bir avantajı da, projenin geliştirilmesi sırasında sözleşme ile genel, özel ve teknik şartnamelerde değişiklik yapılması konusunda esneklik getirmesidir.

Bazı durumlarda Şirket bir arsanın ihale sürecini gelir paylaşımı modeli altında başlatabilmekte ve gelen teklifler Şirket tarafından kabul edilebilir bir gelir oranı sağlayabilecek düzeyde değilse arsanın geliştirilmesi sürecine kamu ihale kanunu modeline göre sürdürülmesine karar verilebilmektedir.

İhale Süreci

Şirket gelir paylaşımı modeliyle geliştireceği arsanın ihale sürecine bir iç çalışma hazırlayarak başlamaktadır. Yönetim Kurulu tarafından proje teklifinin onaylanması ile ihaleye konu arsanın asgari değeri belirlenmektedir. Bu asgari değer bahsi geçen arsanın alındığı değer (alım değeri ve arsanın devralınması zamanında ilişkili harcamalar) ve ekspertiz değerinden (SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanmış bir değerlendirme raporu uyarınca belirlenmiş ekspertiz değeri) yüksek olanıdır. Bu şekilde belirlenen asgari değer iki değerden yüksek olan, ihale onay belgesinde belirtilerek, Emlak Konut Genel Müdürü tarafından onaylanır. Daha sonra Şirket ülke çapında yayım yapan en az iki gazetede ve Şirket internet sitesinde yayınlanan bir ihale duyurusu hazırlar. Bu duyuru proje ve arsanın konumu hakkında bilgiler içermekte ancak ihale şartnamesini içermemektedir. İhale kriterlerine ilişkin özet bilgiler gazete ilanı ile eş zamanlı olarak Şirketin internet sitesinde yayımlanır. İstekliler, teklif alma şartnamesi, sözleşme taslağı, teknik şartname, özel teknik şartnamesi ve yapı malzeme şartnamesinin (mahal listeleri ve benzerini oluşturan ihale belgelerini Şirket'te görebilir veya bunları satın alabilir ancak ihaleye teklif verilebilmesi için ihale belgelerinin satın alınması zorunludur) yanı sıra başka bilgiler ve dokümanların da bulunduğu ihale dosyasını Şirket'ten alabilirler. İhale iki oturum halinde iki ayrı günde yapılır. İhalenin birinci oturum tarihi, ihale ile ilgili ilk gazete ilanının yayımlandığı tarihten en az 15 gün sonra yapılır. Genelde isteklilere bir

projeye teklif vermek için projenin gazetede duyurulmasından başlayacak şekilde 15 günlük bir süre verilir.

İhalenin birinci oturumunda, Şirket her teklifi ihale şartnamesine uygunluk açısından gözden geçirir. Yükleniciler ihalelerde mali (bilanço, ciro, geçici teminat mektubu, banka referans mektubu) ve teknik (iş bitirme) yeterlilik kriterlerini sağlamalıdır. İhale şartnamesinde belirlenen hususlara uyan teklifler ikinci oturuma davet edilir. İkinci oturumda ihale katılımcıları önce açık arttırma metoduyla üç tur boyunca sözlü teklifler sunmaya davet edilir. Sözlü tekliflerin sunulmasını takiben bütün katılımcılardan kapalı zarf içinde son tekliflerini yazılı olarak hazırlamaları istenir. Bu son teklif sözlü turlarda sunulan, ve tanımları aşağıda verilen, en yüksek şirket payı toplam geliri ve şirket payı gelir oranından düşük olamaz. Arsanın Şirket tarafından belirlenmiş minimum değeri ihale sürecinin sonunda isteklilere duyurulur. Ardından Şirket kapalı teklifleri değerlendirir ve teklif edilmiş en yüksek "asgari şirket payı toplam gelirini" belirler. Eğer bu değer Şirketçe belirlenmiş arsanın minimum değerinden yüksekse ihale bu en yüksek teklifi veren istekliye verilir. Şayet o değerden yüksek bir teklif yoksa Şirket ihaleyi iptal eder. Fakat ihale iptal ya da onayına her zaman Emlak Konut Yönetim Kurulu karar verir ve bir ihalenin arsanın asgari değerinden yüksek teklifler olsa dahi sebep göstermeksizin iptali Şirketin takdirindedir.

Gelir Paylaşımı Yönetmeliği uyarınca Şirket gelir paylaşımı modeli ihalelerinde tedavüldeki Türk parası, teminat mektupları, Devlet İç Borçlanma Senetleri gibi çeşitli değerleri teminat olarak kabul etmekte olup, onay belgesinde teminat alınacağı belirtilmişse, isteklilerden taahhüt edeceği satış toplam gelirinin %2'sinden az olmamak üzere, Şirket tarafından belirlenen miktarda geçici teminat alınır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projelerde ise sözleşme ile belirlenmiş olan satış toplam geliri üzerinden yine sözleşmede belirlenmiş oranlarda kesin teminat yüklenici tarafından Şirket'e verilmektedir. Taahhüt edilen işin süresinde bitirilememesi veya sözleşmenin yüklenici tarafından Şirket'in izni olmaksızın devredilmesi gibi durumlarda Şirket kesin teminattan kesinti yapılmakta veya kesin teminat gelir kaydedilmektedir.

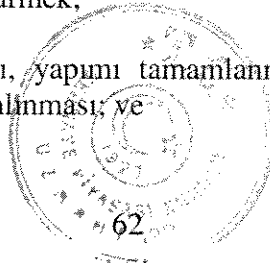
Şirket Yönetim Kurulu, ihale komisyonu tarafından alınan ve ihale yetkilisince onaylanan gerekçeli kararı, karar tarihini izleyen 30 iş günü içinde onaylar veya gerekçesini belirtmek suretiyle iptal eder. İhale, kararın onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde hükümsüz sayılır. İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum, isteklilere yazılı bildirim veya ilan yoluyla duyurulur. Şirket, bütün tekliflerin reddedilmesi sebebiyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.

Eğer istekli tarafından sunulan teklif uygun görülürse, Şirket daha sonra yüklenici olacak bu istekliyle bir sözleşme imzalar. Bu sözleşme uyarınca yüklenici genel olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- İlgili projeye göre tasarım, inşaat ve diğer planları hazırlamak;
- İnşaat ruhsatı ve çevre izinleri gibi gereken tüm izin ve lisansları ilgili devlet kurumlarından almak;
- Sözleşmede belirtilen nitelik ve gerekliliklere uygun olarak (projenin teknik altyapısı da dâhil) inşaat işlerini sürdürmek;

- Kat mülkiyetinin kurulması, yapımı tamamlanmış bölümlerin kat mülkiyeti tapu senedinin alınması, iskanın alınması; ve

Şirket Yönetim Kurulu
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdür
Emlak Konut Yönetim Kurulu
Genel Müdürlüğü

- Bağımsız bölümlerin pazarlama ve satışının yürütülmesi ve bu bölümlerin alıcılara teslimi.

Yüklenicinin yukarıda sayılanlardan sorumlu olmasının yanı sıra Şirket, tüm proje döngüsünün kontrolünü tasarım ve inşaat, pazarlamaya; bağımsız bölümlerin satım sözleşmelerinden, projeye ilişkin bütün planlara onay hakkını saklı tutmaya kadar, proje alanında projenin gelişimine dair yakın denetleme yaparak proje üzerindeki kontrolünü sürdürmektedir. Yüklenicinin gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan herhangi bir hak veya sorumluluğunun devri ancak Şirketin ön izni ile mümkündür. Şirketin izni dışında herhangi bir devir halinde, Şirket sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmek ve kesin teminatları irad kaydetme yetkisini elinde bulundurmaktadır.

Gelir Paylaşımı

Kısaca gelir paylaşımı modeli, Gelir Paylaşımı Yönetmeliği uyarınca “Şirketin maliki bulunduğu veya tasarrufunda bulunan taşınmazlarda, Şirketin uygun göreceği proje uyarınca, yüklenicinin projenin maliyetinin tamamını karşılayarak yapacağı inşaat veya inşaatların bağımsız bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin, sözleşmede belirlenen esaslara göre Şirket ve yüklenici arasında paylaşılması” olarak tanımlanmaktadır. Gelir paylaşımı modelinde arsa Şirket tarafından tedarik edilmekte ve yukarıda bahsedildiği üzere yüklenici projenin bütün unsurlarından sorumlu olmaktadır. Konut ve ticari bölümlerin satımından elde edilen gelir, yüklenici ile Şirket arasında ihale şartnamesinde ana hatları ile belirlenmiş ve sonuç olarak gelir paylaşımı sözleşmesine yansıtılmış olan gelir paylaşımı esaslarına göre yapılır.

Her bir proje için gelir paylaşım modeli, ilgili arsanın özelliklerine bağlıdır; fakat Şirket genellikle bütün projelerde aşağıda belirtilen tanımları kullanmaktadır.

Satış Toplam Geliri (STG): Projenin başında tüm bölümlerin satışından elde edileceği öngörülen toplam gelirdir. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır. Gelir Paylaşımı Yönetmeliği’nde “ihaleye esas taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan veya yapılan bağımsız bölümlerin satışları ile ilgili elde edilecek her türlü toplam gelir” olarak tanımlanmaktadır.

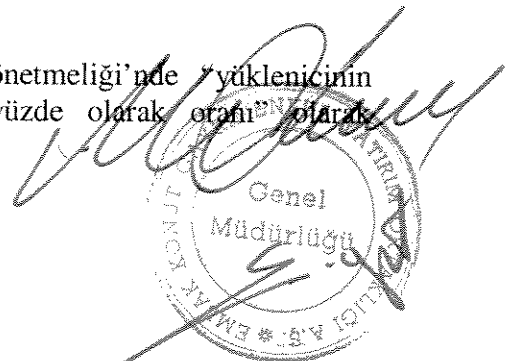
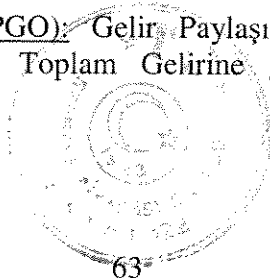
Şirket Payı Gelir Oranı (ŞPGO): Gelir Paylaşımı Yönetmeliği’nde “yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin Satış Toplam Gelirine göre yüzde olarak oranı” olarak tanımlanmaktadır. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır. Kısaca asgari satış toplam gelirinden tahsis edilecek olan toplam gelirin yüzde oranını ifade etmektedir.

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG): Gelir Paylaşımı Yönetmeliği’nde “yüklenicinin arsa değerine karşı Şirket’e ödeyeceği asgari bedel” olarak tanımlanmaktadır. Bu miktar ihalede ve gelir paylaşım sözleşmesinde yer almaktadır.

Nihai Şirket Payı Toplam Geliri (NSPTG): Eğer bu miktar asgari STG’den yüksekse, tüm bölümlerin satışından Şirkete tahsis edilen toplam geliri (STG’nin ŞGPO ile çarpımı) ifade etmektedir.

Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO): Gelir Paylaşımı Yönetmeliği’nde “yüklenicinin kendisinin alacağı bedelin Satış Toplam Gelirine göre yüzde olarak oranı” olarak tanımlanmaktadır.

Dejeneris
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



İhale, en yüksek ŞPTG teklifi yapan yükleniciye verilir ancak bu verilen ŞPTG teklifi arsanın Şirket tarafından belirlenen değerinden daha yüksek olmalıdır. Aksi halde ihale iptal edilir. Birden fazla istekli tarafından ŞPTG olarak aynı bedelin teklif edildiğinin görülmesi halinde ŞPGO yüksek olan tercih edilir, bu oranın da eşit olması halinde, aynı teklifte bulunan isteklilerden ikinci bir yazılı teklif alınır, ikinci tekliflerin de aynı olması halinde kura çekilir. ŞPTG'nin taksitler halinde ödenmesi halinde, ŞPGO üretici ve tüketici fiyat endeksleri oranında güncellenir. ŞGPO, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan tüketici fiyat endeksi ile üretici fiyat endeksinin toplamının yarısı $[(\text{ÜFE} + \text{TÜFE})/2]$ artışı oranında güncellenmekte olup, güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmamaktadır.

Projenin başında belirlenen asgari STG üzerinden ŞPTG alınır, ancak projenin tamamlanmasını takiben asgari STG hedefine ulaşamaz ise, sözleşmede belirlenen ŞPTG değişmemektedir. Sözleşmede belirlenen asgari STG'nin artması halinde ise, Şirket artan STG'nin ŞPGO ile çarpılması sonucu oluşacak ŞPTG'ni (NŞPTG) almaktadır. Ayrıca, Şirket projenin büyüklüğü ve değerine bağlı olarak genelde yüklenicilerin asgari STG'nin belirli bir oranında (4%'den az olmamak üzere) kesin teminat vermesini istemektedir. STG'nin arttığı durumlarda kesin teminat da artan kısım için ayrıca alınır.

Ön satışlardan elde edilen gelirler Şirketin tasarrufunda bulunan proje hesabına doğrudan yatırılır. YPTG, yükleniciye, proje hesabından inşaatın tamamlanma oranına uygun olarak inşaat ilerleme durum tespit tutanağı düzenlenmesi suretiyle yatırılır. Şirket, proje hesabında toplanan gelirin kendi payına düşen bölümünü istediği zaman kullanabilir.

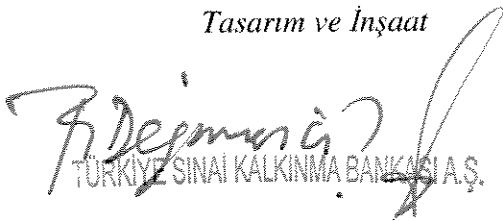
İnşaatın tamamlanmasından başlayarak bir yılın bitiminden sonra, halen satılmayan bölümler, gelir paylaşımı olarak belirlenen oranlarda (ŞPGO) yüklenici ile Şirket arasında paylaşılır. Bu paylaşımlarda Şirketin hangi satılmayan bağımsız bölümleri devralacağına ve satacağına dair ön seçim hakkı vardır. Yüklenicinin ŞPTG ya da NŞPTG (hangisi daha yüksekse) ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kalan borcu karşılayacak bedelde satılmayan bağımsız bölümlerin mülkiyeti Şirket tarafından devralınır ve borcun tamamlanmasını takiben kalan bağımsız bölümlerin tahsisi ŞPGO oranına göre yapılır. Bu dağıtımı takiben iki taraf da satılmamış bağımsız bölümlerin fiyatlarını belirler, bağımsızca satar ve pazarlar. Eğer yüklenici ŞPTG'nin tamamını ödemediyse, yüklenici farkı nakit olarak, biriken faizi ile birlikte ödemek zorundadır. Yüklenicinin bu ödemede temerrüde düşmesi halinde, Şirket yüklenicinin bu borcu ödemede kullanacağı satılmamış bölümleri devralmaktadır.

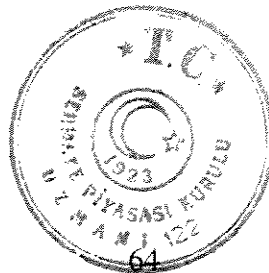
Proje Finansmanı

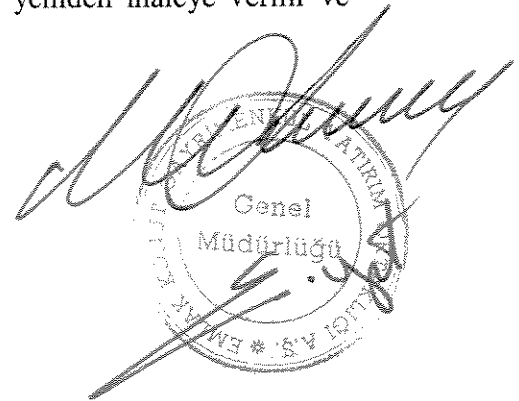
Gelir paylaşım modeli ile geliştirilen projelerde yüklenici projenin finansmanından sorumludur. Dolayısıyla, proje finansmanına Şirket katılmamakta ve projeler için bir bütçe hazırlamamaktadır. Proje finansmanından ve Şirket'le imzalanan sözleşmeye uygun bir şekilde geliştirilmesinden yüklenici ya da yükleniciler tarafından oluşturulan ortak girişim sorumludur.

Yüklenicinin finansal sorunlar ya da başkaca nedenlerle projeyi tamamlayamaması halinde, Şirket'in sözleşmeyi feshetme hakkı vardır. Feshi takiben proje yeniden ihaleye verilir ve projeyi yeni yüklenici tamamlar.

Tasarım ve İnşaat


T. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMM A.Ş.

Gelir paylaşımı modelinde, projenin tasarım ve inşasından yüklenici sorumludur; fakat tasarım ve inşaat planları Şirket'in ön onayına sunulur. Zira gelir paylaşımı sözleşmeleri uyarınca, projeye ilişkin gerekli tüm proje ve planlar yüklenici tarafından hazırlandıktan sonra, Emlak Konut'un onayı alınacak ve Belediye ile ilgili idarelerin onaylarına ve ruhsat başvurularına Şirket onayını takiben geçilecektir. Şirketin bu incelemesi planlanan projenin ihale şartnamesi ve ilgili mevzuata (yangın, sığınak vb.) uyumluluğuna yöneliktir. Şirket genellikle proje tasarımlarını ve inşaat planlarını değiştirmek yerine yüklenicinin dikkate alacağı öneriler yapmaktadır. Sözleşme gereği bu önerilerin dikkate alınması zorunlu olsa da, Şirket öneriler ile yüklenicinin bu hususlara karar vermesine imkan tanımaktadır.

Yükleniciler, Şirketin ön onayı ile proje için alt yüklenici çalıştırabilir. Ancak yüklenici, projenin yürütülmesinden sorumlu olmaya devam etmektedir. İnşaatın tasarımının ve planlarının Şirket tarafından onaylanmasını takiben, yüklenici inşaat ruhsatı ve diğer gerekli izin ve lisansları alır ve projenin inşaa aşamasına başlar. Şirket, inşaat sırasında projeyi uygulanan mevzuatla, sözleşmede bahsedilen teknik şartnameler ve imar planlarıyla uyumluluk çerçevesinde denetler. Yüklenicinin inşaatla kullandığı malzemeler de ayrıca Şirket tarafından denetlenmektedir. Yüklenicinin çalışanları (alt yüklenici olup olmamasına bakılmaksızın) sözleşmede belirtilen niteliklere uygun olmalıdır. Yüklenicinin bu husustaki veya ilgili personeli inşaat sahasında mevcut bulundurmada bir başarısızlığı Şirket'e ceza-i şart uygulama hakkı vermektedir.

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

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

Pazarlama

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

Eğer gelir paylaşımı sözleşmesinde belirlenen süre sonunda satılmamış bağımsız bölümler kalması durumunda bu bölümlerin pazarlanmasına Şirket devam eder.

Satış ve Satış Fiyatlarının Belirlenmesi
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GELİR PAYLAŞIMI

Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin satımlarından yüklenici sorumludur. Konutların ön satışları bu bölümlerin inşasının tamamlanmasından önce ve hatta genelde inşaat başlamadan önce başlar. Ön satışların başlamasından önce, yüklenicinin gereken inşaat ruhsatını alması, inşaat alanında çalışma tesisleri kurmuş olması, pazarlama ve satılacak bölümler için satış ofislerinin kurulmuş olması, alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşulları için Şirketin onayının alınmış olması ve inşaat ruhsatlarının alınmış olması gerekmektedir. Emlak Konut Yönetim Kurulu satış vaadi sözleşmelerinin şart ve koşullarını ve inşaat ve gelir paylaşım sözleşmesinde belirlenen ŞPTG'ni dikkate alarak ücreti ve bağımsız bölümlerin fiyatlarının belirlenmesi için alınan ekspertiz şirketlerinin raporlarını inceler. Yönetim Kurulunun onayını takiben yüklenici bölümlerin ön satışlarını başlatır. Ancak yüklenicinin sözleşme altındaki ŞPTG yükümlülüğünü karşılayamayacak durumda olması halinde Şirket bağımsız bölümlerin satış fiyatının değiştirilmesi hakkını saklı tutmaktadır.

Her bağımsız bölümün alıcısıyla yapılan satış vaadi sözleşmeleri Şirketin onayına sunulur. Söz konusu sözleşme taraflar için Şirketin onayından sonra bağlayıcı hale gelmektedir. Eğer yüklenici satış koşullarını veya fiyatını değiştirmek isterse bu değişiklik Şirketin onayına sunulur. Tüketici Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca, alıcılar bağımsız bölümlerinin teslimine kadar satış sözleşmelerini feshetmek ve bu süreye kadar ödedikleri bedeli geri almak hakkına sahiptirler.

İnşaatın tamamlanmasından sonra paylaşım sonucu Şirket'e kalan satılmamış bağımsız bölümlerin satışına Şirket devam etmektedir. Satılmamış bağımsız bölümlerin Şirket'e gelir payı oranında kalması durumunda bu bölümlerin değerlemesi SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılır. Şirket payına düşen bölümleri ekspertiz raporunda belirlenen yeni satış fiyatına göre satmaktadır. Bu bölümler ekspertiz raporunda belirlenen fiyattan düşük olmamak kaydıyla Şirket tarafından, belirlenen başka bir fiyattan da satılabilir.

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

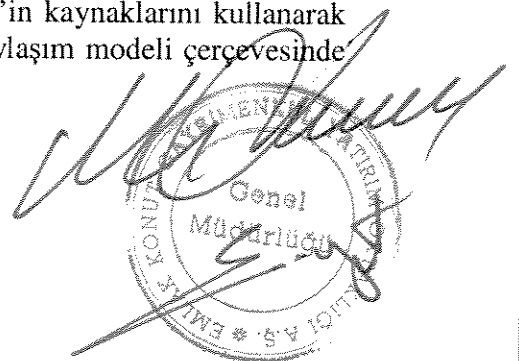
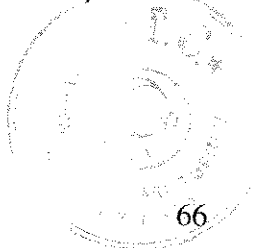
(b) Kamu İhale Kanunu Modeli

Genel olarak

Şirketin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli, inşaat endüstrisinde geleneksel olarak kullanılan bir yöntem olan kamu ihale kanunu sürecini kapsamaktadır. Gelir paylaşımı modeline kıyasla bu iş modelinde, KİK uyarınca gerçekleştirilen bir ihale çerçevesinde projeyi geliştirecek yüklenici belirlenmektedir ve bu model kar marjının ve rantın daha düşük olması sebebiyle yüklenicilerin gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelere oranla daha az talep göstereceği konumlarda bulunan arsalar için kullanılmaktadır. Şirketin 2004'ten beri kullandığı bu model kamu kuruluşları, TOKİ ve belediyelerin kendi kaynaklarından ödeme yaparak satın aldıkları hizmet, mallar ve yapım işleri için kullanılmaktadır. KİK'de tanımlandığı üzere yükleniciden Şirket'in kaynaklarını kullanarak hizmet veya mal alımı söz konusu olmadığından, Şirket gelir paylaşım modeli çerçevesinde kamu ihale süreci ve KİK kapsamı dışındadır.

İhale Süreci

Yüklenici?
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



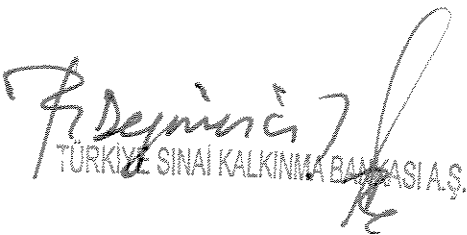
KİK'e göre tüm kamu kuruluşlarının ve kamu kuruluşlarının yüzde elliden fazla hissesine sahip olduğu şirketlerin, kendi kaynaklarını kullanarak aldıkları hizmet, mallar ve yapım işleri için ihale düzenlemeleri gerekmektedir. Bu iş modelinde Şirket ihaleden önce teknik değerlendirmeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı ile ÇED'e kendisi başvurmuştur. Proje tüm izinler ve ruhsatlar alındıktan sonra verilmekte ve ihaleye verildikten sonra şartname değiştirilememektedir. Bu durum söz konusu model altında geliştirilen projeleri, gelir paylaşım modeli uyarınca geliştirilen projelere kıyasla daha az esnek kılmaktadır.

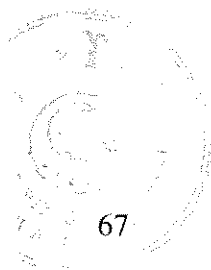
Şirket projenin bu iş modeli uyarınca geliştirileceğini kararlaştırdığı zaman, ilan ve onay için Kamu İhale Kurumuna ("Kurum") başvurur ve ihale belgesinde de yer alan ihale kayıt numarasını alır. Daha sonra, yüklenici için belirlenen şartları belirten tüm şartnameleri içeren ihale ilanı Şirketin internet sitesi ile Kurum'un internet sitesinde ve en az bir ulusal gazetede yayımlanır. İstekliler bu aşamada tekliflerini geçici teminatları (teklif miktarının yüzde üçünden az olmamalıdır) ve ihale şartnamesinde belirtilen diğer gerekli belgeleriyle beraber Şirket'e sunarlar.

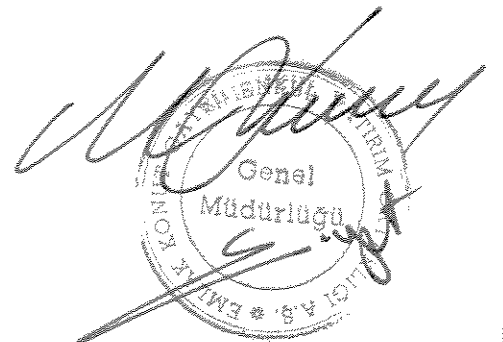
Teklifler sunulması için tanınan son günden sonra (ihale süreci projenin tahmin edilen masraflarına bağlı olarak genelde 21 günden 40 güne kadar sürmektedir) Şirket bütün teklifleri değerlendirir. Eğer istinai olarak çok düşük teklifler varsa Şirket (KİK'de belirtilen süreç gereğince projenin önceden öngörülen gideriyle kıyaslanarak hesaplanır) teklife yönelik olarak teknik ve ekonomik hususlara dair daha fazla açıklama ve belge isteyebilmektedir. Şayet teklifler projenin tahmin edilen giderinden fazlaysa, ya da teklifler ihale şartnamesinde belirlenen koşulları karşılamazsa, ihaleyi iptal etmek Şirket'in takdirindedir. Diğer türlü, proje geçerli teklifler içerisindeki ekonomik açıdan en avantajlı teklife ihale edilir.

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

Şirket'in ihale kararını takiben, ilgili taraflar ihale sürecine ilişkin şikâyetlerini dilekçe sunarak Şirket'e iletebilirler. Bu şikâyetler Şirket'e iletildiği tarihten itibaren 10 gün içerisinde değerlendirilir ve gerekçeli kararları şikâyet edenlere tebliğ edilir. Şikâyet eden için eğer gerekçeli karar kabul edilebilir değilse Kurum'a projeye ilişkin sözleşme imzalanmadan önce şikâyet yolu ile itirazda bulunabilirler. Böyle bir itiraz sunulursa, Kurum ihale sürecini inceler ve dilerse nihai kararından önce ilgili tarafları ve Şirket'i dinlemek üzere çağırabilir. Kurum nihai kararını verene kadar sözleşmenin akdinin ertelenmesini isteyebilir. Kurum tüm gerekli bilgi ve belgelerin kendisine tesliminden sonra 20 gün içinde kararını vermelidir ve bu karar beş gün içinde internet sitesinde yayımlanır. Kurum'un nihai kararları İdare Mahkemeleri nezdinde dava konusu edilebilir. İddiaya bağlı olarak ilgili mahkeme gerekli görürse inşaatın başlamasının yürürlüğüne mahkeme sonunda kadar durdurulmasına karar verebilir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMİTİ A.Ş.

Proje Finansmanı

Kamu ihale modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından Şirket sorumludur. Kamu İhale Kanunu modeli kapsamında geliştirilen projelerin fiziksel gelişimine bağlı olarak yüklenicilere hakediş ödemeleri içermesinden ötürü Şirket genelde inşaatın başlamasını takiben projenin finansmanına yardımcı olması amacıyla proje kapsamındaki bölümlere ilişkin olarak ön satış sözleşmeleri akdetmektedir. Ülkemizde gayrimenkul geliştirme projeleri için finansman ihtiyacının ön satışlara dayandırılması teamüldür. Projelerin geliştirilmesi esnasındaki satışlar hakkında daha fazla bilgi için aşağıda “—Satış” başlığı altına bakabilirsiniz.

Tasarım ve İnşaat

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

Bu hazırlık çalışmaları kapsamında, Emlak Konut bünyesindeki ilgili birim ve müdürlükler ile Şirket bünyesindeki mimarlar, projenin mimarisinin karşılaması gereken temel koşulları içeren, kısa bir rapor ve hazırlık çalışmaları yapar. Bu raporlar genellikle konut sayısını (ticari veya bireysel) ve bu konutların değişik ev tiplerine göre dağılımını içerir. Proje koşullarının hazırlanmasını takiben, kamu ihale kanununa ilişkin prosedürler kapsamında bir mimarlık ve tasarım şirketiyle anlaşmaya varılmaktadır. Bu firmalar, Şirket’in ilgili birimlerinin denetimi altında şematik tasarımlar, gelişim tasarımları ve inşaat planlarını içeren avan projenin tasarlamasını yapmaktadırlar. Şirket, geliştirdiği projelerin depreme dayanıklılık konusunda belirli teknik ölçütlere uygunluğunu sağlamak için özen göstermekte ve zemin değerlendirmesi ve sismik koşulları bağımsız bir değerlendirmeden geçirmek için arazi keşfi yapmak üzere Şirket bünyesi dışından mühendislik firmalarıyla çalışmaktadır. Şirket’in kendi mimarları, Şirket bünyesi dışından çalışılan mimarların hazırladığı projeleri denetleyip bazı önerilerde veya düzeltmelerde bulunabilmektedirler. Şirketin hedefi yaygın mimari fikirleri fonksiyonel ve güvenilir inşaat yöntemleriyle birleştirerek piyasadaki yerini ve saygınlığını korumaktır.

Gelir paylaşım modelinin aksine mimari tasarım ve projelerden doğan hakların mülkiyeti tasarım ve mimarlık şirketlerinde değil Şirket’te kalmaktadır. İhalede teklif yapacak ilgililer hazırlanan projeyi ihaleden önce inceler ve inşaatın tamamlanması süresince şartlara uyacağını kabul eder.

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

Pazarlama

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

Şirketin Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Şirket bağımsız bölümlerin pazarlaması için, yazılı ilanlar, el ilanları, ulusal ve yerel gazete ve dergilerde ilanlar, otoyol kenarlarında ve havalimanlarında reklam panoları ve radyoda duyurular, ayrıca çok sık olmamakla birlikte televizyon reklamları dâhil olmak üzere çeşitli pazarlama yöntemleri kullanmaktadır. Şirketin pazarlama kanallarını belirlenmesindeki temel unsur, projeye ve projenin profiline bağlıdır. Şirket genel pazarlama stratejisi olarak ulusal ve yerel gazetelerde ve diğer yayınlarda kapalı ve açık mekân reklamları kullanmaktadır. Ayrıca, Şirket, müşterilerini mali durum, ikamet ettikleri yer ve ihtiyaç veya ilgi duydukları gayrimenkul yatırım şekline göre sınıflandırarak bir veritabanı oluşturmakta ve müşterileriyle pazarlama çalışmaları dâhilinde birebir görüşmektedir.

Satış

Kamu ihale kanunu modelinde inşa edilen konutların satılmasından Şirket sorumludur. Her bir proje için yer, konsept, hedef müşteri tabanı ve lanse edilme tarihindeki piyasa koşullarına göre Şirket farklı satış stratejileri ve koşullar geliştirmektedir. Şirket, genellikle, konutların ön satış prosedürlerini inşaatın başlangıcından sonra başlatır.

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

Satış Fiyatının Belirlenmesi

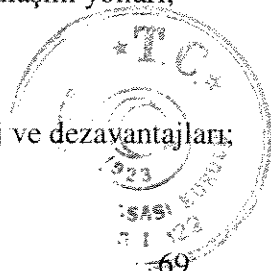
Kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen projelerde üretilen bağımsız bölümlerin satış fiyatları tamamen Şirket tarafından belirlenmektedir. Şirketin kendi bünyesinde gerçekleştirdiği araştırma ve piyasa bilgileri doğrultusunda her projenin değerlendirilmesiyle ilgili bir rapor hazırlanmakta ve SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketine ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Bu raporun hazırlanmasını takiben söz konusu ekspertiz raporu projenin değerlendirilmesi için Şirketin tüm birimleri tarafından incelenmektedir. Ekspertiz raporu ve Şirketin birimleri tarafından kendi birimlerine ilişkin yapılan maliyet tahminleri doğrultusunda konutların hedef satış fiyatları için nihai bir değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

Satış fiyatlarının belirlenmesinde Şirket projeler için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurur:

- Benzer bölgelerdeki benzer projelerin satış fiyatları ve ödeme planları;
- Projenin yapılacağı bölge ve bölgenin refah durumu;
- Projenin bölgesine olan ulaşım yolları;
- Boyutlar;

Mimari tasarımın avantaj ve dezavantajları;

Boş
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMMİCİ A.Ş. * EMLAK KONUT YATIRIM OYAK A.Ş.

- Konutların tip ve büyüklükleri;
- Proje içinde veya yakınındaki sosyal ve dinlenme tesisleri;
- Pazarın durumu; ve
- Hedef müşteri tabanı için tüketici finansmanı olanaklarının elverişliliği.

3.4.1.4. Müşteri Finansmanı

Genel

Kamu ihale kanunu modelinde geliştirilen projelerdeki henüz satılmamış konutların satışı için kullanılan blokaj modeli dışında aşağıda belirtilen müşteri finansman modelleri her iki iş modeli için de kullanılmaktadır.

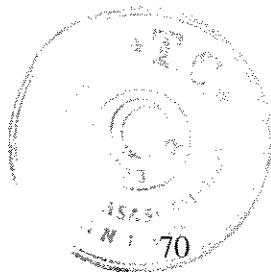
Vadeli Satış Modeli

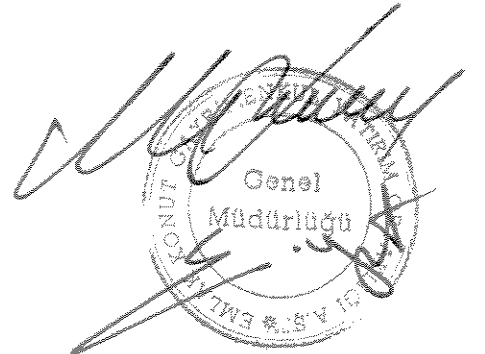
Vadeli satış modeline göre, alıcılar konutlar için taksitlerle ödeme yapmaktadırlar. Bu modelin iki türü bulunmaktadır:

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

Peşinat ödeme miktarı, faiz oranı ve taksit bedelleri, ilgili projenin durumu, satış bedeli ve ekonomik şartlara göre değişir. Yeni bağımsız bölümlere yönelik taleplerde düşüş olması, 2008 ve 2009 yıllarında banka finansmanı masraflarında artış olması sebebiyle, Şirket alıcılara taksitler halinde (bağımsız bölüm satışından sorumlu olunan kamu ihale modeli uyarınca sunulmuştur) ve uzatılmış geri ödeme süreleri ile ödeme opsiyonları sunmaktadır. Taksitli ödeme sürelerinin vadeleri 90 aydan 120 aya veya 120 aydan 150 aya çıkarılmıştır. Taksitli ödeme seçeneğinin tercih edilmesi 2008 ve 2009 yıllarında artmıştır ancak Şirket halen alıcılara uzatılmış geri ödeme sürelerinin yanı sıra daha az da olsa taksitli ödeme seçeneğini de sunmaktadır.


TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.

Şirket, kamu ihale modeli altında proje geliştirdiğinde bağımsız bölümlerin satışından doğrudan sorumludur. Şirket, gelir paylaşımı modelinde proje geliştirdiğinde ise sadece belirli ve sınırlı durumlarda bu seçeneği bağımsız bölümlerin satışından sorumlu olan yükleniciye kullanırmaktadır. Böyle bir durumda alıcılar ödemeleri Şirketin kontrolünde olan proje hesabına yapmakta ve Şirket yüklenicinin bu ödemelerdeki payını paylaşım tarihinde serbest bırakmaktadır. Şirket kalan taksitlerden doğan borçlar için reeskont uygulayarak son paylaşım değerini belirlemekte ve satılmamış bağımsız bölümlerin paylaşımında reeskont uygulanmış borç alacağını dikkate almakta ya da gelecek taksitleri yüklenici ile paylaşmaktadır.

Banka Kredili Satış Modeli

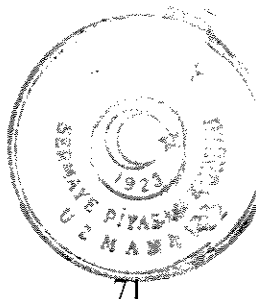
Banka kredili satış modelinde alıcı adına bir banka satış bedelini ödemekte ve alıcı da bu krediyi bankaya geri ödemekle yükümlüdür. Bu modelin iki türü bulunmaktadır:

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

Şirket, müşteri finansmanı sağlamak için Türkiye’de Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., T. Halk Bankası A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Yapı Kredi Bankası A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., D.D. Konut Finansman A.Ş., Denizbank A.Ş. ve Fortis Bankası A.Ş. ile çerçeve anlaşmalar yapmıştır. Bu anlaşmalara göre, bankanın kriterlerine uyan ve kredi almaya hak kazanan alıcılar için ilgili bölümlerin tapuda mülkiyetinin alıcıya geçip birinci derecede ipotek tesis edilmesine kadar Şirket alınan kredi tutarının garantörü olmaktadır. Tapuda mülkiyetin devrine kadar herhangi bir fesih veya alıcı tarafından ödemelerde temerrüt olması durumunda Şirket alıcının önceden vermiş olduğu izinle alıcının hesabından ilgili bankaya satış bedeli ve birikmiş faizi ödemektedir.

Emlak Konut’un 30.09.2010 tarihli portföy tablosuna aşağıda yer verilmiştir.


TÜRKİYE İŞ KALKINMA BANKASI A.Ş.



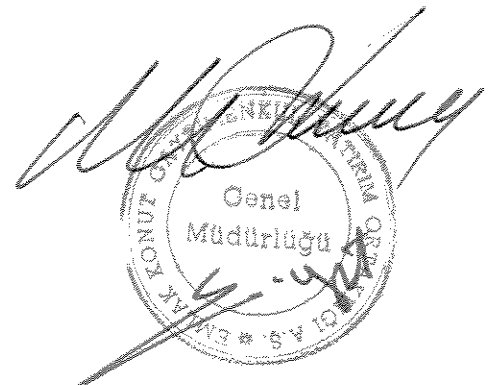

Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Table Tarihi: 30.09.2010

Demirci
TURNER SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürü

[illegible]

Conflicto de Interés: Ninguno. Clara Villar, Investigadora Postdoctoral, Consejo Nacional de

03245.AK K61967.7 126208 KARST/ALC 364 V726208 275 221 04031951

J. L. Koenig, N. J. Bohn, A. M. McIntosh

KONSTANTIN EMILAK KONSTANTINOS A. STAPPOPOULOS

REDAZIONE: OMMA-AG, SCHNITTLACKI & SÖHN AG, FRANKFURT

GUTHRIE (MILAN KUNJUTLAK) 2 KIPAP PROTEINS

Downloaded from ascelibrary.org by Washington University in St. Louis on 06/06/15. Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved.

Alles am besten mit einem kleinen, hochwertigen, hochwertigen, hochwertigen...

[illegible]

© 2006 Cambridge University Press

Case: 10-00001

[illegible]

Mr. Samuel T. Wilson, Jr., New York, New York

1

of Dollars

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

FINAL

2017年12月15日，中国科学院南京地质古生物研究所研究员、中国科学院院士舒进，在“2017年中国古生物学会年会暨第11届古生物化石保护与利用国际研讨会”上，作题为“从地球生命起源到生物多样性的演化”的报告。

1. *1940*
 2. *1941*
 3. *1942*
 4. *1943*
 5. *1944*
 6. *1945*
 7. *1946*
 8. *1947*
 9. *1948*
 10. *1949*
 11. *1950*
 12. *1951*
 13. *1952*
 14. *1953*
 15. *1954*
 16. *1955*
 17. *1956*
 18. *1957*
 19. *1958*
 20. *1959*
 21. *1960*
 22. *1961*
 23. *1962*
 24. *1963*
 25. *1964*
 26. *1965*
 27. *1966*
 28. *1967*
 29. *1968*
 30. *1969*
 31. *1970*
 32. *1971*
 33. *1972*
 34. *1973*
 35. *1974*
 36. *1975*
 37. *1976*
 38. *1977*
 39. *1978*
 40. *1979*
 41. *1980*
 42. *1981*
 43. *1982*
 44. *1983*
 45. *1984*
 46. *1985*
 47. *1986*
 48. *1987*
 49. *1988*
 50. *1989*
 51. *1990*
 52. *1991*
 53. *1992*
 54. *1993*
 55. *1994*
 56. *1995*
 57. *1996*
 58. *1997*
 59. *1998*
 60. *1999*
 61. *2000*
 62. *2001*
 63. *2002*
 64. *2003*
 65. *2004*
 66. *2005*
 67. *2006*
 68. *2007*
 69. *2008*
 70. *2009*
 71. *2010*
 72. *2011*
 73. *2012*
 74. *2013*
 75. *2014*
 76. *2015*
 77. *2016*
 78. *2017*
 79. *2018*
 80. *2019*
 81. *2020*
 82. *2021*
 83. *2022*
 84. *2023*
 85. *2024*
 86. *2025*
 87. *2026*
 88. *2027*
 89. *2028*
 90. *2029*
 91. *2030*
 92. *2031*
 93. *2032*
 94. *2033*
 95. *2034*
 96. *2035*
 97. *2036*
 98. *2037*
 99. *2038*
 100. *2039*
 101. *2040*
 102. *2041*
 103. *2042*
 104. *2043*
 105. *2044*
 106. *2045*
 107. *2046*
 108. *2047*
 109. *2048*
 110. *2049*
 111. *2050*
 112. *2051*
 113. *2052*
 114. *2053*
 115. *2054*
 116. *2055*
 117. *2056*
 118. *2057*
 119. *2058*
 120. *2059*
 121. *2060*
 122. *2061*
 123. *2062*
 124. *2063*
 125. *2064*
 126. *2065*
 127. *2066*
 128. *2067*
 129. *2068*
 130. *2069*
 131. *2070*
 132. *2071*
 133. *2072*
 134. *2073*
 135. *2074*
 136. *2075*
 137. *2076*
 138. *2077*
 139. *2078*
 140. *2079*
 141. *2080*
 142. *2081*
 143. *2082*
 144. *2083*
 145. *2084*
 146. *2085*
 147. *2086*
 148. *2087*
 149. *2088*
 150. *2089*
 151. *2090*
 152. *2091*
 153. *2092*
 154. *2093*
 155. *2094*
 156. *2095*
 157. *2096*
 158. *2097*
 159. *2098*
 160. *2099*
 161. *2100*
 162. *2101*
 163. *2102*
 164. *2103*
 165. *2104*
 166. *2105*
 167. *2106*
 168. *2107*
 169. *2108*
 170. *2109*
 171. *2110*
 172. *2111*
 173. *2112*
 174. *2113*
 175. *2114*
 176. *2115*
 177. *2116*
 178. *2117*
 179. *2118*
 180. *2119*
 181. *2120*
 182. *2121*
 183. *2122*
 184. *2123*
 185. *2124*
 186. *2125*
 187. *2126*
 188. *2127*
 189. *2128*
 190. *2129*
 191. *2130*
 192. *2131*
 193. *2132*
 194. *2133*
 195. *2134*
 196. *2135*
 197. *2136*
 198. *2137*
 199. *2138*
 200. *2139*
 201. *2140*
 202. *2141*
 203. *2142*
 204. *2143*
 205. *2144*
 206. *2145*
 207. *2146*
 208. *2147*
 209. *2148*
 210. *2149*
 211. *2150*
 212. *2151*
 213. *2152*
 214. *2153*
 215. *2154*
 216. *2155*
 217. *2156*
 218. *2157*
 219. *2158*
 220. *2159*
 221. *2160*

74



2554

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

(Signature)

Genel Müdür

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

3.4.2.1. Türkiye Ekonomisi ve Konut Sektörüne Genel Bakış:

Türkiye Hakkında Genel Bilgi

Ekonomi

Aşağıdaki tablo Türkiye'ye ilişkin makro ekonomik veriler göstermektedir:

31 Aralık yılsonu itibariyle,			
	2009	2008	2007
GSYİH (\$ milyar)	614.5	730.3	649.1
GSYİH büyüme (%)	(4.7)	0.7	4.7
Enflasyon (%)	6.5	10.1	8.4
İşsizlik oranı (%)	14.0	10.9	10.2

Kaynak: [Economist Intelligence Unit.]

Türk ekonomisi 2003 ve 2008 arası pozitif bir gelişme göstermiştir. Türkiye GSYİH 2003 yılında 303.3 milyar (\$)’dan, 2008 yılında 730.3 milyar(\$)'a ulaşmıştır. Ancak, küresel kriz sonucunda 2008 yılında Türkiye’de yavaş bir ekonomik büyüme, 2009 yılında ise ekonomik daralma oluşmuştur. 2009 yılında Türkiye GSYİH’si %4.7 küçülüp, 614.5 milyar(\$)'a gerilemiştir.

Önemli ekonomik performans verilerine dayanarak, Türk ekonomisinin ekonomik yavaşlamadan kurtulduğu gözlemlenmektedir. Türk GSYİH’sı 30 Haziran 2010 itibariyle oluşan altı aylık dönem boyunca %10.3 oranında büyümüştür.(Kaynak: TÜİK) ve yıllık GSYİH büyümesi 2010 yılı için %7.8, 2011 yılı için %3.6 öngörülmektedir.(Kaynak: the IMF’s World Economic Outlook, October 2010). Yıllık enflasyon ise 31 Aralık 2009 itibarıyla 6.5%’tur. Enflasyon hedefi 2010 yılı için %6.5 ve 2011 yılı için %5.5’tür. (Kaynak: Hazine)

2002 ve 2008 yılları arasında, iş gücü piyasasında eğilimler sabit kalmakta ve işsizlik oranı %10 seviyelerine yakın şekilde dalgalanmaktadır. Ancak işsizlik, ekonomik yavaşlama ile beraber artmış, 31 Aralık 2009 itibarıyla %14.1 seviyesine ulaşmıştır. İşsizlik seviyesi 30 Haziran 2010 itibarıyla 6 aylık dönemde düşmeye başlamış ve Temmuz 2010 itibarıyla %10.6 seviyesine ulaşmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Demografi

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (“ADNKS”) bağlı kalarak yapılan 2009 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, Türkiye’deki toplam nüfus yaklaşık 72.6 milyondur. TÜİK’e göre, popülasyonun yaklaşık %75.5’i şehir alanında yaşamaktadır. Yine TÜİK’in araştırmasına göre, 31 Aralık 2009 itibarıyla Ankara’nın nüfusu 4.65 milyon iken İstanbul’un nüfusu yaklaşık 12.9 milyondur.

TÜİK’e göre, 2009 yılında yıllık nüfus büyüme oranı Türkiye’de %1.1’dir. Türkiye’nin 2009 yılındaki ortalama yaşı 28.8 iken toplam nüfusun %60.4’ü 35 yaşından genç durumdadır. (Kaynak: TÜİK)

Türk Konut Piyasası

Talep

Türkiye'deki konut ihtiyacı belirleyen faktörlerin başında, nüfus artış oranı, hane halkı ve şehre göç sayısındaki artış gelmektedir. Ayrıca konut stoku ve yenilenme programından dolayı yenilenmesi ve değişmesi gereken konut sayısı da, ev ihtiyacını hesaplarken göz önünde bulundurulması gereken önemli bir faktördür.

Aşağıdaki tablo sayesinde; Türkiye konut piyasasındaki büyümeyi etkileyen faktörler hakkında bilgi edinebilirsiniz:

Yıl	Toplam Nüfus (bin)	Şehirleşme Oranı (yüzde)	Şehir Nüfusu (bin)	Şehirli Hane halkı Büyüklüğü	Şehirli Hane halkı Sayısı (bin)
2008	71,517	75.0	53,612	4.25	12,601
2009	72,561	75.5	54,804	4.17	13,150
2010 tahmini	73,374	76.0	55,764	4.10	13,600
2011 tahmini	74,180	76.6	56,822	4.08	13,926
2012 tahmini	74,968	77.2	57,875	4.06	14,254
2013 tahmini	75,783	77.8	58,960	4.04	14,594
2014 tahmini	76,542	78.4	60,010	4.02	14,928
2015 tahmini	77,305	79.0	61,070	4.00	15,268

Kaynak: [TÜİK], GYODER'in raporu "Konut Finanse Etme Sistemindeki Potansiyel Büyüme" Mayıs 2007.

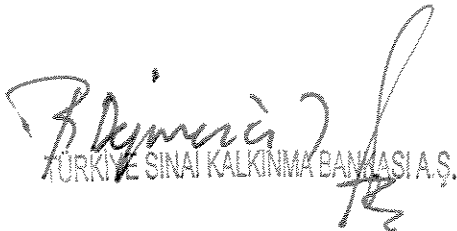
2010 ve 2015 yılları arasında GYODER tarafından tahmin edilen Türkiye'deki şehirli nüfus 5.7 milyon kişidir. GYODER tarafından tahmin edilen hane halkı sayısı aynı dönemde 2.1 milyon seviyesindedir.

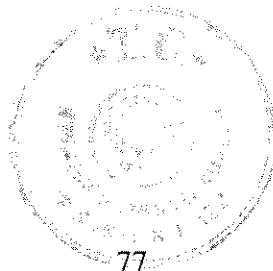
Konut stoku; Türkiye'deki arz/talep durumunu tespit etmek için diğer bir önemli belirleyicidir. Eğer talep ile stok arasında bir boşluk oluşursa bu konuta ihtiyaç var diye yorumlanabilir. GYODER'e göre, Türkiye'de 31 Aralık 2005 itibarıyla konut stoku 15 milyon birim iken bu birimlerin %42'sini 30 yaşından yaşlı binalar oluşturmaktadır. TÜİK'in 2000 yılındaki Bina Anket'ine göre, Türkiye'deki konutların %62'sinin inşaat izni yoktur. Bu konutların %33'nün ise inşaat kullanım izni yoktur. Bu da yasal olmayan ve ruhsatsız yapılaşmanın Türkiye'de ki yerini göstermektedir.

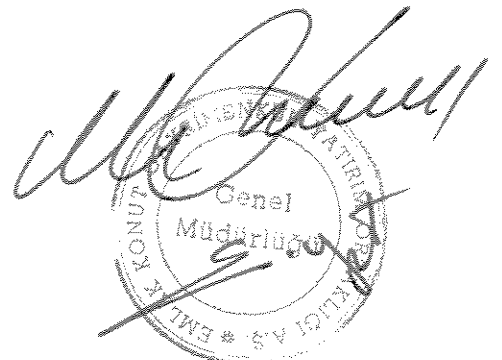
Yukarıda bahsedilen unsurlar dikkate alındığında, GYODER yıllık bazda ev ihtiyacını 2010-2015 yılları arasında şöyle projekte etmiştir:

Yıl	Hane halkında artış (bin)	Göç (bin)	Yeniden Yapılanma (bin)	Şehir Yenilemesi (bin)	Toplam (bin)
2010	367	110	80	150	707
2011	337	100	81	155	673
2012	375	90	82	160	707
2013	346	80	83	165	674
2014	353	70	84	170	677
2015	357	60	85	175	677
Toplam	2,135	510	495	975	4,115

Kaynak: [TÜİK], GYODER'in raporu "Konut Finanse Etme Sistemindeki Potansiyel Büyüme" Mayıs 2007.


T. K. Kalkan
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




M. K. Kalkan
Genel
Müdürüğü
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Bu verilere göre, GYODER tarafından tahmin edilen ev talebi 2010 ve 2015 yılları arasında 4,115 bin birimdir. Bunların yaklaşık %50'si GYODER'in tahminlerine göre hane halkındaki artıştan kaynaklanıyor iken, yaklaşık 1 milyonu ise şehir yenilenmesinden kaynaklanmaktadır. 2010 ve 2015 yılları arasında şehir yenilemesinden kaynaklanması tahmin edilen ev talebi hariç tutulursa, GYODER'in tahminlerine göre 2010 ile 2015 yılları arasındaki geriye kalan toplam ev talebi 3.140.000'dir.

Üstelik ev talebi yatırım amaçlı olarak da artmaktadır. TÜİK verilerine göre; Türkiye'de ev sahipliği oranı şu anda %70 olduğu tahmin ediliyor. TÜİK tarafından yapılan Ev Anketi gösteriyor ki, 2000'den beri Türkiye'de ki ev sahiplerinin %62'si tasarruflarından gelen paralarla yatırım yapma amacı güderken, diğer %22'si ailelerinden veya akrabalarından yardım alıyorlar. Anketin sonuçlarına göre, konut kiralari veya konut yatırımlarını finanse etmek için verilen mortgage kredileri de Türkiye'de yaygın olarak kullanılmamaktadır.

Türkiye'de mortgage sisteminin ana hatlarını kurmak için gereken mevzuat 2007 yılında hayata geçirildi. Önceleri konut piyasası düşük faizli ve büyük bankalar tarafından verilen tüketici kredileri ile işlem görüyordu. Ancak, makro ekonomik nedenlerden ötürü ikincil piyasada mortgage ile borçlanarak finanse etmek tamamen işlevsel olamamıştır ve bu sebeple mortgage piyasası hala gelişmemiş durumdadır. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın verileri banka kredilerinin kullanımının çok sınırlı olduğunu göstermektedir. Konut kredilerinin GSYİH'a oranı 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla %4.5 olarak tahmin edilmiştir. Bu oran 31 Aralık 2009 itibarıyla AB-15'de %46.4 ve AB-25'de %45.3 olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tablo belirtilen zaman dilimleri içerisinde Türkiye'deki konut kredileri/GSMH oranlarını göstermektedir.

Yıl	Konut Kredileri/GSMH (Yüzde)
2001	0.54
2002	0.38
2003	0.35
2004	0.63
2005	1.91
2006	2.92
2007	3.59
2008	3.95
2009	4.47

Kaynak: TCMB ve Türkiye Bankalar Birliği.

Hane halkında, şehirli nüfus, yenileme ihtiyacı ve yeniden planlamadan doğan konut kredilerindeki artıştan dolayı oluşan ev ihtiyacının artışını düşünürsek, 2010 ve 2015 yılları arasında GYODER'in hesaplarına göre toplam ihtiyaç duyulan ev sayısı yaklaşık 7.5 milyon'dur. Ancak, 2009 yılındaki ekonomik durgunluk, 2007 yılında geleceğe yönelik yapılmış ev ihtiyacı tahminleri ile 2010'daki tahminleri olumsuz yönde etkilemiştir.

Arz

2000 yılında TÜİK tarafından yapılan Bina Anketine göre, Türkiye'de konut tedariki 2000 yılında 13.6 milyon olarak tahmin edilmiştir. 31 Aralık 2009 itibarıyla, inşaat izinlerinin çıkacağına dayanılarak bu değerin 17.3 milyona ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Aşağıdaki tablo belirtilen yıllar içerisinde konut birimleri için inşaat izinlerinin sayılarını göstermektedir.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Yıl	İnşaat İzni	Toplam Alan (bin m ²)	Ortalama Konut Birimlerinin Büyüklüğü (m ²)
2001.....	279,616	40,377	144.4
2002.....	161,431	25,622	158.7
2003.....	202,839	32,721	161.8
2004.....	329,777	51,643	156.6
2005.....	545,336	82,297	150.9
2006.....	597,786	92,941	155.5
2007.....	581,029	89,806	154.6
2008.....	501,005	74,340	148.4
2009.....	508,034	76,649	150.9
Toplam.....	3,706,853	566,369	152.9

Kaynak: TÜİK.

Yukarıdaki tablo, inşaat izni olan konut birimlerinin sayısının 2001 ekonomik krizinden bu yana artışını gösteriyor. Ayrıca bu tablo ekonomik durgunluğun konut arzındaki etkisini de göstermektedir. Örneğin, inşaat izni sayısı 2002’de 2001’e göre %42 oranında düşmüş ve 2001 ekonomik krizini yansıtmıştır. 2009’daki ekonomik durgunluğun inşaat izinlerine olan etkisinin göreceli olarak sınırlı olduğunu söylenebilir 2009’da durgunluk öncesindeki 2007 yılına göre sadece %13’lük bir düşüş gözlemlenmiştir. Ama inşaat izinleri olan konut birim sayısı 2002 ile 2009 yılları arası %215 artmıştır.

Aşağıdaki tabloda konut birimlerinin geliştirici tipine göre dağılımını görebilirsiniz:

	Özel	Oran (yüzde)	Kooperatif	Oran (yüzde)	Kamu	Oran (yüzde)	Toplam
2001.....	214,188	76.6	40,469	14.4	24,959	9.0	279,617
2002.....	131,149	81.2	23,534	14.6	6,748	4.2	161,432
2003.....	171,914	85.0	20,346	10.0	9,979	5.0	202,240
2004.....	284,410	86.2	27,209	8.3	18,158	5.5	329,778
2005.....	456,491	83.7	34,844	6.4	54,001	9.9	545,337
2006.....	521,115	87.2	51,501	8.6	25,170	4.2	597,787
2007.....	503,514	87.3	40,570	7.0	36,945	5.7	581,030
2008.....	410,342	81.9	31,979	6.4	58,684	11.7	501,006
2009.....	423,997	83.5	30,588	6.0	53,449	10.5	508,035

Kaynak: TÜİK.

Tablo’nun gösterdiği gibi; Türkiye’de konut gelişimi özel sektörün lokomotif görevi görmesi ile gerçekleşmektedir. Özel sektör tarafından geliştirilen konut birimlerinin oranı; arzun 2001 yılındaki %76.6 iken 2009 yılındaki %83.5’e kadar artmasının arkasındaki önemli nedenlerden biridir. Tablo ayrıca kamu sektöründeki artışı da göstermektedir – 2007 yılında %5.7’den 2009 yılında %10.5’e yükselmiştir.

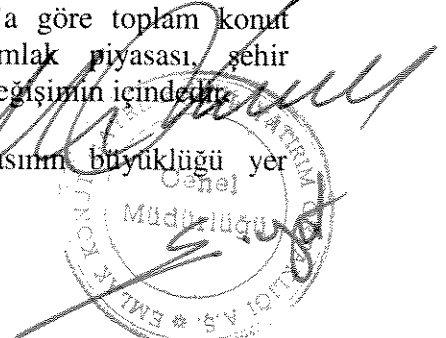
Başlıca Gelişme Alanları

Genel Bakış

Başlıca İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropol şehirler nüfus büyüklüğünden, sosyo-ekonomik karakteristiğinden dolayı iyi gelişmiş bir konut piyasasına sahiptirler. Bu şehirler arasında, İstanbul en gelişmiş emlak piyasasına sahiptir - TÜİK’a göre toplam konut tedarikinin neredeyse %20’sine sahiptirler. İstanbul ilindeki emlak piyasası, şehir merkezindeki yoğunluk ve arsa fiyatlarının hızlı artışından dolayı bir değişimin içindedir.

Aşağıdaki tabloda İstanbul, Ankara ve İzmir’deki konut piyasasının büyüklüğü yer almaktadır.

B. Demirci
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI A.Ş.



Şehir	2000 yılında Konut Stoku	2001-2008 İnşaat İzinleri	Toplam	Oran (yüzde)
Ankara	1,084,337	466,834	1,551,171	9.2
İstanbul	3,136,931	689,239	3,826,170	22.8
İzmir	1,031,901	135,276	1,167,177	6.9

Kaynak: TÜİK.

İstanbul Konut Piyasası

Nüfus Artışı, devam eden göç ve depreme karşı hali hazırda bulunan konut stokunu kuvvetlendirme çalışmaları, konut talebinin ana nedenleridir. TÜİK'in en son verileri İstanbul'da güçlü bir konut talebinin olduğunu göstermektedir.

GYODER'in ("İstanbul 2015 için Emlak Piyasası ve Projenez") adlı raporunda tahmin ettiği gibi; İstanbul'da konut talebi 31 Aralık 2015'e kadar 1.5 milyondur. Bunların neredeyse 1.3 milyonu hane halkı sayısının artışından, ev yenilemeden, deprem hasarından dolayı değiştirme gerekliliğinden ve şehir yenileme planından gelmektedir. GYODER'in tahminine göre geri kalan ev ihtiyacı kısmı ise yatırım amacından gelmektedir. Aynı kaynağa göre, projekte edilen 1.5 milyon evin %72'si özel geliştiriciler tarafından inşa edilmektedir.

İstanbul'un şehir merkezinde uygun arazi yokluğundan dolayı, konut yüklenicileri şehrin dış kesimlerine doğru gitmek zorunda kalmaktadırlar. Belediye gelişen konut alanlarını planlanan ulaşım planları ile desteklemektedir. Bunların içinde, üçüncü koru, Anadolu yakasına metro ağı, Avrupa yakasında metro hattı ve ana otoyollara kısa yollar oluşturacak "7 Tepede 7 Tünel" projelerini sayabiliriz.

Ancak İstanbul Metropol Planlama Merkezi'nin yenileme planlarına dahil olan 1/100,000 Nazım Plan'ı İdari Mahkeme tarafından Mart 2008'de iptal edilmiştir ve şu anda tekrar gözden geçirilmektedir. Yenileme planları endüstriyel üretimi şehrin dış tarafına doğru taşıyıp, şehrin merkezinde toplu taşıma ile desteklenmiş, daha konutsal ve eğlence kabiliyetinden yerler geliştirmeyi planlamaktadır. Kartal-Pendik, Küçükçekmece ve Bomonti-Kâğıthane alanlarında yenileme planları dahilinde büyük ölçekli değişimler yapılmaktadır.

Reidin.com Endeks'ine göre (Reidin tarafından konut ev fiyatları hakkında hazırlanan bir endeks), İstanbul konut fiyatları 30 Haziran 2010 itibarıyla, 30 Haziran 2007'deki verilere göre neredeyse %9 oranında düşmüştür. Bu da Türkiye ortalamasında konut fiyatlarının hala kriz öncesi seviyelerine dönmediğini göstermektedir. Ancak İstanbul'da konut fiyatları 30 Haziran 2010, 6 aylık dönem sonucunda, 2009 ortalamasına nazaran yaklaşık %5 oranında artmış olup, böylece fiyatlarda 2010 yılı içinde kısmi bir düzelme görülmektedir.

Ankara Konut Piyasası

TÜİK'a göre; 31 Aralık 2009 itibarıyla Ankara'daki konut birimleri sayısı 1.55 milyon olarak tahmin edilmektedir. Şehir yenileme programları ve hali hazırda bulunan eski stoklar, uygun nitelikte olmayan inşaatlar ve beklenen hane halkı sayısındaki artış sayesinde, Ankara'da yeni gelişecek faaliyet alanları oluşmuştur. GYODER'in Eylül 2007 tahminlerine göre 2010 ile 2015 yılları arasında Ankara'da, yaklaşık 300.000 konut birimine ihtiyaç duyulacaktır. Yine GYODER'in tahminleri doğrultusunda Ankara'da nüfus artışı 2010 ile 2015 yılları arasında yıllık yaklaşık %1.3 olacaktır. Yıllık hane halkı büyüme oranı ise GYODER'in tahminlerinde %2.5 ile %2.9 arasında olacaktır.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

80

[Signature]
Genel
Müdürüğü
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Ankara Büyükşehir Belediyesinin çıkarttığı 1/25000 Nazım Planına göre, Ankara'nın altı ana bölüme ayrılması planlanmıştır; Merkez, Doğu, Batı, Güney-Batı, Kuzey ve Güney Koridorlar. Merkez Bölüm Altındağ ve Çankaya bölümlerinden oluşup en yoğun merkez iş alanını ihtiva eder (Ulus Kızılay, Altındağ, Çankaya, Gaziosmanpaşa). Ankara 2023 Gelişim Planı Batı ve Güney-Batı bölümlerini şehrin en önemli yerleri olarak görmektedir.

Reidin Endeks'ine göre, Ankara konut fiyatları 30 Haziran 2010 itibarıyla, 30 Haziran 2007'deki verilere göre neredeyse %11 oranında düşmüştür. Ancak Haziran 2009 ile Haziran 2010 arasında ortalama %3 oranında bir artış gözükmemektedir.

İzmir Konut Piyasası

İzmir Türkiye'nin 31 Aralık 2009 itibarıyla 3.8 milyonluk nüfus ile üçüncü en büyük şehridir. Nüfus artışının istikrarlı bir yol izleyip Türkiye ortalamasının üstünde kalması beklenmektedir. GYODER'e göre şehirleşme oranının 2010'da %83'ten 2015'te %85'e çıkması beklenmektedir ve bunun sonucunda şehir nüfusunda yıllık %1.2'lik büyüme beklenmektedir.

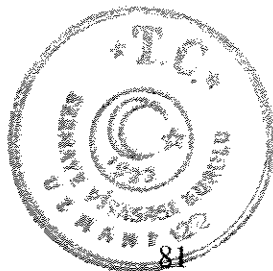
GYODER'e göre, İzmir'de şehirli hane halkı sayısı Haziran 2010 itibarıyla 998,000 olarak tahmin edilmektedir ve 2015 yılında 1.1 milyona ulaşması beklenmektedir. GYODER'in tahminleri doğrultusunda İzmir'de konut ihtiyacı 2010 ile 2015 yılları arasında 233,000 olarak tahmin edilmektedir. Bu artışın nedeni projekte edilmiş hane halkı sayısında artış ve TOKİ ile diğer kamu ilişkili kurumlar tarafından yapılacak olan toplu konut projeleri dahilinde şehir yenileme programlarından ve mevcut arzın yenilenmesinden kaynaklanmaktadır. Üstelik ev sahipliği ve yatırım amacı, konut talebinde diğer önemli etkenlerdir. TUİK'in 2000 yılında yaptığı Bina Anketine göre, İzmir'de ev sahipliği %64 seviyelerindedir. Bu da potansiyel bir konut talebi sağlamaktadır.

Reidin Endeks'ine göre, İzmir'de konut fiyatları 30 Haziran 2010 itibarıyla, 30 Haziran 2007'deki verilere göre neredeyse %3 oranında düşmüştür; Ankara ve İstanbul'a nazaran daha az bir düşüş olmuştur. Ancak Haziran 2009 ile Haziran 2010 arasında ortalama %3 bir artış gözükmemektedir.

3.4.2.2. İMKB'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

30.09.2010 itibarıyla İMKB'de 19 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) işlem görmekte olup, net aktif değer (NAD) büyüklükleri toplamı Eylül sonu portföy verilerine göre 7.4 milyar TL'dir. Sektörde 30/09/2010 itibarıyla net aktif değer büyüklüklerine göre Torunlar GYO, İş GYO, Sinpaş GYO ve Akmerkez GYO halka açık GYO'lar arasında büyük ölçekli gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak sınıflandırılabilir. 2010 yılında halka açık GYO'lar arasına TSKB GYO, İdealist GYO, Reysaş GYO, Martı GYO ve Torunlar GYO dahil olmuştur.

R. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMERKEZ KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	NAD (milyon TL)	PBNAD (TL)	Değişim çeyrek bazda (%)	Değişim YBB (%)
	30/09/2010	30/09/2010		
Sektör	7,415		1.9%	0.8%
Atakule GYO	195	2.32	1.2%	2.8%
Akmerkez GYO	805	58.79	1.2%	-11.5%
Alarko GYO	255	23.90	-1.4%	-0.2%
Doğuş GE GYO	172	1.83	0.8%	2.8%
EGS GYO	22	0.43	5.1%	5.4%
İdealist GYO	10	0.95	-0.5%	
İş GYO	1,271	2.83	1.3%	1.7%
Martı GYO	245	2.22	5.2%	
Nuroi GYO	59	5.90	0.3%	3.4%
Özderici GYO	27	1.05	0.2%	55.0%
Pera GYO	99	1.03	-1.0%	-2.0%
Reysaş GYO	284	1.67	0.3%	
Sağlam GYO	74	1.31	3.3%	2.8%
Sinpaş GYO	1,192	2.40	4.9%	9.8%
Torunlar GYO (*)	2,268	10.12	1.9%	
TSKB GYO	221	1.47	0.6%	2.0%
Vakıf GYO	105	5.05	1.4%	4.2%
Yapı Kredi Koray GYO	93	2.32	0.6%	-15.6%
Y ve Y GYO	20	0.84	-3.6%	-7.9%

(*) Torunlar GYO net aktif değeri brüt halka arz gelirini içermektedir.

Kaynak: IMKB

NAD: Net Aktif Değeri

PBNAD: Pay Başına Net Aktif Değeri

Eylül 2010 verileri ile halka açık GYO'ların portföy dağılımına bakıldığında gayrimenkul portföyünün toplam portföy içindeki ağırlığının %84 olduğu görülmektedir. Gayrimenkul portföyü içinde ise ağırlık %50 ile bina olarak sınıflandırılmış gayrimenkul yatırımlarındadır. Gayrimenkul büyüklüğünün %22'si proje, %24'ü ise arsa olarak tanımlanmıştır.

B. Demirel
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

(2010/09, milyon TL)	Gayrimenkuller					İştirakler	Menkul kıymetler	Toplam Portföy Değeri
	Arsa	Bina	Diğer gayrimenkul / Gayrimenkule dayalı haklar	Gayrimenkul projeleri	Toplam			
GYO	1,695	3,539	334	1,536	7,104	536	830	8,471
Atakule GYO		114.2			114.2		78.9	193.1
Akmerkez GYO		808.5			808.5		9.8	818.3
Alarko GYO	42.6	21.1	51.3	23.1	138.1	1.0	124.3	263.5
Doğuş GE GYO	5.5		147.1		152.6		12.2	164.8
EGS GYO	0.7	39.0			39.6	0.0	0.0	39.7
İdealist GYO		9.2			9.2		0.3	9.5
İş GYO	83.1	1,095.1			1,178.2	0.1	133.1	1,311.4
Martı GYO	21.2	9.1	127.9	52.8	211.1	0.2	19.2	230.5
Nurol GYO		37.6			37.6		21.5	59.1
Özderici GYO		10.3		64.9	75.2		2.3	77.5
Pera GYO	32.1		2.8	112.3	147.2	4.0		151.2
Reysaş GYO	26.6	193.6		20.1	240.3			240.3
Sağlam GYO	19.5	88.7			108.2	2.7	13.8	124.8
Sinpaş GYO	492.5	26.5		951.6	1,470.6	87.3	92.2	1,650.0
Torunlar GYO	934.8	757.4		274.8	1,966.9	388.1	248.8	2,603.8
TSKB GYO	11.6	267.3			279.0		29.1	308.1
Vakıf GYO	15.1	44.8			59.8		44.4	104.2
Yapı Kredi Koray GYO	9.0	17.0	5.0	22.3	53.2	52.6	0.0	105.8
Y ve Y GYO	0.7			13.9	14.6		0.3	14.9

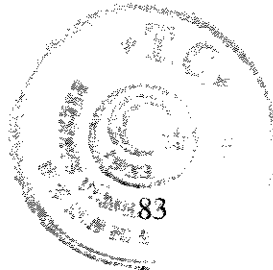
Kaynak: IMKB

(2010/09, milyon TL)	Gayrimenkul portföyü dağılımı					Portföy dağılımı		
	Arsa	Bina	Diğer gayrimenkul / Gayrimenkule dayalı haklar	Gayrimenkul projeleri	Gayrimenkul Toplam	İştirak	Menkul	
GYO	24%	50%	5%	22%	84%	6%	10%	
Atakule GYO		100%			59%		41%	
Akmerkez GYO		100%			99%		1%	
Alarko GYO	31%	15%	37%	17%	52%	0%	47%	
Doğuş GE GYO	4%		96%		93%		7%	
EGS GYO	2%	98%			100%	0%	0%	
İdealist GYO		100%			96%		4%	
İş GYO	7%	93%			90%	0%	10%	
Martı GYO	10%	4%	61%	25%	92%	0%	8%	
Nurol GYO		100%			64%		36%	
Özderici GYO		14%		86%	97%		3%	
Pera GYO	22%		2%	76%	97%	3%		
Reysaş GYO	11%	81%		8%	100%			
Sağlam GYO	18%	82%			87%	2%	11%	
Sinpaş GYO	33%	2%		65%	89%	5%	6%	
Torunlar GYO	48%	39%		14%	76%	15%	10%	
TSKB GYO	4%	96%			91%		9%	
Vakıf GYO	25%	75%			57%		43%	
Yapı Kredi Koray GYO	17%	32%	9%	42%	50%	50%	0%	
Y ve Y GYO	5%			95%	98%		2%	

Kaynak: IMKB

Halka açık GYO'ların toplam piyasa değerleri 28 Ekim 2010 itibarıyla 5.36 milyar TL seviyesindedir. IMKB GYO endeksi baz alındığında sektör yılbaşından beri %18.4 değer kazanmıştır.

B. Değerli
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürü
EMİT KAPITÜLASYON A.Ş.

(*) İlk işlem günü ilişkili dönem içinde kalan şirketlerde ilk işlem günü fiyatı dönem başı fiyatı olarak kullanılmıştır.
(**) Torunlar GYO için F/PBNAD ve NAD'ne göre iskonto prim karşılaştırmasında kullanılan şirket net aktif değeri brüt halka arz gelirini içermektedir.

PBNAD: Pay Başına Net Aktif Değeri

TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

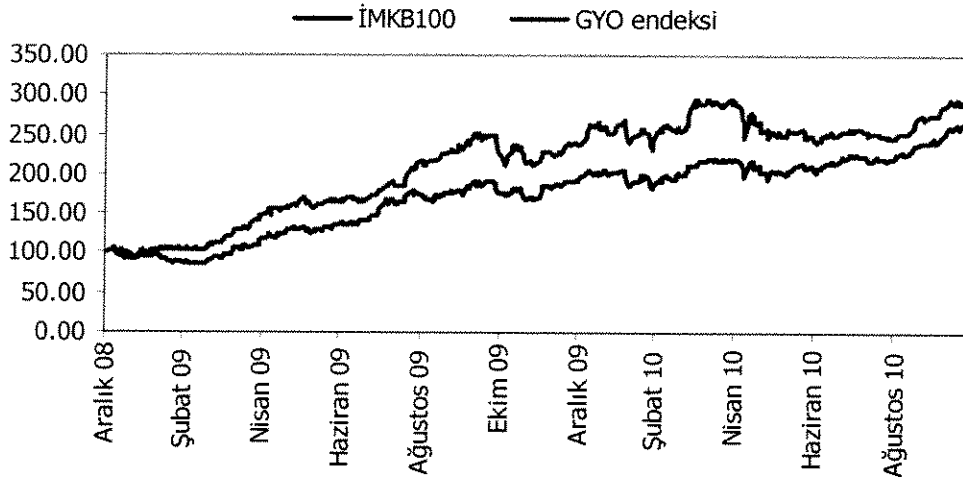
84

General
 10/10/10

Kaynak: İMKB

İMKB 100 ve GYO sektör endeksi bazında GYO'ların İMKB performansları karşılaştırıldığında Aralık 2008'den itibaren İMKB100 endeksi getirisi %156 iken, GYO sektör endeksi getirisi %182'ye ulaşmıştır.

**İMKB100 ve GYO sektör endeksi performansı
(31/12/2008=100)**



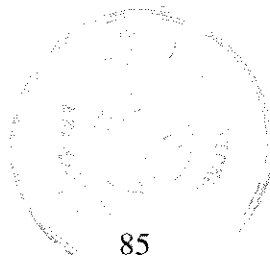
Kaynak: İMKB

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

Uzun yıllara dayanan sektör tecrübesi olan Emlak Konut, ürettiği konut projeleri ile ciddi bir deneyime sahiptir. Konusunda uzman ve deneyimli bir arsa geliştirme ekibine sahip olan Emlak Konut, TOKİ yada üçüncü taraflardan aldığı arsalar üzerinde gayrimenkul projesine ilişkin fizibiliteleri yaparak, söz konusu arsalar, kamu ihale kanunu ya da arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modelleri ile projeler geliştirmektedir.

Emlak Konut gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında konut geliştiren bir GYO olarak konumlanmaktadır. Asıl faaliyeti satışa dayalı gayrimenkul geliştirmek olan Emlak Konut, gelirlerini, nakit akışlarını da geliştirdiği konut ağırlıklı projelerin satışlarından, arsa satış gelirlerinden ve çok az miktarda da sahip olduğu gayrimenkullerin kira gelirlerinden sağlamaktadır.

B. Demirel
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



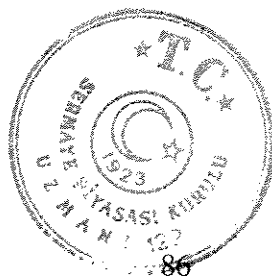
[Signature]
Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emlak Konut bugüne kadar projelerini ağırlıklı olarak İstanbul, Tekirdağ, Kocaeli, İzmir illerinde gerçekleştirmiştir. İstanbul'da Ataşehir, Bahçeşehir, Halkalı, Ümraniye, Ortaklığın tamamladığı projelerin bulunduğu başlıca bölgeler arasındadır. Portföyünde önemli büyüklükte projelendirilmemiş arsa ve arazisi bulunan Emlak Konut, ileriki dönemlerde bu arsaların bulunduğu İstanbul, İzmir, Tekirdağ, Kırklareli ve Ankara illerinde yeni projeler geliştirmeyi planlamaktadır.

Şirket'in stratejisi aşağıda yer almaktadır:

- **Türk konut ve gayrimenkul piyasasında lider konum.** Emlak Konut, 30.09.2010 tarihli portföy tablosundaki toplam gayrimenkul değeri olan 6.741.367.146,38 TL ve toplam portföy değeri olan 6.884.964.483,05 TL ile üzerinde projeler geliştirmeyi amaçladığı 5.735.197,83 metrekare olan mevcut arsa portföyü büyüklüğü ile ölçüldüğü üzere Türkiye'deki en büyük GYO'dur. Şirketin Ağustos 2002 tarihinde GYO statüsü kazanmasından itibaren, 13.344 adet bağımsız bölüme tekabül eden tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümleri satılmış projeleri bulunmaktadır. Şirket 30.09.2010 tarihli portföy tablosu uyarınca halihazırda 1.113.428 metrekare üzerinde proje geliştirmektedir. Şirket projelerinin, diğer küçük ölçekli projelere oranla, daha cazip olduğunu düşünmektedir. Zira Emlak Konut projelerinin büyüklüğü sebebiyle yükleniciler ölçek ekonomisinin getirdiği avantajlardan faydalanmakta, Şirket de daha yüksek kar marjları ile bu ilişkiden yararlanmaktadır. Ayrıca geliştirilen projelerin hacmi ve TOKİ aracılığıyla arazi erişiminin yarattığı gelecekteki gelişim olanaklarının sayısı sayesinde ihalelerde yüklenicilerden teklif alınırken Şirkete kaldıraç etkisi yaratılmaktadır.
- **Gelecekteki yatırımlar için ek arsalarla erişim sağlayarak geniş arsa portföyüne sahip olması.** Son yıllarda, Şirket gelecekteki yatırımları için arsa satın almaktadır. 30.09.2010 tarihli portföy tablosu uyarınca Emlak Konut'un projeler geliştirmeyi amaçladığı arsa portföyü toplam 5.735.197,83 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Şirket mevcut arsa stoğunun 2016 yılı sonuna kadar ihalesi gerçekleştirilecek projeler için yeterli olduğunu düşünmektedir. İhale süreci olmaksızın TOKİ'den arsa devralabilmesinin yanı sıra, TOKİ aracılığıyla arsalarla erişim sağlaması Şirket için, konut gelişimine müsait olan büyük arsa parsellerinin seyrekleşmeye başladığı İstanbul gibi şehirlerde önemli bir avantajdır.
- **Şirket değerini artıran lider sermayedar ile güçlü ve sağlam bir ilişki.** Şirketin lider sermayedarı TOKİ ile güçlü ve sağlam bir iş ilişkisi vardır. Geliştirme alanındaki deneyimi ve know-how'ı ile Şirket hedef piyasa için TOKİ'nin en çok tercih edilen ticari proje geliştiricisi haline gelmiştir. Bu sayede, TOKİ kamu hizmeti olarak düşük gelirli piyasa kesimlerinde kendi geliştirme projeleri ile iyileştirme ve az gelişmiş kalmış alanların gelişmesini amaçlayan projeleri gerçekleştirebilmektedir.

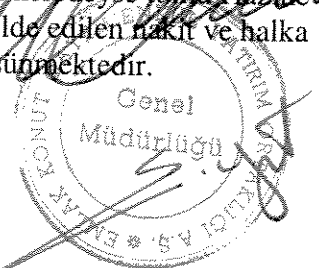
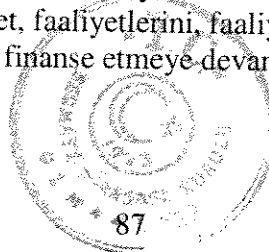
R. Değerli
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



M. Değerli
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

- **Türkiye'deki piyasa dinamiklerinden yararlanmak üzere iyi bir noktada olması.** Şirket, Türkiye'nin büyük şehirlerinde üst orta ve orta gelir seviyesindeki alıcılara yönelik konut üretimine odaklanmıştır. Şirket, bu sayede avantajlı demografik akımlardan (örneğin artan harcanabilir gelire sahip genç nüfusun artan bir biçimde büyük şehirlere taşınması) yararlanmak için iyi bir pozisyonda olduğunu düşünmektedir. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan verilere göre, 2009 yılında Türkiye'deki nüfusun %64'ünün yaşı 14 ila 60 arasında bulunmaktadır. Bu demografik değişim daha yüksek maaşlı işlerde çalışmak amacıyla şehirlerde yaşamak üzere erken yaşlarında evlerinden ayrılan genç nesil için geçerlidir. Ek olarak, Türkiye'de birçok bölgenin yüksek deprem riski altında olması sebebiyle, nüfus eski binalardan depreme daha dayanıklı olarak tasarlanan yeni binalara taşınmaktadır.
- **Proje geliştirme modeli ile öncü.** Şirket iki iş modelinin birbirini tamamladığını düşünmektedir ve bu durum Şirketin seçilmiş risk profili ile farklı gayrimenkul türlerini geliştirmesine imkân sağlamaktadır. Gelir paylaşım modeli, yüklenicinin Şirketin arsa katkısı karşılığında projeyi geliştirme ve satma sorumluluğunu almak istediği ve beklenen kar marjlarının yüksek olduğu bölgelerde hem Şirket hem de yükleniciler için tercih edilen bir seçenektir. Gelir paylaşım sözleşmelerinin yapısı sebebiyle, yüklenici tüm proje masraflarından ve tahmini tutarlarda oluşan değişikliklerden sorumlu olduğu için, Emlak Konut daha düşük bir risk ile bölgelerde büyük ölçekli projeler geliştirebilmektedir. Sonuç olarak, Şirketin gelir paylaşım projelerindeki kar marjı kamu ihale modeli ile geliştirilen projelerdeki kar marjından yüksektir. Satış fiyatı ile arsanın ekspertiz değeri arasından yüksek olanının değerinde minimum bir bedeli sözleşmesel olarak alma hakkına sahip olduğu için, Şirketin gelir paylaşım modeli ile yapılan projelerdeki geliri daha tahmin edilebilirdir. Ayrıca, Şirketin geliri toplam satış gelirine bağlı olduğu için, daha yüksek bölüm satışları gerçekleştirmek üzere, yüksek kalitede tasarımcılar ve materyaller kullanma ve daha yüksek bir pazarlama bütçesi hazırlama yönündeki yüklenici eğilimlerinden yararlanmaktadır. Gelir paylaşım modeli ile yapılan projelerde çıkarlarını korumak üzere tasarım ve inşaat üzerinde kontrolü Şirket elinde bulundurmakta ve Şirketin yüklenicilerin işlerini sürekli olarak kontrol eden bir ekibi bulunmaktadır. Daha geleneksel uygulama olan kamu ihale kanunu modeli ile yapılan projelerde, geliştirme masraflarından Şirket sorumludur. Şirket bu model gelir paylaşımı için bölüm satışından elde edilmesi beklenen gelirin ticari olarak daha az cazip olan ancak Şirketçe kabul edilebilir bir kar marjı sağlayan bölgelerde kullanmaktadır. Şirket bu iki modeli kullanarak farklı finansal ve risk profilleriyle projeler gerçekleştirme konusunda esnekliğe sahiptir.
- **Güçlü sermaye ve finansal durum.** Kamu ihale kanunu modeline göre geliştirilmiş projelerin, Şirket içinde ve Türk gayrimenkul endüstrisinde yaygın olduğu üzere, inşaatın tamamlanmasından önce alıcılar ile ön satış sözleşmeleri imzalanarak finanse edilmesi düşünülmektedir. Şirket ön satış sözleşmelerinden kaynaklanan ödemeleri inşaatı finanse etmek için kullanmayı amaçlamaktadır. Bu normal olarak dış finansman ihtiyacının azalmasını veya ortadan kalkmasını sağlamaktadır. Ayrıca, gelir paylaşım modeli ile geliştirilen projelere ilişkin finansman riski yüklenicilere devredildiği için kamu ihale kanunu modeli ile karşılaştırıldığında gelir paylaşımı projelerinde Şirketin döner sermaye ihtiyacı daha düşüktür. Şirket faaliyetleri için finansman sağlamak üzere dış borç kullanmamıştır ve 30.09.2010 tarihi itibarıyla finansal borçlarının neredeyse tümü Hazine Kredisinden oluşmaktadır. Şirket, faaliyetlerini, faaliyetlerinden elde edilen nakit ve halka arzdan elde edilen kazançlar ile finanse etmeye devam etmeyi düşünmektedir.

B. Demirel
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



- **Güçlü itibar deneyim ve yönetim kadrosu.** Şirket, Türk gayrimenkul piyasasında güçlü bir ismi ve güvenilirliği olduğunu ve saygınlığının çoğunlukla çeşitli projeleri başarılı bir şekilde tamamlamasına dayandığını düşünmektedir. Mevcut tecrübeli yönetim kadrosu Şirketin Türkiye’de önde gelen konut gayrimenkul geliştiricisi olmasında etkili olmuştur.

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

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

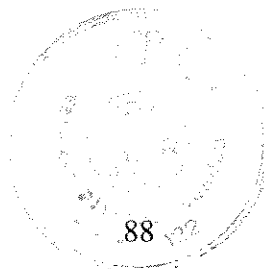
Ortaklık 2007-2009 yılları ile Haziran 2010 sonu ve Eylül 2010 sonu itibariyle net cirosunun gelişimi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri	321.159	319.795	586.094	587.442	444.673
Arsa satış gelirleri	135.487	64.805	202.150	447.127	664.166
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	111.246	64.954	75.937	7.883	1.831
Kira gelirleri	819	668	2460	2657	2766
Brüt Satış Geliri	568.711	450.222	866.641	1.045.109	1.113.436
Satış iadeleri	(174)	(5)	(508)	(159)	(1.819)
Satış iskontoları	(10.371)	(10.371)	(1.216)	(383)	(307)
Net Satış Geliri	558.166	439.846	864.917	1.044.567	1.111.310

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

Emlak Konut’un 2002 yılından itibaren tamamlanmış projelerinin özetlendiği tablo aşağıda bulunmakla beraber, tabloyu müteakip son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgilerin sunulduğu açıklamalara yer verilmiştir. Tüm bağımsız bölümlerin de satılmış olması sebebiyle aşağıdaki projeler işbu İzahname’nin 2 sayılı ekinde bulunan Emlak Konut’un 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda bulunmamakta olup, tamamlanan yatırımlar bilgi verilmesi amacıyla eklenmiştir.

R. Demirel
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



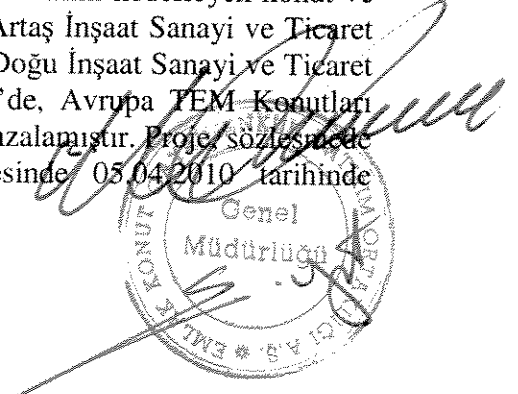
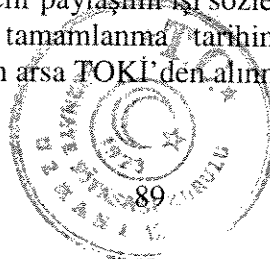
[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT SAKARYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proje'nin Adı	Yüklenici	Sözleşme Tarihi	Projenin Tamamlanma Tarihi	Toplam Bağımsız Bölüm
Gelir Paylaşım Modeli				
1 Avrupa TEM Konutları (İstanbul)	Ortak Girişim Artaş İnşaat Öztaş İnşaat Doğu İnşaat	11 Mayıs 2007	5 Nisan 2010	2.847
2 Ispartakule 1. Etap 1. Kısım (İstanbul)	Ortak Girişim Emlak Pazarlama Fideltus İnşaat Öztaş İnşaat	26 Mayıs 2006	22 Ocak 2009	1.982
3 Ideal-Ist Kent Ümraniye (İstanbul)	Hakkı Ekşi	24 Mart 2004	5 Ocak 2009	898
4 Körfezkent 1. Etap (Kocaeli)....	Emlak Pazarlama	9 Temmuz 2007	20 Kasım 2008	870
5 Uphill Court Ataşehir (İstanbul)	Ortak Girişim Varyap Varlıbaşlar Teknik Yapılar	6 Eylül 2004	5 Kasım 2008	1.754
6 Kent Plus Ataşehir (İstanbul)....	Ortak Girişim Emay İnşaat İpek İnşaat	7 Eylül 2004	7 Temmuz 2008	2.078
7 Soyak Mavişevir (İzmir)	Ortak Girişim Soyak İnşaat Soyak Yapı	7 Aralık 2004	18 Haziran 2008	1.568
8 Ataşehir Residence (İstanbul)...	Ortak Girişim Or - Han İnşaat Grand İnşaat	11 Kasım 2003	30 Kasım 2005	187
Kamu İhale Kanunu Modeli				
9 Yıldızkent 2. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Baki Yapı Malzemeleri	27 Ocak 2005	11 Kasım 2005	336
10 Yıldızkent 1. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Ortak Girişim Başyazıcıoğlu İnşaat Akyapı İnşaat	26 Ağustos 2004	23 Eylül 2005	476
11 Yıldızkent 3. Etap Çerkezköy Kapaklı (Tekirdağ)	Delta İnşaat	5 Kasım 2004	13 Eylül 2005	348
			Toplam	13.344

1. AVRUPA TEM KONUTLARI

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

B. Demir
TÜRKİYE İÇİŞİ BAKANLIĞI
KURUMSAL GELİŞİM VE YATIRIM BAKANLIĞI
89



Gayrimenkul ve Bölümleri. Avrupa TEM Konutları, 142.441 metrekarelik bir arsayı kaplamakta olup söz konusu arsanın 130.589 metrekaresi konut ve ticari alan için, 11.852 metrekaresi ise sağlık tesisi ve ilkokul için ayrılmıştır. Avrupa TEM Konutları'nın toplam inşaat alanı 508.383 metrekaredir. Proje 2.824 konut ve 22 ticari ünite ve bir özel kreş olmak üzere toplam 2.847 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje, 2.824 konut, 22 ticari bölüm ve bir özel kreş olmak üzere toplam 2.847 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
162.344.327	710.000.000	213.000.000	30,00

2. ISPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM

Genel Bilgi. Ispartakule, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından kurulan bir ortak girişim ile 26.05.2006 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Proje 22.01.2010 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin arsası satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden satın alınmıştır.

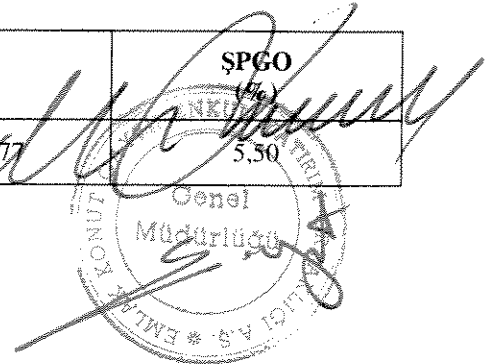
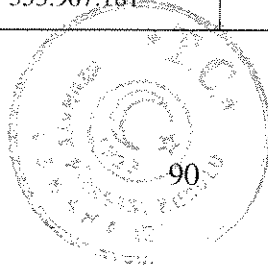
Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 155.640 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 285.557 metrekaredir. Proje toplam 1.982 konut bölüm ve sosyal tesis için ayrılan 3 bölümden oluşmaktadır. Proje İstanbul Atatürk Havaalanından 17 kilometre, Taksim'den 24 kilometre uzaklıktadır ve Büyükçekmece Gölü manzaralıdır.

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

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

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

Finansman
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



3. IDEAL-IST KENT ÜMRANIYE

Genel Bilgi. Ideal-Ist Kent, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Dudulu Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Hakkı Ekşi Gayrimenkul Limited Şirketi ile 24.03.2004 tarihinde Ideal-Ist Kent projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje, 05.01.2009 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ideal-Ist Kent 198.918 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 212.583 metrekaredir. Proje 883 konut ve 11 ticari bölümden olmak üzere 898 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdeal-Ist Kent'te ayrıca bir özel okul, bir özel kreş ve iki sosyal tesis bulunmaktadır.

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

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

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

4. KÖRFEZKENT 1. ETAP

Genel Bilgi. Körfezkent 1. Etap, Koceli'nin Körfez İlçesi'nin Yarımca Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile 09.07.2007 tarihinde Körfezkent 1. Etap projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Arsa ilk olarak özel bir kreş, 2 okul, bir dini tesis ve 6 parsel üzerinde konut ve ticari geliştirilmek üzere ihale edilmiş olup 31.12.2008 tarihinde imzalanan ek bir protokol ile projenin kapsamı konut ve ticari bölümler ile sınırlandırılmıştır. Proje 20.10.2008 tarihinde, 14.10.2008 tarihindeki belirlenmiş tamamlanma tarihinin yaklaşık bir hafta sonrasında tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Körfezkent 1. Etap 59.784,13 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje, 21 blokta bulunan 840 konut ve 2 blokta bulunan 30 ticari bölüm olmak üzere toplam 870 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 87 metrekare ile 114 metrekare arasında değişmektedir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



U. Akbulut
Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
A.Ş.

Satış. Projenin tamamlanmasını takiben, satılmayan bağımsız bölümler Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında 11.06.2009 tarihli protokol ile paylaşılmıştır. Söz konusu protokol uyarınca Şirket'e 182, yükleniciye ise 448 satılmayan bağımsız bölüm tahsis edilmiştir. Daha sonrasında başka bir protokol ile yükleniciye düşen satılmayan bağımsız bölümlerden 286 tanesi ekspertiz değeri üzerinden Şirket tarafından satın alınıp hemen ardından satılmıştır. 03.03.2010 tarihinde sonuncusu satılmak üzere projenin Şirket tarafından lojman ve satış ofisi olarak kullanılan 2 bağımsız bölümü dışında tüm bağımsız bölümleri satılmış olup 473 bağımsız bölümün tapu devri henüz gerçekleşmemiştir.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	SPGO (%)
11.380.501	95.336.894,75	15.253.903	16,00

5. UPHILL COURT ATAŞEHİR

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

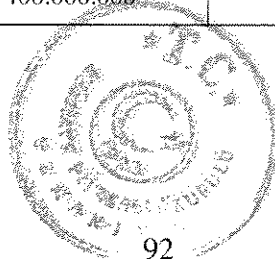
Gayrimenkul ve Bölümleri. Uphill Court, 96.994 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 408.805 metrekaredir. Proje 1.742 konut ve 12 ticari bölüm olmak üzere 1.754 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

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

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GELİRTİM A.Ş.

6. KENT PLUS ATAŞEHİR

Genel Bilgi. Kent Plus Ataşehir, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emay İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İpek İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan ortak girişim ile 07.09. 2004 tarihinde Kent Plus Ataşehir Projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Proje sözleşmede belirlenen tamamlama süresi olan 14.10.2008 tarihinden önce 07.07.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projeye ilişkin arsa 2000 yılında Emlak Bankası tarafından aynı sermaye vaz'ı suretiyle devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kent Plus Ataşehir, 121.233 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 448.112 metrekaredir. Proje 2.044 konut, 33 ticari bölüm ve bir adet özel sosyal tesis olmak üzere toplam 2.078 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	SPTG (TL)	ŞPGO (%)
72.748.200	390.000.000	131.100.000	33,62

7. SOYAK MAVİŞEHİR

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

Gayrimenkul ve Bölümleri. Soyak Mavişehir 129.501 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam inşaat alanı 216.407 metrekaredir. Projede toplam 1568 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

R. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli ve işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde verilmiş olan portföy tablosunda bulunan gayrimenkullere (arsalar, binalar ve projeler) ilişkin detaylı açıklamalar, bu bölümde sunulmaktadır.

3.4.5.1. Arsalar

3.4.5.1.1. Portföy Tablosu'nun "Arsalar" Bölümüne İlişkin Genel Açıklamalar

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun "arsalar" bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Portföy tablosunda verilmiş olan çeşitli arsalar ile ilgili olarak proje geliştirmek için ihaleler gerçekleştirilmiş ve inşaat işi sözleşmeleri yükleniciler ile akdedilmiş olup, yapı ruhsatı henüz alınmamış olması sebebiyle, arsalar bölümü altında verilen taşınmazlara ilişkin olarak ilgili inşaat işi sözleşme detayları da aşağıda verilmektedir. İlgili taşınmazın ekspertiz tarihini müteakip ihale gerçekleştirilmiş olması halinde, bu husus açıkça belirtilerek inşaat işi sözleşme detayları verilmiştir.

3.4.5.1.2. Portföy Tablosu'nun "Arsalar" Bölümünde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Açıklamalar

ARSALAR

	İsim	Açıklamalar	Alan (m ²)**
1.	BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZI	Ankara Balı Kuyumcu Yeni Mahalle'de bulunan 91 adet parsel	1.919.107,39
2.	ÜMRANIYE'DE 5 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi, 3317/2 parsel, 3318/1 parsel ile 3321/1 parsel (3322/1 parsel ve 3317/1 parseller ekspertiz tarihini müteakip satılmıştır)	111.600,54
3.	ÇORLU'DA 12 ADET ARSA	Tekirdağ Çorlu Kazimiye, 2557/1 parsel, 2558/1 parsel, 2559/1 parsel, 2562/1 ve 2 parseller, 2564/2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parseller ile 2560/2 parsel	102.001,51
4.	BAŞAKŞEHİR'DE 24 ADET ARSA	İstanbul Başakşehir İkitelli'de 21 adet parsel, Dereköy'de 541/1 parsel ile Kayabaşı'da 533/3 ile 536/3 parseller	288.413,91
5.	KARŞIYAKA'DA 19 ADET PARSEL	İzmir Karşıyaka Şemikler mahallesi Uydukent Bölgesi'nde bulunan 19 adet parsel (Ekspertiz tarihini müteakip 12 parsel ihale edilmiş olup, 18.10.2010 tarihinde ihale onaylanmıştır)	341.642,00
6.	UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	İzmir Konak Umurbey, 3169/236 parsel	6.810,00
7.	ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı'da bulunan 17 adet parsel	371.235,69
8.	YARIMCA'DA 12 ADET PARSEL	Kocaeli Körfez Yenikent mahallesi Yarımca mevkiinde bulunan 12 adet parsel (2 parsel ekspertiz tarihini müteakip satılmıştır)	198.432,94
9.	FİRÜZKÖY İSPARTAKÜLE'DE 10 ADET ARSA	İstanbul Avcılar İspartakule Firüzköy Mahallesi, 493/8, 493/9, 499/4, 500/1, 500/2, 502/1, 508/4, 514/1, 523/1 ve 524/2 parsel	239.915,45
10.	KÜÇÜKÇEKMECE'DE 6 ADET ARSA (5 Parselde Halkalı 4. Etap)	İstanbul Küçükçekmece Halkalı, 800/11, 12/683, 1/686, 1/687, 1/688 ve 1/689 parsel	Genel 292.534,51

TÜRKİYE İMMOBİLİYAT BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü

11.	SULTANGAZI'DE 3 ADET ARSA (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İşi)*	İstanbul Sultangazi Habipler Köyü, 1562/2, 3 ve 9 parsel	218.687,13
12.	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ'DE 2 ADET ARSA (My World Europe)	İstanbul Başakşehir İkitelli Mahallesi, 941/1 ve 942/1 parsel	198.476,20
13.	SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARAZİ	İstanbul Sultanbeyli Maltepedüzü Battalgazi Mahallesi, 7405/1, 7406/1, 7407/1, 7410/1, 7411/1, 7412/2 ve 3, 7418/1 ve 7419/1 parsel	56.938,80
14.	GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL*	Kocaeli Gebze Güzeller mevkiinde bulunan 35 adet parsel	190.601,52
15.	FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 5 ADET ARSA (İspartakule'de 5 Farklı Gelir Paylaşımı İşi)	İstanbul Avcılar Firuzköy mahallesi, 527/1, 531/1, 543/1, 525/2 ve 545/2 parsel	166.040,93
16.	ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ (Şişli Dikilitaş Likör Fabrikası)	İstanbul Şişli Mecidiyeköy, Eski Tekel Likör Fabrikası Arazisi 1199/230 parsel	22.059,51
17.	İZMİR KARŞIYAKA'DA 2 ADET ARSA (TÜRKERLER PROJESİ) (Mavişehir 4. Etap)	İzmir Karşıyaka Şemikler mahallesi, Mavişehir 4. Etap, 26032/1 ve 25259/4 parsel ile 9803/2 parsel	45.248,93
18.	HALKALI'DA 3 ADET ARSA (Halkalı 1. Etap ve Halkalı 3. Etap)	İstanbul Küçükçekmece Halkalı mahallesi, 648/2, 478/6 ve 844/1 parsel	128.320,61
19.	ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap)	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Uydu Kent Projesi, Doğu Bölgesi 3386/1 parsel	99.108,08
20.	ÇİĞLİ'DE 1 ADET ARSA (Modern Mavişehir)	İzmir Çiğli Büyük Çiğli mahallesi, 22453/1 parsel	20.955,00
21.	ATAŞEHİR'DE 4 ADET ARSA	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Uydu Kent Projesi, Batı Bölgesi, 3334/5, 3384/4, 3385/2 ve 3385/5 parsel	17.911,79
22.	AYAZAĞA'DA 1 ADET ARAZİ*	İstanbul Şişli Ayazağa Mahallesi, 1/145 parsel	322.750,00
23.	TUZLA AYDINTEPE'DE 1 ADET ARSA*	İstanbul Tuzla Aydıntepe mahallesi, G22B-11C-2C-3B/4458 parsel	372.389,61
24.	ÜSKÜDAR BURHANIYE'DE ARSA	İstanbul Üsküdar Burhaniye mahallesi, 1326/56 parsel	4.015,78

(*) Ekspertiz raporlarının tarihleri 30.09.2010 tarihi olup diğer tüm arsalarla ilişkin ekspertiz raporlarının tarihleri 30.06.2010'dur.

(**) Emlak Konut hissesine düşen toplam yüzölçümleri verilmiştir.

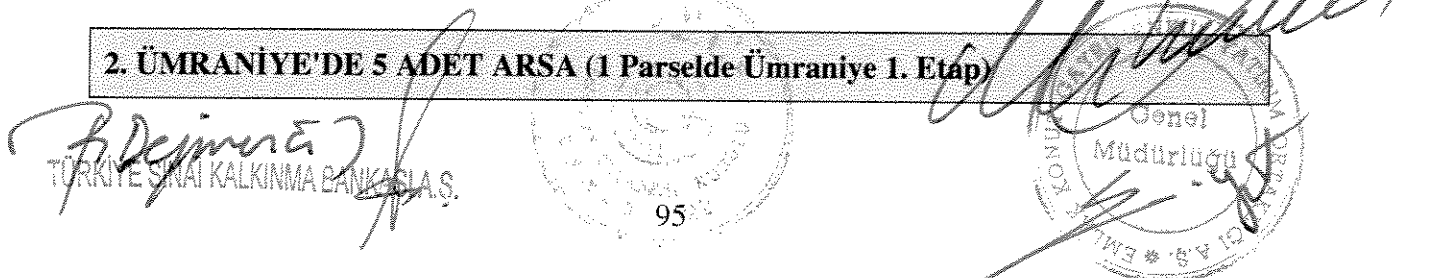
1. BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZİ

Balı Kuyumcu'da 91 adet arazi, Ankara'nın Yeni Mahalle İlçesi'nin Balı Kuyumcu Mahallesi'nde toplam 1.919.107,39 metrekarelik arsa alanına sahip 91 adet parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 91 adet parselden oluşan araziye ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylı imar planlarının Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 2009/615 esas numaralı kararıyla yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Balı Kuyumcu'daki 91 adet arazinin kapsamında kaldığı ve Ankara 3.İdare Mahkemesi'nin 2009/615 sayılı kararıyla yürütmesi durdurulan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2008 gün ve 2321 sayılı kararıyla onaylanan Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, 77 adet parsel konut alanı ve 4 adet parsel ticaret alanı olmak üzere lejantı belirtilmiş olup, 190.591,24 metrekarelik tek bir parsel üniversite alanı olarak ayrılmıştır. Kalan dokuz parsel ise dini, teknik alt yapı ve ticari dinlenme alanı olarak ayrılmıştır.

Öte yandan yürütmesi durdurulan imar planlarının yerine geçmek üzere TOKİ'nin hazırladığı revizyon planları onaylanarak 06.09.2010 tarihinde askıya çıkarılmış olup 07.10.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

2. ÜMRANIYE'DE 5 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)



Ümraniye’de 5 adet arsa (3317/2 parsel, 3318/1 parsel ile 3321/1 parsel ile ekspertiz tarihini müteakip olarak satılmış olan 3322/1 parsel ve 3317/1 parseller), İstanbul’un Ümraniye İlçesi’nin Küçükbakkalköy Mahallesi’nde 111.600,54 metrekarelik arsa alanına sahip beş parsel üzerinde bulunmaktadır. Beş parselden oluşan bu arsada bulunan 3322/1 ve 3317/1 sayılı parseller 05.08.2010 tarihinde satılmıştır.

Söz konusu taşınmaz onaylı imar planı içerisinde kalmakta olup 24.342,14 metrekarelik 3317/2 sayılı parsel üzerinde 09.07.2010 tarihinde gerçekleştirilen ifraz işlemi sonucunda ticaret alanı olarak 20.714,48 metrekare ve kreş için 3.630,38 metrekare olmak üzere sırasıyla 3317/5 ve 3317/4 sayılı iki parsel oluşturulmuştur. Kreş için oluşturulan alan kamu için bırakılmış olduğundan bu alan bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. Mevcut imar planı uyarınca, Ümraniye’de kalan 3 adet arsanın tamamının satılabilir net alanı yaklaşık olarak 215.693 metrekaredir. Arsa, Şirketin 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası’nın aynı sermaye vaz’ı suretiyle devralınmıştır.

3317/2 sayılı parselin 09.07.2010 tarih ve 18400 yevmiye numarası ile kayıtlı ifraz işlemi sonucu oluşan 3317/5 sayılı parsel üzerinde Ümraniye 1. Etap Projesinin geliştirilmesi için 10.08.2010 tarihinde gelir paylaşımı modeli kapsamında yapılacak bir inşaat işi olarak Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ve Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat ve Sanayi Limited Şirketi’nden oluşan ortak girişimi ile sözleşme akdedilmiştir. Söz konusu sözleşmede asgari şirket payı toplam geliri 61.500.000,00 TL, şirket gelir oranı %37,50 olarak belirlenmiştir.

Ekspertiz tarihini müteakip ihale edilmiş olan bu inşaat işi ile ilgili detaylar aşağıda verilmiştir.

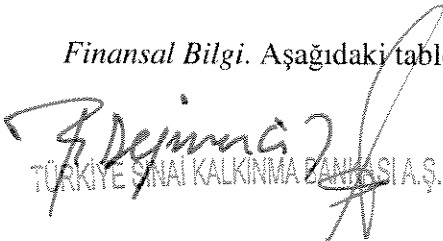
Ümraniye 1. Etap – Ümraniye, İstanbul

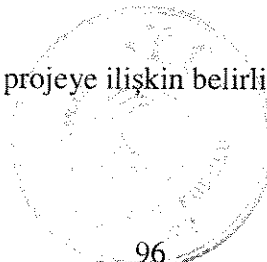
Genel Bilgi. Ümraniye 1. Etap, İstanbul ilinin, Ümraniye ilçesinde oluşturulacak ticari kapsamlı bir gayrimenkul projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat ve Yeni Sarp İnşaat tarafından oluşturulan ortak girişim ile 10.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili parsel ile ilişkin olarak yapı ruhsatları ekspertiz tarihi itibarıyla henüz alınmamıştır ve yapı ruhsatlarının alınmasını müteakip bu inşaat işi portföy tablosunun “projeler” kısmı altında yer alacaktır. Sözleşme kapsamında projenin 2013’ün üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

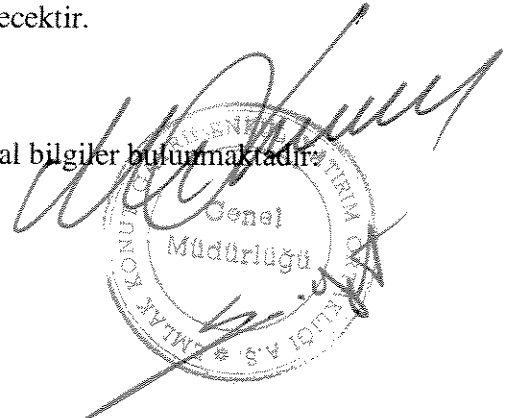
Gayrimenkul ve Bölümleri. Ümraniye 1. Etap 20.714 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve “Ümraniye’de 5 Adet Arsa”da yer alan 3317/2 sayılı parselin 09.07.2010 tarih ve 18400 yevmiye numarası ile kayıtlı ifraz işlemi sonucu oluşan 3317/5 sayılı parsel üzerinde geliştirilmektedir. Mevcut imar planı uyarınca lejantı merkezi iş alanı olarak belirlenmiş olan bu parselin toplam inşaat alanı 73.985 metrekaredir ve satılabilir net alanı 51.785 metrekaredir.

Proje Türü. İlgili taşınmaz, gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

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


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONTROL VE ENERJİ TİCARET A.Ş.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.786.200	164.000.000	61.500.000	37,50

3. ÇORLU'DA 12 ADET ARSA

Çorlu'da 12 adet arsa (2557/1 parsel, 2558/1 parsel, 2559/1 parsel, 2562/1 ve 2 parseller, 2564/2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parseller ile 2560/2 parsel), Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Kazımiye Mahallesi'nde bulunmakta olup toplam arsa alanı 102.001,51 metrekaredir (Emlak Konut'un hissesine düşen toplam arsa alanı) ve taşınmaz 12 parselden oluşmaktadır. Bu taşınmazı oluşturan toplam 12 parselin on adedinin mülkiyeti tamamen Emlak Konut'a ait olup parsellerin ikisinde Emlak Konut'un paylı mülkiyeti söz konusudur.

Söz konusu gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca dokuz parsel konut alanı, bir parsel sağlık tesis alanı, bir parsel açık kapalı spor alanı ve bir parsel de kültür parkı lejantı içerisinde yer almaktadır. Açık – kapalı spor tesisi ve kültür parkı olarak ayrılmış olan parseller bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. Bu parselin toplam emsale dahil inşaat alanı 89.973,78 metrekaredir. Bu taşınmaz portföy tablosunun "projeler" kısmı altında detaylı olarak açıklanan Tekirdağ Çorlu Ergene Vadisi Projesine yakın konumda yer almaktadır. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

4. BAŞAKŞEHİR'DE 24 ADET ARSA

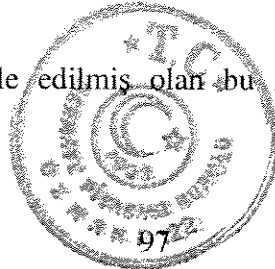
Başakşehir'de 24 adet arsa (İstanbul Başakşehir İkitelli'de 21 adet parsel, Dereköy'de 541/1 parsel ile Kayabaşı'da 533/3 ile 536/3 parseller), İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde, Dereköy Mahallesi'nde ve İkitelli Mahallesi'nde olmak üzere toplam 288.413,91 (Emlak Konut'un hissesine düşen toplam arsa alanı) metrekarelik bir alan üzerinde yer almaktadır. 24 parselli arsanın 19 parselinin tamamı Emlak Konut'a ait olup 5 parsel üzerinde Emlak Konut'un paylı mülkiyeti söz konusudur.

Söz konusu gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, altı parsel konut alanı, iki parsel metro istasyonu alanı, bir parsel sosyal kültürel tesis alanı, bir parsel kentsel hizmet alanı, bir parsel özel sağlık tesisi alanı, bir parsel özel okul alanı, bir parsel özel kreş alanı, üç parsel rekreasyon alanı, bir parsel idari tesis alanı, bir parsel anaokulu alanı ve bir parsel sağlık tesisi alanı lejantı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsellerden kentsel hizmet alanı ve sağlık tesis alanı olarak ayrılan 3 parsel bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

24 parselden oluşan bu taşınmazın Kayabaşı Mahallesi'nde bulunan 533/3 sayılı parseli üzerinde Kayabaşı 1. Etap Projesinin geliştirilmesi için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi ile 10.08.2010 tarihli gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmede, asgari şirket payı toplam geliri 32.000.000,00 TL, şirket payı gelir oranı %32 olarak belirlenmiştir.

Ekspertiz tarihini müteakip ihale edilmiş olan bu inşaat işi ile ilgili detaylar aşağıda verilmiştir.

F. D. D. D. D.
TÜRKİYE İŞİTİM KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

Kayabaşı 1. Etap – Başakşehir, İstanbul

Genel Bilgi. Kayabaşı 1. Etap, İstanbul İli, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesinde oluşturulacak ticari kapsamlı bir gayrimenkul projesidir. Makro İnşaat ile 10.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bu inşaat işine ilişkin olarak yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla henüz alınmamıştır. Sözleşme uyarınca projenin 2013'ün üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kayabaşı 1. Etap 24.532 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve emsale dahil inşaat alanı 36,798.32 metrekaredir.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,440,000	100,000,000	32,000,000	32

5. KARŞIYAKA'DA 19 ADET PARSEL

Karşıyaka'da 19 adet parsel, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde toplam 341,642 metrekarelik arsa alanına sahip 19 parsel üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazı oluşturan toplam 19 adet parselin 12 adedi 04.10.2010 tarihli ihale sonucunda çeşitli gerçek ve tüzel kişilere satılmış olup, bu ihale 18.10.2010 tarihinde Genel Müdürlük tarafından onaylanmıştır.

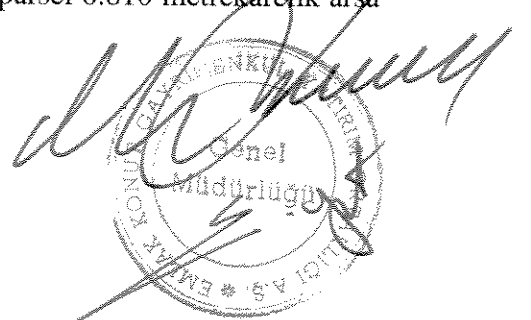
Gayrimenkule ilişkin imar planı İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 19.06.2008 tarihli ve 2008/1314 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan çevre düzeni planında söz konusu bölge aynen korunmuş olup 16.10.2009 tarihli İzmir Büyükşehir Belediye kararı ile onanmıştır. Yine bu parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli imar planı 03.09.2010 tarihinde askıya çıkartılmış olup 04.10.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. Parseller, Şirketin 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Karşıyaka'daki söz konusu parseller, güçlü altyapısı olan bir bölgede ve Mavişehir'de Şirket'in ve Emlak Bankası'nın daha önce geliştirmiş olduğu projelere yakın konumda bulunmaktadır.

6. UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA

İzmir'in Konak İlçesi'nin Umurbey Mahallesi'ndeki 3169/236 parsel 6.810 metrekarelik arsa alanına sahip tek bir parsel üzerinde bulunmaktadır.

R. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Gayrimenkulün imar planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 09.12.2009 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu imar planının iptal edilmesinin sebebi jeolojik ve jeoteknik çalışma raporlarının eksikliğidir. İptal sonrasında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı jeolojik ve jeoteknik çalışma raporlarının hazırlanması işini ihale etmiştir. Bunun yanı sıra, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 17.08.2010 tarihinde askıya çıkartılmış olup 17.09.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. İlçe Belediye Meclisi'nin 1/1000 ölçekli imar planı üzerindeki çalışmaları halen devam etmektedir.

Umurbey Mahallesi'ndeki arsa, İzmir kent merkezi, Alsancak ve İzmir Limanlarına yakın ve ulaşılabilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Arsa, Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

7. ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA

Çerkezköy'de 17 adet arsa, Tekirdağ'ın Çerkezköy İlçesi'nin Kapaklı Köy'ünde toplam 371.235,69 metrekarelik arsa alanına sahip 17 parsel üzerinde bulunmaktadır.

Bu parsellerin toplam emsale dahil inşaat alanı 421.812,68 metrekaredir. Söz konusu arsalar onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, tek bir parsel ticari alan, diğer bir tek parsel arıtma alanı, kalan 15 parsel ise konut alanı lejantı içinde bulunmaktadır.

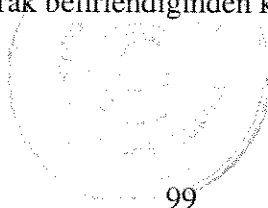
Çerkezköy'deki 17 adet arsa, site şeklinde yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede yer almakta olup taşınmazlar bulunduğu bölgede imar durumu olarak avantajlı arsalarındandır. Söz konusu arsadan toplu taşımaya erişim kolaydır. Bu taşınmaz portföy tablosunun "binalar" kısmı altında detaylı olarak açıklanan Çerkezköy Kapaklı Dream City 4. Etap ve üç etap olarak geliştirilmiş olup, tüm bağımsız bölümlerinin de satışı tamamlanması sebebiyle portföy tablosunda bulunmayan, Yıldızkent Kapaklı projelerine yakın bir konumda yer almaktadır. Söz konusu 17 adet arsa, Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

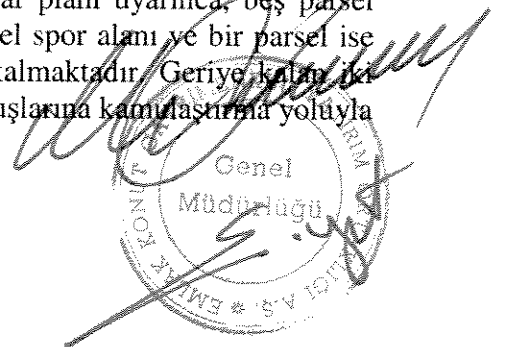
8. YARIMCA'DA 12 ADET PARSEL

Yarımca'da 12 adet parsel, Kocaeli'nin Körfez İlçesi'nin Yarımca Mahallesi'nde toplam 198.432,94 (Emlak Konut Hissesine düşen toplam arsa alanı) metrekarelik arsa alanına sahiptir. Bu parsellerin sekizinin tamamı Emlak Konut'a ait olup kalan dört parselde Emlak Konut'un paylı mülkiyeti söz konusudur. 30.09.2010 tarihi itibarıyla 12 adet parselden 1925/3 sayılı parsel (1925/1 sayılı parseldeki imar uygulaması sonucu oluşan parsel) ve 1929/2 sayılı parsel satılmıştır.

Bu parsellerin toplam emsale dahil inşaat alanı 263.420,91 metrekaredir. Söz konusu parseller onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, beş parsel konut alanı, bir parsel ticari alan, bir parsel spor alanı, bir parsel spor alanı ve bir parsel ise konut ve ticari alandan oluşan karma alan lejantı içerisinde kalmaktadır. Geriye kalan iki parsel kamu hizmet alanları olarak belirlendiğinden kamu kuruluşlarına kamulaştırma yoluyla devredilecektir.


TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI




Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

9. FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 10 ADET ARSA

Firüzköy İspartakule'de 10 adet arsa (İstanbul Avcılar İspartakule Firüzköy Mahallesi, 493/8, 493/9, 499/4, 500/1, 500/2, 502/1, 508/4, 514/1, 523/1 ve 524/2 parsel), İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firüzköy Mahallesi'nde toplam 239.915,45 metrekarelik arsa alanına sahip on parsel üzerinde bulunmaktadır.

Söz konusu 10 adet arsa onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, beş parsel konut alanı, kalan beş parsel ise ticaret alanı olarak ayrılmıştır. Ticaret alanı lejantı içerisinde yer alan beş parselden biri konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılacaktır. Bu taşınmaz portföy tablosunun "projeler" kısmı altında detaylı olarak açıklanan, Avrupa Konutları İspartakule ve Bizim Evler projeleri gibi Emlak Konut'un diğer projelerine yakın bir konumda yer almaktadır. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

10. KÜÇÜKÇEKMECE'DE 6 ADET ARSA (5 parselde Halkalı 4. Etap)

Küçükçekmece'de 6 adet arsa (800/11, 12/683, 1/686, 1/687, 1/688 ve 1/689 parsel), İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde 292.534,51 metrekarelik arsa alanına sahip altı adet parsel üzerinde bulunmaktadır.

Mevcut imar planına göre toplam emsale dahil inşaat alanı 346.724,34 metrekaredir. Söz konusu parseller onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Bu taşınmaz portföy tablosunun "projeler" kısmı altında detaylı olarak açıklanan, Avrupa Konutları İspartakule ve Bizim Evler projeleri gibi Emlak Konut'un diğer projelerine yakın bir konumda yer almaktadır. Bir parsel ticaret alanı geriye kalan beş parselin konut alanı lejantında kalan kısımları haricindeki, mevcut imar planları uyarınca ilköğretim tesis alanı, park alanı ve yol olarak belirlenen alanlar bedelsiz olarak kamuya terk edilecek olup belediye tesis alanı alanında kalan kısımlar için ise kamulaştırma bedeli ödenecektir.

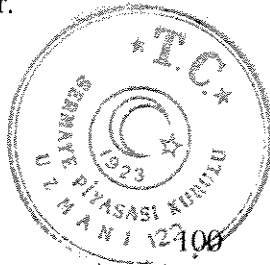
Söz konusu arsaların beş parselinde gelir paylaşımı çerçevesinde Halkalı 4. Etap projesinin geliştirilmesi amacıyla 22.07.2010 tarihinde Artaş İnşaat A.Ş. ile sözleşme akdedilmiştir. Asgari şirket payı toplam geliri 264.000.000 TL, şirket payı gelir oranı %30 olarak sözleşmede belirlenmiştir.

Ekspertiz tarihini müteakip ihale edilmiş olan bu inşaat işi ile ilgili detaylar aşağıda verilmiştir.

Halkalı 4. Etap – Halkalı, İstanbul

Genel Bilgi. Halkalı 4. Etap, İstanbul ili Anadolu yakasında Halkalı Küçükçekmece bölgesinde bulunan, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut projesidir. Artaş İnşaat A.Ş. ile 22 Temmuz 2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili parsellerin imar durumu tamamlanmış olup, imar uygulaması yapılacaktır. Ekspertiz tarihi itibarıyla henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. Sözleşme kapsamında projenin 2014'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Halkalı 4. Etap projesi, “Küçükçekmece’de 6 Adet Arsa” taşınmazının 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parselleri üzerinde geliştirilmekte olup, 204.144 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Sözleşme kapsamındaki 5 adet parselin imar uygulaması esnasında, ilgili parseller tevhit edilerek ilköğretim tesis alanı, park alanı ve yol alanında kalan araziler bedelsiz olarak terk edilecek, belediye tesis alanı alanında kalan kısımlar için ise kamulaştırma bedeli ödenecektir.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
240.000.000	880.000.000	264.000.000	30,00

11. SULTANGAZİ’DE 3 ADET ARSA (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İşi)

Sultangazi’de 3 adet arsa (1562/2, 3 ve 9 parsel), İstanbul’un Sultangazi İlçesi’nin Habipler Mahallesi’nde toplam 218.687,13 metrekarelik arsa alanına sahip üç parsel üzerinde bulunmaktadır.

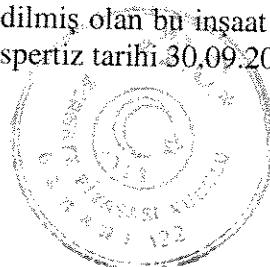
Söz konusu taşınmazlar onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, parsellerden birinin bir bölümü özel koşullu ticaret alanı, yol ve park alanı olarak ve diğer bir parsel ise park alanı olarak kamuya ayrılmış olup bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. Arsa TOKİ’den alınmıştır.

Kadastral parsel vasfındaki taşınmazların nitelikleri askeri atış arazisidir. Bölgede İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında yapılacak uygulama tamamlanmamıştır ve bu sebeple taşınmazların vasfı arsa olarak düzenlenmemiştir. 3 adet parselin toplam yüzölçümü 218.687,13 metrekare olmakla beraber, imar uygulaması sonrası özel koşullu ticaret alanı lejantı içerisinde kalan kısmın toplam alanının 166.692 metrekare ve yol ve park alanı lejantı içerisinde kalan kısmın alanının toplam 51.995,13 metrekare olması planlanmıştır. Yol ve park alanı lejantı için kesilecek toplam düzenleme ortaklık payının %40’tan az olması nedeniyle 51.995,13 metrekare yüzölçümlü alan ilgili resmi kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir.

Gayrimenkul, Sultangazi Habipler İstoç Projesinin geliştirilmesi için gelir paylaşımı işi olarak Ege Yapı Limited Şirketi, Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.’den oluşan ortak girişime 29.09.2010 tarihinde ihale edilmiştir. 29.09.2010 tarihli sözleşmede, asgari şirket payı toplam geliri 424.000.000 TL, şirket payı gelir oranı %32 olarak belirlenmiştir.

30.06.2010 tarihi müteakip ihale edilmiş olan bu inşaat işi ile ilgili detaylar aşağıda verilmiş olup bu taşınmaza ilişkin olarak ekspertiz tarihi 30.09.2010 olarak alınmıştır.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT İNŞAAT BANKASI A.Ş.

Sultangazi Habipler İstoç – Sultangazi, İstanbul

Genel Bilgi. Sultangazi Habipler İstoç, İstanbul İli, Sultangazi ilçesi, Habipler mahallesinde geliştirilecek ticari kapsamlı bir gayrimenkul projesidir. Ege Yapı Limited Şirketi, Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.’den oluşan ortak girişim ile 29.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bu inşaat işine ilişkin olarak yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla henüz alınmamıştır. Sözleşme uyarınca projenin yer teslimini müteakip 4 yıl içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Sultangazi Habipler İstoç, 166.692 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır.

Proje Türü. Arsa gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
351.665.405	1.325.000.000	424.000.000	32,00

12. BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ’DE 2 ADET ARSA (My World Europe)

Başakşehir İkitelli’de 2 Adet Arsa (941/1 ve 942/1 parsel), ekspertiz tarihinden önce ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmaza ilişkin inşaat işi sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek olan projenin detayları verilmektedir. Bu taşınmaza ilişkin ekspertiz tarihi 30.06.2010 olup, 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda “arsalar” altında bulunmaktadır. My World Europe projesine ilişkin yapı ruhsatı 01.09.2010 tarihinde alınmıştır ve inşaatına başlanmıştır. Ancak ekspertiz tarihi olan 30.06.2010 tarihinde henüz inşaat ruhsatı bulunmadığı için bu taşınmazlar portföy tablosunda “Arsalar” bölümünde gösterilmiştir.

Genel Bilgi. My World Europe, İstanbul’un Başakşehir İlçesi’nin İkitelli Mahallesi’nde bulunan ve gayrimenkul piyasasının üst-orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut projesidir. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 19.02.2010 tarihinde Başakşehir İkitelli projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmakla beraber ekspertiz tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmamıştır. Sözleşme kapsamında projenin 2014’ün ilk çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ’den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. My World Europe, 198.476 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 354.437,06 metrekaredir.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
179.089.192	747.600.000	228.018.000	30,50

13. SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARSA

Sultanbeyli'de 9 adet arsa (7405/1, 7406/1, 7407/1, 7410/1, 7411/1, 7412/2 ve 3, 7418/1 ve 7419/1 parsel), İstanbul'un Sultanbeyli İlçesi'nin Battalgazi Mahallesi'nde, toplam alanı 56.938,80 metrekarelik (Emlak Konut hissesine düşen toplam arsa alanı) olan dokuz parsel üzerinde yer almaktadır.

Şirket, bu parsellerin 7'sinin tamamına sahip olup, parsellerde ise Emlak Konut'un paylı mülkiyeti söz konusudur. Söz konusu 9 adet arsanın parselasyonuna ilişkin imar planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir ve parseller üzerinde yeni bir imar planı yapılacaktır ve bunun sonucunda parsellerin konumunun değişmesi ihtimali bulunmaktadır. Söz konusu 9 adet parsel TOKİ'den alınmıştır.

14. GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL

Güzeller'de 35 adet parsel, Kocaeli İli'nin, Körfez İlçesi'nin Güzeller Mahallesi'nde toplam 190.601,52 metrekarelik (Emlak Konut hissesine düşen toplam arsa alanı) bir alana sahip 35 adet parselden oluşmaktadır.

Güzeller'deki 35 adet arsanın toplam emsale dahil inşaat alanı 242.090,06 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut imar planı uyarınca, 22 adet parsel konut alanı, 9 adet parsel ise ticaret alanı lejantı kapsamında yer almaktadır. 16.589 metrekarelik bir alana sahip 4 adet parsel kamu hizmet alanı olarak ayrılmış olup bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

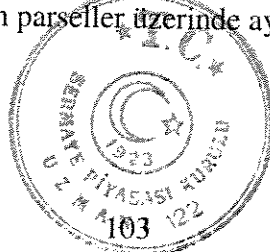
15. FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 5 ADET ARSA (İspartakule'de 5 Farklı Gelir Paylaşımı İşi)

Firüzköy İspartakule'de 5 adet arsayı (527/1, 531/1, 543/1, 525/2 ve 545/2 parsel) oluşturan parsellerin her biri ekspertiz tarihinden önce farklı ihaleler kapsamında ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmazlara ilişkin inşaat işi sözleşmeleri kapsamında gerçekleştirilecek olan projelerin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projelere ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

Aşağıda portföy tablosunda bulunan "Firüzköy İspartakule'de 5 adet arsa" isimli taşınmazla ilişkin olarak, bu taşınmazı oluşturan parseller üzerinde ayrı ayrı olarak ihale edilmiş olan

- İspartakule 1. Etap 5. Kısım

R. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Ispartakule 2. Etap 4. Kısım
- Ispartakule 2. Etap 3. Kısım
- Ispartakule 1. Etap 4. Kısım, ve
- Ispartakule 1. Etap 3. Kısım

Projelerine ilişkin detaylar verilmektedir.

Ispartakule 1. Etap 5. Kısım – Avcılar, İstanbul

Genel Bilgi. Ispartakule 1. Etap 5. Kısım, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile 14.06.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Ancak yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla henüz alınmamıştır. Mevcut imar planı uyarınca, parsel ticari alan olarak ayrılmıştır. Projenin Aralık 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa, satış gelirinin belirli bir bölümü karşılığında üçüncü kişi bir arsa sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 1. Etap 5. Kısım 15.103,39 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 30.206,78 metrekaredir.

Proje Türü. Söz konusu arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmamış olduğundan inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına da başlanmamıştır.

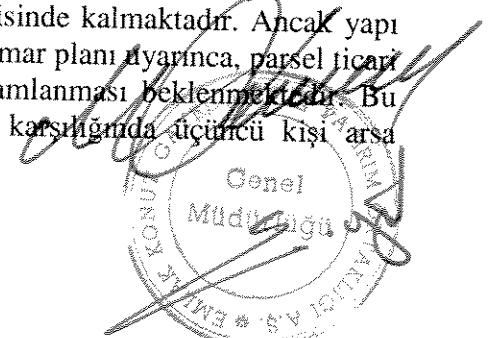
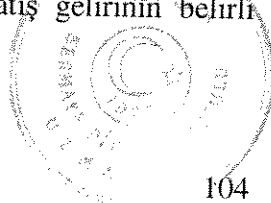
Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	38.937.873	2.141.583	5,50

Ispartakule 2. Etap 4. Kısım – Avcılar, İstanbul

Genel Bilgi. Ispartakule 2. Etap 4. Kısım, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde bulunan bir ticari geliştirme projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile 14.06.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte Projeye ilişkin yer teslimi gerçekleştirilmiştir. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Ancak yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla henüz alınmamıştır. Mevcut imar planı uyarınca, parsel ticari alan olarak ayrılmıştır. Projenin Aralık 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa satış gelirinin belirli bir bölümü karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden alınmıştır.

R. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 2. Etap 4. Kısım 40.476 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 80.952 metrekaredir.

Proje Türü. Söz konusu arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmadığından inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına da başlanmamıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	104.350.701	5.739.289	5,50

Ispartakule 2. Etap 3. Kısım – Avcılar, İstanbul

Genel Bilgi. Ispartakule 2. Etap 3. Kısım, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir ticari alan geliştirme projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 11.12.2009 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Daha sonra 24.12.2009'da söz konusu ortak girişim, sözleşmeden doğan hak ve borçlarını İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişime devretmiştir. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmakta olup 13.07.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Mevcut imar planı uyarınca, parsel ticari kullanım için ayrılmıştır. Projenin Aralık 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa, satış gelirinin belirli bir bölümü karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 2. Etap 3. Kısım 60.085,38 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 120.170,76 metrekaredir.

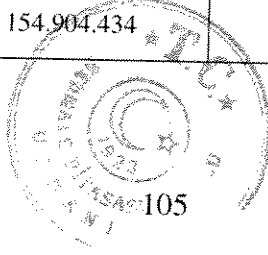
Proje Türü. Söz konusu arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin satışına başlanmamıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	154.904.434	6.006.419	5,50

İşbirliği
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ispartakule 1. Etap 4. Kısım – Avcılar, İstanbul

Genel Bilgi. Ispartakule 1. Etap 4. Kısım, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 11.06.2009 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Fakat 06.07.2010 tarihinde inşaat sözleşmesinin devrine ilişkin olarak imzalanan ek protokol ile Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. projenin geliştirilmesi için tek yüklenici olmuştur. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Ancak yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamıştır. Mevcut imar planı uyarınca, parsel ticari kullanım için ayrılmıştır. Projenin Aralık 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa satış kazancının belirli bir bölümü karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 1. Etap 4. Kısım 24.506 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 49.012 metrekaredir.

Proje Türü. Söz konusu arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmadığından inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına başlanmamıştır.

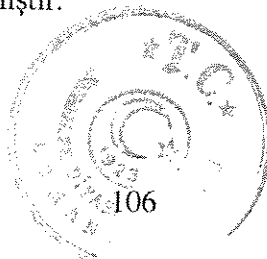
Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	63.178.631,25	2.449.751,43	5,50

Ispartakule 1. Etap 3. Kısım – Avcılar, İstanbul

Genel Bilgi. Ispartakule 1. Etap 3. Kısım, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.04.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Daha sonra 09.07.2010 tarihinde söz konusu ortak girişim sözleşmeden doğan hak ve borçlarını Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Gün-Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişime devretmiştir. Söz konusu gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde yer almakta olup yapı ruhsatı 12.08.2010 tarihinde alınmıştır. Projenin Aralık 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa satış kazancının belirli bir bölümü karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden alınmıştır.

R. Demir
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ispartakule 1. Etap 3. Kısım 25.870,16 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve toplam emsale dahil inşaat alanı 36.805,24 metrekaredir.

Proje Türü. Söz konusu arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibariyle bağımsız bölümlerin satışına başlanmamıştır.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	50.021.667,12	1.939.590,14	5,50

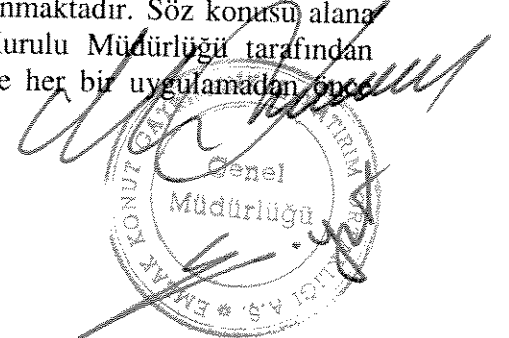
16. ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ (Şişli Dikilitaş Likör Fabrikası)

Eski Likör Fabrikası Arazisi, ekspertiz tarihinden önce ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmaza ilişkin inşaat işi sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek olan projenin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

Genel Bilgi. Eski Likör Fabrikası Arazisi, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Dikilitaş Mahallesi'nde toplam 22.059,51 metrekarelik arsa alanına sahiptir. Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Limited Şirketi, Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım Sanayi Ticaret A.Ş., Meydanbey İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi, Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Limited Şirketi ve Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 16.09.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 07.10.2008'de yapılmıştır. Söz konusu arsalarla ilişkin Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan imar planlarının yürütmesi İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından 24.07.2009 tarihinde durdurulduğundan dolayı gerekli yapı ruhsatları ekspertiz tarihi itibariyle alınamamış ve projenin inşaatına başlanamamıştır. Projenin sözleşme uyarınca Nisan 2012'de bitirilmesi planlanmıştır. Arsa, Şirket tarafından TOKİ'den 31.05.2008 tarihinde alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Eski Likör Fabrikası Arazisi, 22.059,51 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir. İmar planının yürütmesi mahkeme kararı ile durdurulduğu için 30.09.2010 tarihi itibariyle parselin imarsız alan içerisinde kalmaktadır. Yürütmesi durdurulan imar planı uyarınca, parsel ticari kullanım için ayrılmıştır. Hâlihazırda söz konusu alan üzerinde faaliyette bulunmayan ve toplam 7.021,32 metrekarelik kapalı alana sahip bulunan ve geçmişte TEKEL tarafından kullanılan bir likör fabrikası bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin olarak Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak nitelendirilmektedir ve her bir uygulamadan önce sözü geçen Kurulun onayının alınması gerekmektedir.

İmza
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

Projenin Son Durumu. Projeye ilişkin olarak imar planının yürütmesi durdurulduğundan inşaat izni alınamamış ve dolayısıyla 30.09.2010 tarihi itibarıyla inşaat ve bağımsız bölümlerin ön satışına başlanmamıştır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
237.485.823	831.500.000	415.750.000	50,00

17. İZMİR KARŞIYAKA'DA 2 ADET ARSA (TÜRKERLER PROJESİ) (Mavişehir 4. Etap)

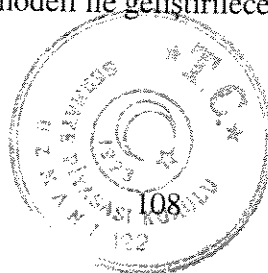
İzmir Karşıyaka'da 2 adet arsa ve 1 adet proje, (26032/1 ve 25259/4 parsel ile 9803/2 parsel) ekspertiz tarihinden önce ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmaza ilişkin inşaat işi sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek olan projenin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

Genel Bilgi. İzmir Mavişehir 4.Etap, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Türkerler İnşaat Turizm Madencilik Enerji Üretim Ticaret ve Sanayi A.Ş., Durmaz İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi ve İzka İnşaat Taahhüt Mühendislik Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile 26.11.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi ise 16.12.2008'de yapılmıştır. Söz konusu sözleşme 3 parsel için akdedilmiş olup bu parsellerden biri olan 9803/2 sayılı parsel için yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam 1.702,37 metrekarelik bir arsa alanından oluşan 9803/2 sayılı parselin yapı ruhsatı olmasına rağmen yeknesaklık sağlanması açısından bu parsel de 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "Arsalar" kısmında yer almıştır. Projenin Haziran 2011'de tamamlanması planlanmaktadır. Arsa, Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. İzmir Mavişehir 4. Etap, 45.248,93 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir. 13.144 metrekareden oluşan iki parsel ticari kullanım için, 32.104,56 metrekareden oluşan bir parsel ise konut kullanımı için ayrılmıştır. Yapı ruhsatlı tek parselin toplam metrekaresi 1.702,37 olup ticari kullanım için ayrılmıştır. Ticari kullanım için ayrılan diğer parselin ve konut kullanımı için ayrılan parselin yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamıştır ve mevcut imar planı uyarınca, bu parsellerin tamamı satılabilir net alanı 93.515 metrekaredir.

Proje Türü. Arsa, gelir paylaşım modeli ile geliştirilecektir.

Başkan
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdür
EMLAK BANKASI A.Ş.

Projenin Son Durumu. Projede yer alan iki parsel için 30.09.2010 itibariyle inşaat ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına da henüz başlanmamıştır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.186.000	256.000.000	64.000.000	25,00

18. HALKALI'DA 3 ADET ARSA (Halkalı 1. Etap ve Halkalı 3. Etap)

Halkalı'da 3 adet arsayı (648/2, 478/6 ve 844/1 parsel) oluşturan parseller ekspertiz tarihinden önce 2 farklı ihale kapsamında ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmazlara ilişkin inşaat işi sözleşmeleri kapsamında gerçekleştirilecek olan projelerin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projelere ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

Aşağıda portföy tablosunda bulunan "Halkalı'da 3 adet arsa" isimli taşınmaza ilişkin olarak, bu taşınmazı oluşturan parseller üzerinde ayrı ayrı olarak ihale edilmiş olan,

- Halkalı 1. Etap, ve
- Halkalı 3. Etap

Projelerine ilişkin detaylar verilmektedir.

Halkalı 1. Etap – Küçükçekmece, İstanbul

Genel Bilgi. Halkalı 1. Etap, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ticari kapsamlı bir gayrimenkul projesidir. Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 04.05.2010 tarihinde Halkalı 1. Etap Projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. 12.05.2010 tarihinde ise projeye ilişkin yer teslimi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. Ancak söz konusu projeye ilişkin yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibariyle alınmamıştır. Projenin Mayıs 2013 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Arsa, TOKİ'den alınmıştır.

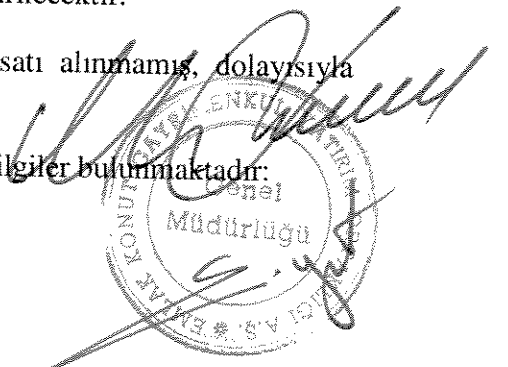
Gayrimenkul ve Bölümleri. Halkalı 1. Etap, 36.625,58 metrekarelik arsa alanına sahip tek bir parsel üzerinde bulunmaktadır ve toplam emsale dahil inşaat alanı 64.094,77 metrekaredir.

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

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibariyle, inşaat ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına da henüz başlanmamıştır.

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

Ş. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

Halkalı 3. Etap – Küçükçekmece, İstanbul

Genel Bilgi. Halkalı 3. Etap, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren karma bir gayrimenkul projesidir. Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş ile 05.05.2010 tarihinde Halkalı 3. Etap Projesinin geliştirilmesi için gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi ise 13.05.2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmakla beraber yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamıştır. Projenin Mayıs 2013'te tamamlanması planlanmaktadır. Arsa, TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Halkalı 3. Etap, toplam 91.695,03 metrekarelik arsa alanına sahip iki parsel üzerinde yer almakta olup, parsellerden biri konut, diğeri ise ticari geliştirmek için ayrılmıştır. Söz konusu iki parselin toplam emsale dahil inşaat alanı ise 124.816,97 metrekaredir.

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

Projenin Son Durumu. 30.09.2010 tarihi itibarıyla, inşaat ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaat ve bağımsız bölümlerin satışına da henüz başlanmamıştır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
72,904.225	392.000.000	102.312.000	26,10

19. ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap)

İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Uydukent Projesi, Doğu Bölgesi 3386/1 parsel'de bulunan Ataşehir'de 1 Adet Arsa, ekspertiz tarihinden önce ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmaza ilişkin inşaat işi sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek olan projenin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

Genel Bilgi. Ataşehir Doğu 2. Etap, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren karma bir gayrimenkul projesidir. Varyap Yatırımlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 15.04.2010 tarihinde Ataşehir Doğu 2. Etap projesinin geliştirilmesi için bir gelir

[Signature]
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMAK KÖKÜMÜ
A.Ş.

paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak Mimarlar Odası, ortak girişimle yapılan sözleşmenin yürürlüğünün durdurulması ve ihalenin iptali istemi ile İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. Söz konusu iptal isteminin temeli ise yargılamaya konu olan alanı kapsayan imar planları ile iptal edilen 15.2.2008 tarihli imar planlarının aynı olmasıdır. İlgili gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmakta olup yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamıştır. Projenin 2014'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ataşehir Doğu 2. Etap, 99.108,08 metrekarelik bir arsa alanına sahip olup tamamı satılabilir net alan ise 267.573 metrekaredir. Projede konut, ofis alanları ve ticari kullanım için tahsis edilmiş sair alanlar bulunmaktadır.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
290.998.143	1.161.000.000	500.971.500	43,15

20. ÇİĞLİ'DE 1 ADET ARSA (Modern Mavişehir)

İzmir Çiğli Büyük Çiğli mahallesi, 22453/1 parsel'de bulunan Çiğli'de 1 adet arsa, ekspertiz tarihinden önce ihale edilmiş olup, aşağıda bu taşınmaza ilişkin inşaat işi sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek olan projenin detayları verilmektedir. Bu taşınmaz 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "arsalar" altında bulunmakta olup, akdedilmiş sözleşme kapsamında geliştirilecek olan projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmasını müteakip "proje" olarak değerlendirilecektir.

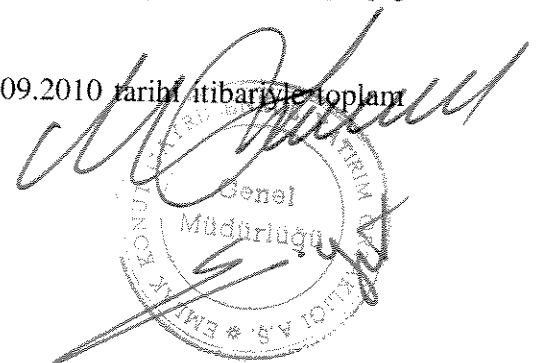
Genel Bilgi. Modern Mavişehir, İzmir'in Çiğli İlçesi'nin Büyükçiğli Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut projesidir. Gergül Yapı Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Gergül İnşaat Müteahhitlik ve Abdülkadir Gültekin tarafından oluşturulan bir ortak girişim ile 17.02.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. 26.02.2010 tarihinde projeye ilişkin yer teslimi yapılmıştır. Projenin Mart 2013'te tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa 29.01.2008 tarihinde TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Modern Mavişehir 20.955 metrekarelik bir arsa alanına sahiptir ve tamamı satılabilir brüt inşaat alanı 37.384 metrekaredir. Proje, 10 blok üzerinde yer alan 316 konuttan oluşmaktadır. 316 konutun 118 adedi 1+1, 96 adedi 2+1, 96 adedi 3+1 ve 6 adedi dubleks 4+1 dairelerden oluşmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı 21.07.2010'da başlamıştır ve 30.09.2010 tarihi itibarıyla toplam 316 konut satışa sunulmuştur.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMLAK BANKASI A.Ş.

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

Projenin Son Durumu. Projeye ilişkin olarak inşaat ruhsatı 06.07.2010 tarihinde alınmış ve inşaat ruhsatının alınmasını takiben projenin inşaatına başlanmıştır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
25.145.000	87.100.000	27.001.000	31,00

21. ATAŞEHİR'DE 4 ADET ARSA

İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Uydukent Projesi, Batı Bölgesi, 3334/5, 3384/4, 3385/2 ve 3385/5 parsel'de bulunan Ataşehir'de 4 adet arsa, toplam 17.911,79 metrekarelik arsa alanına sahip (Emlak Konut hissesine düşen toplam arsa alanı) dört parselden oluşmaktadır.

Şirket, bu parsellerin birinin tamamına sahip olup kalan parsellerde ise paylı mülkiyete sahiptir. Söz konusu taşınmazlar onaylı imar planı içerisinde kalmakta olup parseller imar planında teknik altyapı alanı, sağlık tesis alanı, kreş alanı ve spor tesisi alanı olarak görülmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul kısıtlı imar durumuna sahip olup gerektiğinde bir bedel karşılığı kamulaştırılacaktır. Bu taşınmaz portföy tablosunun "projeler" kısmı altında detaylı olarak açıklanan, Varyap Meridian projesine yakın bir konumda yer almaktadır. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

22. AYAZAĞA'DA 1 ADET ARAZİ

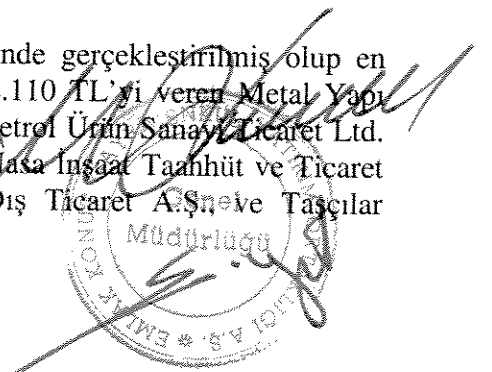
Ayazağa'da 1 adet arazi (1/145 parsel), İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Ayazağa Mahallesi'nde toplam 332.750 metrekarelik arsa alanına sahip tek bir parsel üzerinde bulunmaktadır. Bu taşınmaza ilişkin olarak ekspertiz tarihi 30.09.2010 olarak alınmıştır.

Söz konusu gayrimenkulün de içinde bulunduğu 1/5000 ölçekli imar planının yürütmesi 10.03.2010 tarihli mahkeme kararı ile durdurulduğundan, gayrimenkulün içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli imar planı hükümsüz hale gelmiştir. Ancak TOKİ'nin yapmış olduğu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 18.08.2010 tarihinde askıya çıkarılmış olup 17.09.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Söz konusu arazi, 24 Haziran 2010 tarihinde, 540.000 TL karşılığında TOKİ'den satın alınmıştır ve toplam alış fiyatının bir kısmı olarak 150.000 TL ödenmiştir. Kalan 390.000 TL 15 Ağustos 2011'e kadar taksitler halinde ödenecektir.

Bu araziye ilişkin ihalenin ikinci oturumu 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olup en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi olan 1.203.232.110 TL'yi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Taşçılar

Ş. Demirel
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ihaleyi kazanmıştır ve 18.10.2010 tarihinde ortak girişim inşaat sözleşmesinin imzalanması için davet edilmiştir.

İhaleyi kazanan Ortak Girişim, 4 Kasım 2010 tarihinde gönderdiği yazıyla Şişli Ayazağa arsasına ilişkin imar planlarına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde 1 Kasım 2010 tarihinde açılan davayla söz konusu planların yürütmeyi durdurma talepli olarak iptalinin istendiğini Şirket'e bildirmiştir. Ortak girişim ayrıca projenin zamanlaması veya gerçekleştirilebilirliği üzerinde bir etkisi olabilecek bu iptal davası sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Ekim tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Bu talebin Emlak Konut tarafından uygun bulunmadığı ve teklif alma şartnamesinin ilgili hükümleri çerçevesinde işlem yapılacağı hususu 05.11.2010 tarihinde ortak girişime bildirilmiştir. İhale şartnamesi çerçevesinde 29.09.2010 tarihli ihalede en iyi ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 10.11.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanması için davet edilmiştir.

İhale şartnamesi uyarınca ihale üzerine kalan isteklinin gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamaması halinde söz konusu isteklinin ihale teklifiyle birlikte Şirket'e vermiş olduğu teminat mektuplarını Şirketin paraya çevirme hakkı haizdir; yalnız teminat mektuplarının paraya çevrilmesini önlemek amacıyla ortak girişim İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nden ihtiyati tedbir kararı almıştır.

Ayrıca ikinci en yüksek teklifi yapan ve 10.11.2010 tarihinde sözleşme imzalanması için davet edilen Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin de ortak girişim gibi imar davası sebebiyle sözleşmeyi imzalamaktan kaçınmayacağını garanti olmamakla beraber Emlak Konut ihale şartnamesi uyarınca ihalede en yüksek ikinci teklifi yapan isteklinin teklifini kabul etmeye yetkilidir. Emlak Konut, bu projeye ilişkin ŞPTG'nin önemli derecede olumsuz şekilde etkileneceğini düşünmemektedir, zira ihalede en yüksek ikinci teklifi yapan isteklinin teklifini kabul etmeye yetkisine haizdir. Ancak ikinci en yüksek teklifi yapan isteklinin de imar davası sebebiyle benzer bir yol izlemeyeceği konusunda bir garanti yoktur.

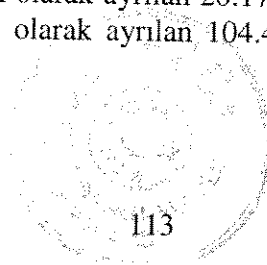
23. TUZLA AYDINTEPE'DE 1 ADET ARSA

Tuzla Aydıntepe'de 1 Adet Arsa (4110 sayılı parselin ifraz uygulaması geçirmesi sonrasında oluşan 4458 sayılı parsel), İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Aydıntepe Mahallesi'nde toplam 372.389,61 metrekarelik arsa alanına sahiptir. Bu taşınmaza ilişkin olarak ekspertiz tarihi 30.09.2010 olarak alınmıştır.

Tek bir parsel üzerinde bulunan bu arsa ifraz sonucu oluşmuş olup 23.09.2010 tarih ve 10652 yevmiye numarası ile 4458 sayılı parsel olarak tapuya işlenmiştir. 4458 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'nden 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile, idareler arası mal devir işlemi ile TOKİ'ye geçmiştir. Taşınmazın mülkiyeti TOKİ'de iken 04.10.2010 tarihinde Şirket'e geçmiştir.

İfraz sonucu oluşan bu parsel TOKİ'nin hazırladığı imar planı içerisinde kalmakta olup imar uygulaması sonrasında 235.515 metrekarelik alan konut, 7.196 metrekarelik alanın ticaret alanı olacaktır. Resmi kurum alanı olarak ayrılan 20.179 metrekarelik kısım kamulaştırılacak olup dini tesis alanı, park ve yol olarak ayrılan 104.441,61 metrekarelik alan ise belediye olarak kamuya terk edilecektir.

B. Demirel
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



24. ÜSKÜDAR BURHANIYE'DE ARSA

Üsküdar Burhaniye'de arsa, İstanbul'un Üsküdar İlçesi'nin Burhaniye Mahallesi'nde toplam 4015,78 metrekarelik arsa alanına sahiptir. Bu taşınmaza ilişkin olarak ekspertiz tarihi 30.09.2010 olarak alınmıştır.

Söz konusu gayrimenkul, 6 adet parsel üzerinde yapılan imar uygulaması sonucu oluşan 1326/56, 1326/60 ve 61 sayılı 3 parselden 1326/56 parsel (diğer 2 parsel üzerinde proje geliştirileceği için "Projeler" kısmında "Üsküdar Burhaniye Projesi" olarak yer almaktadır) onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır. İmar uygulaması sonucu imar planında yönetici merkez alanı olarak belirlenen bu parselin satışı kararı Şirket tarafından alınmıştır.

3.4.5.2. Binalar

3.4.5.2.1. Portföy Tablosu'nun "Binalar" Bölümüne İlişkin Genel Açıklamalar

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun "binalar" bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Bir taşınmazın "binalar" bölümünde yer alması ilgili taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasına bağlıdır. Portföy tablosunun "binalar" bölümü altında verilmiş olan çeşitli bağımsız bölümler, Emlak Konut'un daha önce geliştirmiş olduğu projelerden halihazırda satışı devam eden bölümler olmakla beraber, bazı bölümler ise Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'ndan aynı sermaye vaz'ı ile Şirket portföyüne dahil olmuştur.

30.09.2010 tarihi itibarıyla tüm bağımsız bölümleri satılmış olup, henüz tapusu konut alıcılarına devredilmeyen bağımsız bölümlerin bulunduğu Büyükçekmece'de 2 adet Ticari Ünite ile My World Projesi kapsamındaki Highpark Blokları, Moontown Blokları ve Suncity Blokları'nın gayrimenkul değerlendirme çalışmaları yapılmış olup, tapuları devredilmemiş bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri sırasıyla 2.161.000 TL (Büyükçekmece'de 2 adet Ticari Ünite), 2.115.000 TL (Highpark Blokları), 33.361.000 TL (Moontown Blokları) ve 14.242.000 TL (Suncity Blokları) olarak tespit edilmiştir. Ancak bu bağımsız bölümlerin gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış ve faturalarının kesilmiş olması sebebiyle Şirket'te kayıtlı maliyetleri bulunmamaktadır ve bu sebeple portföy tablosunda gösterilmemiştir.

3.4.5.2.2. Portföy Tablosu'nun "Binalar" Bölümünde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Açıklamalar

BİNALAR

	İsim	Açıklamalar	Alan (m ²)*
1.	ÇORLU'DA 2 ADET TİCARİ ÜNİTE	Tekirdağ Çorlu Esentepe Mahallesi, 1474/2 Parsel'de bulunan 2 adet ticari ünite	1.612
2.	KENT PLUS MİMARŞINAN SİTESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	İstanbul Büyükçekmece Batıköy Mahallesi, Kent Plus Mimarşinan Sitesi'nde bağımsız bölümler	17.412,46
3.	ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı İnönü Mahallesi'nde bağımsız bölümler	11.671,05
4.	KÖRFEZKENT KONUTLARI I. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Kocaeli Körfez Yarımca köyü, Körfezkent Konutları I. Etapta bağımsız bölümler	228,68

Rejmenç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürü
EMLAK KONUT A.Ş.

5.	DIAMOND BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Uydukent Projesi, Batı Bölgesi, 3353/1 parselde yer alan bağımsız bölümler	3.578,40
6.	ANDROMEDA BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Uydukent Projesi, Batı Bölgesi, 3339/4 parselde yer alan bağımsız bölümler	3.149
7.	STARLAND BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Uydukent Projesi, Batı Bölgesi, 3357/3 parselde yer alan bağımsız bölümler	1.492,44
8.	EQUINOX BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Uydukent Projesi, Batı Bölgesi, 3361/1 parselde yer alan bağımsız bölümler	1.434,27
9.	MİSİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	İstanbul Başakşehir İkitelli Mahallesi, 1296/2, 1297/6 ve 1300/2 parselde yer alan bağımsız bölümler	27.575,25
10.	ATAŞEHİR'DE 64 ADET TİCARİ ÜNİTE ¹⁹	İstanbul Ataşehir, Ataşehir Uydukent Projesi, ofis, iş yeri ve sosyal tesis olarak kullanılan 64 adet ticari ünite	6.750,37
11.	KARŞIYAKA SOSYAL TESİS ²⁰	İzmir Karşıyaka Atakent, Can Atakent Tesisleri, 9846/1 ve 9850/3 parselde bulunan yüzme havuzu ve idare binası	2.087
12.	KEÇİÖREN'DE BİR ADET BİNA	Ankara Keçiören Pınarbaşı Mahallesi, 4071/34 parselde yer alan bağ evi	161,00
13.	BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Kırklareli Lüleburgaz Kurtuluş Mahallesi, Burgazkent Konutları Projesi'nde bağımsız bölümler	91.716,70
14.	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İstanbul Silivri Selimpaşa Mahallesi, Silivri Selimpaşa Emlak Konutları, 675/1 parselde bağımsız bölümler	23.399,53
15.	MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ	İzmir Karşıyaka Şemikler Mahallesi, Mavişehir Pelikan Sitesi'nde 285 adet bağımsız bölüm	28.529,88

(*) Bu alan Şirket tarafından satılmamış bağımsız bölümlerin toplam alanıdır. Binalar bölümünde Şirket tarafından gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi konut alıcıları ile imzalanmış ve faturaları kesilmiş olup, tapuları henüz devredilmemiş bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri portföy tablosunda gösterilmemiştir.

1. ÇORLU'DA 2 ADET TİCARİ ÜNİTE

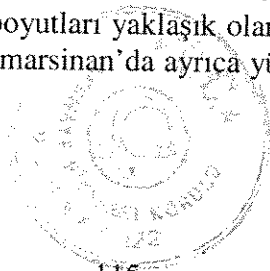
Çorlu'da 2 adet ticari ünite, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nin Esentepe Mahallesi'nde 1474/2 parselde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz, 7.241 metrekarelik arsa alanı üzerinde bulunmakta olup toplam 4 kattan ve 74 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ticari ünitelerden biri yaklaşık olarak 527 metrekare diğeri ise 1085 metrekare olup, toplam alan 1.612 metrekaredir. 2 adet ticari ünitenin çevresinde çok sayıda konut yer almakta olup halen inşası devam eden projeler bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça rahattır.

2. KENTPLUS MİMARŞINAN SİTESİ'NDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Kentplus Mimarsinan, İstanbul'un Büyükçekmece İlçesi'nin Batıköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut projesidir. Şirket, Emay İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22.08.2005 tarihinde Mimarsinan Kentplus Projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 29.08.2005 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 14.02.2008 tarihinde tamamlanması öngörülmesine karşın proje, öngörülen süreden yaklaşık 6 ay önce, 21.08.2007 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kentplus Mimarsinan 41.415,71 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 19 blok üzerinde 660 konut ve 6 ticari olmak üzere 666 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 60 metrekare ile 140 metrekare arasında değişmektedir. Kentplus Mimarsinan'da ayrıca yüzme havuzları, oyun parkları, spor alanları bulunmaktadır.

Ş. Değirmenç
TÜRKİYE İNŞAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Ş. Değirmenç
Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT BANKASI A.Ş.

Satış. Paylaşım sonrası Şirket'in payına düşen 202 adet bağımsız bölümden 78 adedine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış ve faturası kesilmiş olup 124 adedi ise ekspertiz tarihi itibarıyla satılmamıştır. Satılan 78 adet bağımsız bölümün tapusu halen devredilmemiş olup söz konusu bağımsız bölümler Emlak Konut mülkiyetindedir. Projenin tamamlanmasını takiben satılmayan bölümler Emay İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Şirket'e toplam 202 adet bağımsız bölüm, yükleniciye ise 287 adet bağımsız bölüm verilmiştir.

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

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
9.732.640	120.000.000	42.120.000	35,10

3. ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Çerkezköy Dream City 4. Etap, Tekirdağ'ın Çerkezköy İlçesi'nin Kapaklı Köy'ünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 02.02.2006 tarihinde Dream City Projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2006'da gerçekleştirilmiştir. Sözleşmeye göre projenin Mayıs 2007 tarihinde bitirilmesi öngörülmüştür. Ancak daha sora yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 11.10.2007'de projenin bitirilmesi öngörülmüştür ve buna rağmen proje 14.04.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Projenin tamamlanmasında yaklaşık 6 aylık bir gecikme olduğundan dolayı yükleniciye gecikme cezası kesilmiştir. Projeye ilişkin arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Dream City 29.014 metrekarelik bir arsa alanında yer almaktadır. Proje 204 konut, 70 ticari olmak üzere toplam 274 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dream City'de ayrıca yüzme havuzu, yürüme parkuru, spor tesisleri, oyun parkları ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Satış. Projenin toplam 274 bölümünden, 136 konut ve 70 ticari bölümün tamamı satılmış, Şirket'e ait 68 konut ise ekspertiz tarihi itibarıyla satılmamıştır. Bunun yanı sıra 19 tane konutun gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış ve faturası kesilmiş olup tapu devri ekspertiz tarihi itibarıyla gerçekleştirilmemiştir. Projenin tamamlanmasını takiben satılmayan bölümler AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Paylaşım sonrası Şirket'e toplam 126, yükleniciye ise 90 adet bağımsız bölüm düşmüştür.

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

Dejenerasi
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmakta olup 02.02.2006 tarihli projeye ilişkin ilk sözleşmede sırasıyla 33.000.000 TL ve 10.065.000 TL olarak belirlenen STG ve ŞPTG aşağıdaki gibi güncellenmiştir.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
3.990.646	37.336.200	11.387.541	30,50

4. KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Bu projeye ilişkin bilgiler, işbu İzahname'nin 3.4.4. sayılı bölümünde verilmektedir. Zira bu projeye ilişkin bağımsız bölümlerin 03.03.2010 tarihinde sonuncusu satılmak üzere projenin Şirket tarafından lojman ve satış ofisi olarak kullanılan 2 bağımsız bölümü dışında tüm bağımsız bölümleri satılmıştır. Geriye kalan 2 bağımsız bölüm satışta olmayıp, yukarıda belirtildiği gibi Emlak Konut tarafından kullanılmaktadır, bu sebeple bu proje Emlak Konut tarafından "Tamamlanmış Projeler" olarak değerlendirilmektedir. Bu projeye ilişkin faturası kesilmiş olan 473 bağımsız bölümün tapu devri ekspertiz tarihi itibarıyla gerçekleşmemiştir.

5. DIAMOND BLOKLARI – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)

6. ANDROMEDA BLOKLARI – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)

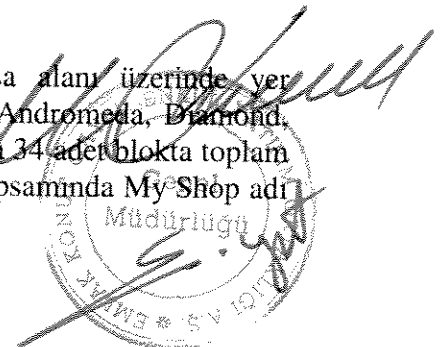
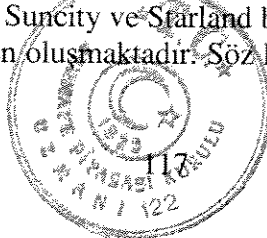
7. STARLAND BLOKLARI – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)

8. EQUINOX BLOKLARI – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)

Genel Bilgi. My World, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nde Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümler içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 06.09.2004 tarihinde My World projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.12.2004 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 14.04.2009'da tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 20.06.2010'da projenin bitirilmesi öngörülmüş olup proje 07.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır. Ancak eksikler ve kusurlar tespit edildiğinden geçici kabul heyeti tarafından 29.09.2010 tarihine kadar yükleniciye bu eksik ve kusurların giderilmesi için süre verilmiş olup, yüklenici bu tarihte Şirket'e eksik ve kusurların giderildiğine ilişkin bir yazıyı tebliğ etmiştir. Eksik ve kusurların giderilip giderilmediği hususundaki inceleme işbu İzahname tarihi itibarıyla devam etmektedir. Eksik ve kusurların giderilmesini müteakip, geçici kabul teklifinin kabul edilmesi halinde, inşaatın teklif tarihi olan 07.05.2010'da tamamlandığı varsayılacaktır. Projeye ilişkin arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. My World 194.323 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 3.708 bağımsız bölümden oluşmakta olup Andromeda, Diamond, Moontown, Equinox, Haighpark, Suncity ve Starland bölümleri altında 34 adet blokta toplam 3.639 konut ve 69 ticari bölümden oluşmaktadır. Söz konusu proje kapsamında My Shop adı

B. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİME KALKINMA BANKASI A.Ş.



altında 63 ticari bölümden oluşan bir ticari alan yer almaktadır. My Shop'un inşaatı halen sürmekte olup yeknesaklık sağlanması amacıyla "My World Projesi" kapsamında yer almaktadır. My World'de projesinde yüzme havuzları, tenis ve basketbol kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

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

Satış. Şirket'e paylaşım sonrası düşen 66 adet bağımsız bölümün satışı ekspertiz tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş olup 552 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş ve fatura kesilmiş olmasına rağmen tapu devri ekspertiz tarihi itibarıyla gerçekleşmemiştir. Projenin tamamlanmasını takiben, 11.06.2010 tarihinde satılmayan bölümler Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında bir protokol ile paylaşılmıştır. Şirket'e 66 konut ve 22 ticari bölümden olmak üzere 88 bölüm, yükleniciye ise 81 konut ve 29 ticari bölümden olmak üzere 110 bağımsız bölüm tahsis edilmiştir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
127.236.476	810.000.000	311.850.000	38,50

9. MISSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Misstanbul, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Başak Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Tek Çelik İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi A.Ş., Mehmet Çelik ve HTM Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti tarafından kurulan ortak girişim ile 27.06.2005 tarihinde Misstanbul projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 15.07.2005 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 01.01.2008'de tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 16.12.2008'de projenin bitirilmesi öngörülmüş olup 15.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Misstanbul 101.911,18 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 936 konuttan oluşmaktadır. Misstanbul'da yüzme havuzları, oyun parkları, basketbol, voleybol, mini futbol ve tenis kortları gibi spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Paylaşım sonrası Şirket'e verilen 166 bağımsız bölümden ekspertiz tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmemiş olup, paylaşımından önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile satılmış olan 135 bağımsız adet bölümün tapuları henüz devredilmemiştir. Projenin tamamlanmasını takiben satılmayan bölümler Tek Çelik İç ve Dış Ticaret İnşaat Sanayi A.Ş. ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Paylaşım sonrası Şirket'e toplam 166 bölüm, yükleniciye ise 103 bölüm düşmüştür. Bu projede yüklenici bazı finansal sorunlar yaşamıştır ve yükleniciye verilen bazı banka kredilerine Şirket kefil olmuştur. Bu düzenlemenin şartları uyarınca, yüklenici banka kredilerini ödeyemezse, Şirket, yükleniciye paylaşım sonrası düşen söz konusu bedele denk gelen miktarda satılmayan bölümlerden alacaktır.

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

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

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

10. ATAŞEHİR'DE 64 ADET TİCARİ ÜNİTE

Ataşehir'de 64 adet ticari ünite, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Ataşehir Uydukent Projesi bünyesinde yer almakta olup, bir kısmı Emlak Konut tarafından Genel Müdürlük Binası olarak, bir kısmı İstanbul Emlak Bankası Spor Kulübü Ataşehir Tesisleri olarak bir kısmı da ofis ve işyeri olarak (restoran, sinema) kullanılmaktadır.

Ataşehir'de 64 adet ticari ünite, 18.702 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde olup 64 adet ticari ünitenin 28 adedinin Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemiştir. Geriye kalan 36 bölümün portföyde bulunmasında, bu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projeye uygun olmaması gerekçesiyle sakınca görülmüştür. Ancak Şirket ruhsat tadilatı için 05.10.2010 tarihinde Ataşehir Belediyesine başvuruda bulunmuştur. Söz konusu taşınmazlar, merkezi bir bölgede bulunmakla beraber ulaşım oldukça rahattır.

11. KARŞIYAKA SOSYAL TESİS

Karşıyaka Sosyal Tesis'i, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde toplam 14.504 metrekarelik (Emlak Konut hissesine düşen) 2 parsel (9846/1 ve 9850/3 parsel) üzerindeki 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsellerden biri tamamen Emlak Konut'a ait olmakla beraber diğer parselde paylı mülkiyet söz konusudur.

Emlak Konut'un tamamına sahip olduğu parsel üzerinde yapılan yapının mimari projesinden farklı olarak büyütüldüğü tespit edildiğinden Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında sakınca görülmüştür. Şirket Yönetim Kurulu tarafından bu taşınmazın satılması hususunda 29.09.2010 tarihinde karar alınmıştır. Bu doğrultuda 11.11.2010 tarihinde açık artırma usulü ile ihale yapılacaktır. Taşınmazların çevresinde genelde yüksek gelir seviyesine sahip ailelerce konut olarak kullanılan bloklar bulunmakta olup merkezi bir konumda bulunan Sosyal Tesis'e ulaşım kolaydır.

12. KEÇİÖREN'DE 1 ADET BİNA

Keçiören'de 1 adet bina, Ankara'nın Keçiören İlçesi'nin Pınarbaşı Mahallesi'nde 4071/34 parselde 957 metrekarelik arsa alanı üzerinde bulunan bir bağ evidir. Bina 1930'larda inşa edilmiş olup yapının iskân belgesi bulunmamaktadır. Ancak 2981 sayılı İmar ve Gecekondu

Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun gereği 1957 öncesinde inşa edilmiş olan yapıların iskânı olduğu kabul edildiğinden yapı için iskân alma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yapı, Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. Dolayısıyla yapı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılması mümkün değildir. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Ankara'nın eski yerleşim yerlerinden olup ulaşım rahattır.

13. BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Genel Bilgi. Burgazkent, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Özmaş Müteahhitlik Tic. A.Ş. ile 11.09.2007 tarihinde Burgaz Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 13.09.2007 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 06.12.2008'de tamamlanması planlanmaktaydı. Ancak yüklenici ekonomik sebeplerle projeyi zamanında tamamlayamamış olup proje Şirket tarafından yükleniciye ek bir süre tanınmaksızın 11.09.2009 tarihinde gecikmeli olarak tamamlanmıştır. Bu nedenle yükleniciye gecikme cezası uygulanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Burgazkent, 109.909 metrekaarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 804 adet konuttan oluşmaktadır. Burgazkent'te bir ilkokul binası, oyun parkları ve spor alanları bulunmaktadır. Şirket'in iç değerlendirmeleri doğrultusunda, inşaat aşamasındaki çeşitli problemler sebebiyle satışlar düşük olmuştur. Belirli alıcılar alımlarını iptal etmiş ve belirli tüketiciler bölümleri almaktan kaçınmıştır. Bu problemleri aşmak için Şirket tarafından pazarlama çalışmaları yapılmaktadır.

Satış. Burgazkent'te toplam 804 konuttan, 174 bölümü satılmış, 630 bölüm ise satılmamıştır. Satılan bağımsız bölümlerden 36 adedinin tapusu ekspertiz tarihi itibarıyla devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır. Şirket'in iç değerlendirmesi doğrultusunda, bölümlerin satılamamasının sebebi, yüklenicinin inşaatı zamanında tamamlayamaması gibi, inşaat aşamasında yaşanan belirli problemler olarak görülmektedir.

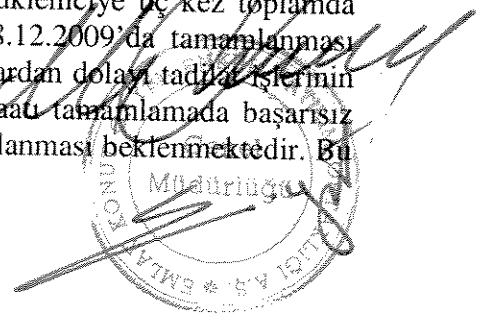
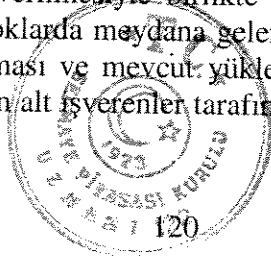
Proje Türü. Taşınmazlar kamu ihale modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

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

14. SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

Genel Bilgi. Selimpaşa Emlak Konutları, İstanbul'un Silivri-Selimpaşa İlçesi'nde denize üç dakika uzaklıkta kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 19.07.2007 tarihinde Selimpaşa Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.08.2007 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 21.07.2009'da tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye üç kez toplamda 160 gün olan süre uzatımları verilmesiyle birlikte projenin 28.12.2009'da tamamlanması beklenmekteydi. Ancak bazı bloklarda meydana gelen bozulmalardan dolayı tadilat işlerinin Ocak 2010'a kadar sürmüş olması ve mevcut yüklenicinin inşaatı tamamlamada başarısız olmasından dolayı projenin halen alt işverenler tarafından tamamlanması beklenmektedir. Bu

Şirketin
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır. Bağımsız bölümlere ilişkin DASK sigortası 10.11.2010 tarihi itibarıyla bulunmamakta olup, Kasım 2010 ayı içerisinde sigortalar yapılacaktır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Selimpaşa Emlak Konutları 124.717,50 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Selimpaşa Emlak Konutları'nda ayrıca yüzme havuzu, spor alanları ve oyun parkları bulunmaktadır.

Satış. Toplam 842 adet bağımsız bölümden 166 bölüm satılmış, 676 bölüm ise satılmamıştır. Satılan 166 adet bağımsız bölümün tapuları ise ekspertiz tarihi itibarıyla devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

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

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

15. MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ

Genel Bilgi. Mavişehir Pelikan Evleri, İzmir'in Karşıyaka-Mavişehir İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. ile 19.12.2005 tarihinde Mavişehir Pelikan Evleri projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 06.01.2006 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 24.06.2008'de tamamlanması planlanmaktaydı fakat yükleniciye verilen 90 günlük süre uzatımlarıyla birlikte 22.09.2008 tarihinde projenin bitirilmesi öngörülmüş olup proje 19.09.2008 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

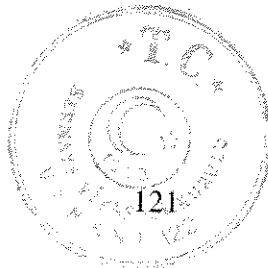
Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Pelikan Evleri 59.569 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 536 adet konuttan oluşmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 77 metrekare ile 209 metrekare arasında değişmektedir. Emlak Konut Pelikan Evleri'nde ayrıca yüzme havuzları ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Şirket'e verilen 290 bölümden, 82 bölüm satılmış olup paylaşmayı takiben 2 adet bağımsız bölüm Şirket'e geri iade edilmiştir. Ekspertiz tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmemiş 210 adet, satışı gerçekleşip faturası kesilmiş ancak tapusu henüz devredilmemiş 75 adet bağımsız bölüm vardır. Projenin tamamlanmasını takiben satılmayan bölümler Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Şirket'e toplam 290, yükleniciye ise 9 adet bağımsız bölüm verilmiştir.

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

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

B. Değerler
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİCARET A.Ş.

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

3.4.5.3. Projeler

3.4.5.3.1. Portföy Tablosu'nun "Projeler" Bölümüne İlişkin Genel Açıklamalar

Emlak Konut'un 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun "projeler" bölümünde bulunan her bir taşınmaz kalemine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Bir taşınmazın "projeler" bölümünde yer alması ilgili taşınmaz için yapı ruhsatının alınmış olmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan projelerin tamamlanmasını müteakip, bağımsız bölümlerin kat irtifaklarının oluşturulması ve bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgelerinin alınması ile bu bağımsız bölümler portföy tablosunun "binalar" bölümünde izlenecektir.

3.4.5.3.2. Portföy Tablosu'nun "Projeler" Bölümünde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Açıklamalar

PROJELER

	İsim	Açıklamalar	Alan (m ²)*
1.	ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ	İstanbul Alemdağ Çekmeköy Nişantepe Mahallesi, 526/1, 2, 3, 4 ve 527/1 parsel	86.047,00
2.	ÜSKÜDAR BURHANIYE PROJESİ ²¹	İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 1326/22, 23, 31, 33, 35 ve 38 parsel	52.619,61
3.	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. VE 2. ETAP PROJESİ	İstanbul Tuzla Aydıntepe Mahallesi'nde 8890/1, 8891/1 ve 4331 parsel	134.620,72
4.	KUZU SPRADON QUARTZ	İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2. Kısım, 217/1, 561/1, 563/1 ve 564/1'de parsel	52.994,39
5.	TOWERLAND A BLOK PROJESİ ²⁴	My Towerland Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445/2 parsel	19.405,69
6.	TOWERLAND SKYTOWERS PROJESİ ²⁵	My Towerland Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382/1 parsel	18.827,17
7.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3333 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3333/3 parsel	21.767,98
8.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3346 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3346/1 parsel	23.589,72
9.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3347 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3347/1 parsel	22.574,76
10.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3349 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3349/1 parsel	4.216,65
11.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3328 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328/5 parsel	11.397,22
12.	VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3348 Ada)	Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi, 3348/1 parsel	9.198,46
13.	İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ	Tulip Turkuaz Projesi, İstanbul Başakşehir Fıruzköy Mahallesi, 520/2, 521/1 ve 522/3 parsel	116.483,35
14.	BİZİM EVLER 2 PROJESİ	Bizim Evler 2 Projesi, İstanbul Başakşehir Fıruzköy Mahallesi, 520/6 parsel	38.883,19
15.	AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ	Ağaoğlu My Town Projesi, İstanbul Başakşehir Fıruzköy Mahallesi, 546/3 parsel	38.214,74
16.	BİZİM EVLER 3 PROJESİ	Bizim Evler 3 Projesi, İstanbul Başakşehir Fıruzköy Mahallesi, 548/1 parsel	57.132,95
17.	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE PROJESİ	Avrupa Konutları İspartakule Projesi, İstanbul Başakşehir Fıruzköy Mahallesi, 533/1 parsel	35.462,00
18.	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi, Kocaeli Körfez Yarımca köyü, 1920/2	53.966,20
19.	1 ADET TİCARET MERKEZİ PROJESİ	1-Adet Ticaret Merkezi Projesi, Kırklareli Lüleburgaz Kurtuluş Mahallesi, 1267/1 parsel	3.685,00
20.	AĞAOĞLU MY SHOP TİCARET MERKEZİ PROJESİ	My World Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Üydükent Projesi, Batı Bölgesi, 3338/4 parsel	8.254,67
21.	TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	Ergene Vadisi Projesi, Tekirdağ Çorlu Esentepe Mahallesi, 2563/1 parselde yer alan 1071 adet bağımsız bölüm	68.351,14
22.	NOVUS RESIDENCE PROJESİ	Novus Residence Projesi, İstanbul Bakırköy Kartaltepe,	12.622,00

23.	EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	257/33 ve 257/38 parsel'de yer alan 140 adet bağımsız bölüm Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, İzmir Karşıyaka Şemikler köyü, 26023/3 parsel	49.012.00
24.	EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, İzmir Karşıyaka Şemikler köyü, 25695/2 parselde 19 adet bağımsız bölüm	7.112.00
25.	EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, İzmir Karşıyaka Şemikler köyü, 25696/1 parselde 36 adet bağımsız bölüm	10.566.00
26.	GEBZE GÜZELLER'DE 5 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ	Kocaeli Gebze Güzeller mevki, 5782/2, 5784/1, 5785/1, 5797/1 ve 5800/1 parsel	156.423.00

(*) Projelerin geliştirildiği alanın toplam yüzölçümünü yansıtmaktadır.

1. ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ

Genel Bilgi. Alemdağ Emlak Konutları, İstanbul'un Çekmeköy İlçesi'nin Nişantepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Depar İnşaat Ltd. Şti., Or-na İnşaat ve Taahhüt Ltd. Şti. ve Uytaş Uluslararası Yapı ve Tic. A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.05.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaatla başlanılmıştır. Projenin Kasım 2012 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Alemdağ Emlak Konutları, 86.047 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 1.173 konut, 19 villa ve 8 ticaret bölümünden oluşan 20 farklı blokta yer alan toplam 1.200 bölüm bulunmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 58 metrekare ile 194 metrekare arasında değişmektedir. Alemdağ Emlak Konutları'nda ayrıca bir ilkokul, yüzme havuzları, yürüme parkurları, toplantı salonu ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Ağustos 2010 tarihinde başlamıştır. Villalar ve ticari üniteler dışındaki tüm bölümler yüksek talep dolayısıyla kura ile satılmış olup kura sonucu konut almaya hak kazanan konut alıcıları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin akdedilmesi sürmektedir.

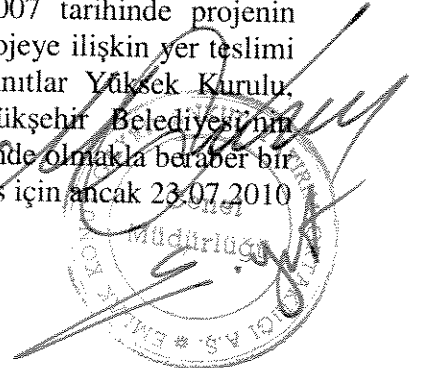
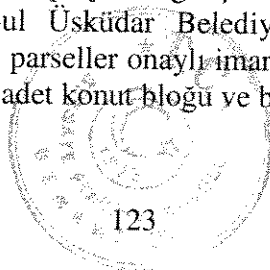
Proje Türü. Proje kamu ihale modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin düzenlenmiş olan ihale ve sözleşme doğrultusunda yüklenicinin teklifi 93.610.067 TL'dir.

2. ÜSKÜDAR BURHANIYE PROJESİ

Genel Bilgi. Üsküdar Burhaniye, İstanbul'un Üsküdar İlçesi'nin Burhaniye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 22.08.2007 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 07.09.2007 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin geliştirilmesi için Anıtlar Yüksek Kurulu, Boğaziçi İmar Başkanlığı, İstanbul Üsküdar Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'nin onayının alınması gerekmektedir. İlgili parseller onaylı imar planı içerisinde olmakla beraber bir parselde inşa edilmesi planlanan 38 adet konut bloğu ve bir sosyal tesis için ancak 23.07.2010

Boğaziçi İmar Başkanlığı
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projeye ilişkin sözleşme uyarınca projenin Ağustos 2009'da tamamlanması öngörülmüştür fakat yukarıda bahsedilen izinlerin alınması sürecinde yükleniciye ek süre verildiğinden projenin bu süre uzatımlarıyla birlikte Haziran 2012'de tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Üsküdar Burhaniye projesi, 20.07.2010 tarihli imar uygulaması sonucunda oluşan 52.619 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde bulunmaktadır. İmar uygulaması sonucunda 4.015,78 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında yönetici merkez alanı olarak belirlenen 1326/56 parsel ise "Üsküdar Burhaniye" projesi kapsamında bulunmamaktadır. Söz konusu proje 38 konut bloğu üzerinde yer alan 205 konut ve bir sosyal tesisle toplam 206 bölümden oluşmaktadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Projenin Son Durumu. Projeye ilişkin olarak yapı ruhsatı 23.07.2010 tarihinde alınmıştır. Bölümlerin ön satışına 30.09.2010 tarihi itibarıyla başlanılmamıştır. İmar uygulaması sonucunda 4.015,78 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında yönetici merkez alanı olarak belirlenen 1326/56 parsel ise "Üsküdar Burhaniye" projesi kapsamında bulunmayıp satışa çıkarılmıştır. Mimarlar Odası 23.07.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması ve inşaatın iptali istemiyle dava açmıştır.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
105.535.000	275.400.000	137.700.000	50,00

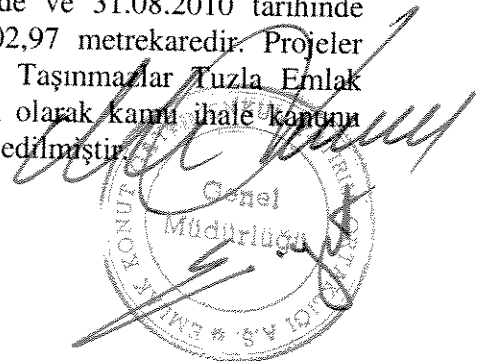
3. TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. VE 2. ETAP PROJESİ

Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap projesi, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçe'sinin, Aydıntepe mahallesinde bulunan toplam 134.620,72 metrekare arsa alanı üzerinde bulunan 3 farklı parsel üzerinde bulunmaktadır.

TOKİ'nin mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 2 pafta, 4326 – 4345 parsel sayılı, toplam 212.737,65 metrekare yüzölçümüne sahip 20 adet parselden imar uygulaması sonrasında 8890 ada 1 sayılı parsel, 8891 ada 1 sayılı parsel ve 4331 sayılı parseller oluşmuş olup, 30.07.2010 tarih ve 8726 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir. İmar uygulamasını müteakip oluşan bu parsellerin mülkiyeti TOKİ adına kayıtlı iken 11.08.2010 tarih ve 9170 yevmiye numarası ile Emlak Konut'a geçmiştir. Bu taşınmaza ilişkin olarak ekspertiz tarihi 30.09.2010 olarak alınmıştır.

Bu parsellere ilişkin olan yapı ruhsatları 27.08.2010 tarihinde ve 31.08.2010 tarihinde alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 305.102,97 metrekaredir. Projeler kapsamında 2.345 adet konut 12 adet dükkân yer alacaktır. Taşınmazlar Tuzla Emlak Konutları 1. Etap ve Tuzla Emlak Konutları 2. Etap projeleri olarak kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde 12.10.2010 ve 20.10.2010 tarihlerinde ihale edilmiştir.

B. Değerler
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



01.11.2010 tarihinde Genel Müdürlük tarafından Tuzla Emlak Konutları 1. Etap projesi ile ilgili olarak 12.10.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olan ihalenin iptal edilmesi ve KİK kapsamı çerçevesinde sosyal donatıları ile birlikte ihalenin tekrar yapılmasına karar verilmiştir. 02.11.2010 tarihinde ise Genel Müdürlük tarafından Tuzla Emlak Konutları 2.. Etap projesi ile ilgili olarak 20.10.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olan ihalenin ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren Özülke İnşaat Mühendislik Mimarlık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Maksem Yapı İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan iş ortaklığına ihale edilmesine karar verilmiştir.

4. KUZU SPRADON QUARTZ

Genel Bilgi. Kuzu Spradon Quartz, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Hoşdere Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, İHE İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kare İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., Şirket'in izni ile ortak girişimden ayrılmıştır ve kalan taraflar inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini 24.08.2007 tarihinde Şirket ile imzaladıkları sözleşmeye ek bir protokol ile Kuzu Toplu Konut İnşaat Limited Şirketi'ne devretmiştir ve devrin olası ekonomik negatif etkilerini yok etmek üzere STG ve ŞPGO güncellenmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 07.04.2006 tarihinde yapılmakla birlikte inşaat ruhsatları 24.10.2007 ile 01.12.2008 tarihleri arasında alınmıştır. Sözleşme uyarınca projenin tamamlanma tarihi 14.05.2010 olarak belirlenmiştir ancak bu tarih, yüklenicinin projenin inşaat öncesindeki planlama aşamasında bazı iç problemler yaşamasından dolayı 07.05.2010 tarihli protokol ile 07.12.2010 tarihine kadar ek süre verilerek ertelenmiştir. Söz konusu protokol uyarınca projenin Aralık 2010 tarihinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Kuzu Spradon Quartz 52.994,39 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 16 blokta toplam 1.045 adet konut bulunmaktadır. Kuzu Spradon Quartz'da ayrıca yüzme havuzları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

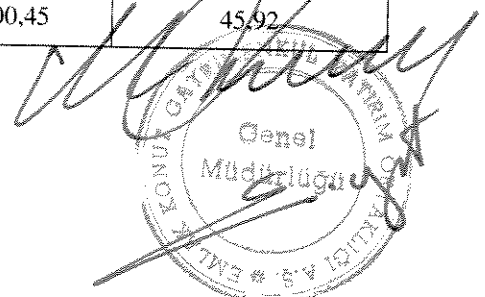
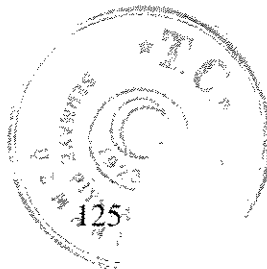
Satış. Bölümlerin ön satışı Mart 2009'da başlamıştır ve ekspertiz tarihi itibarıyla tarihi itibarıyla toplam 668 bölümün ön satışı yapılmış olup sadece bir adet tapunun devri gerçekleştirilmiştir. Satışı gerçekleşmemiş toplam 377 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler verilmiş olup projeye ilişkin 21.03.2006 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca %41 olarak belirlenen ŞPGO daha sonra 24.08.2007 tarihli protokol ile aşağıda tabloda verilen şekilde güncellenmiştir.

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

B. Demirel
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



5. TOWERLAND A BLOK PROJESİ (My Towerland Projesi)**6. TOWERLAND SKYTOWERS PROJESİ (My Towerland Projesi)**

Genel Bilgi. My Towerland, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 10.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 28.03.2006 tarihinde yapılmıştır. Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 30.06.2008 tarihli bir protokol ile inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir. İnşaata Ocak 2010 tarihinde başlanılmıştır. Yapı ruhsatı alınması aşamasındaki gecikmelerden dolayı yükleniciye 26.08.2009 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile ek süre verilmiş olup projenin Nisan 2011 tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. My Towerland, üç parsel üzerinde 38.232,86 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Bu parsellerden ikisi konut için, biri ise 1.750 metrekarelik bir alanda ticari alan için tahsis edilmiştir. Konut için ayrılan iki parselin yapı ruhsatı alınmış olup ticari alan için ayrılan parselin yapı ruhsatı ekspertiz tarihi itibarıyla alınmamıştır. Projede 818 konut ve üç adet ticari bölüm olmak üzere konut bölümü için ayrılan parsellerde toplam 821 bölüm inşa edilmektedir. Halihazırda MyTown Projesinin satış ofisi olarak kullanılan ticari parsel yapı ruhsatı mevcut olmamasından dolayı ekspertiz tarihinde "arsa" olarak değerlendirilmekle beraber yeknesaklık sağlanması amacıyla sözleşme kapsamında olduğu My Towerland Projesi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazda inşa edilecek proje bölümünde üç adet ticari bölüm ve iki ofis bulunacaktır. My Towerland'de ayrıca yüzme havuzları, yürüyüş alanları ve çocuk parkları bulunmaktadır.

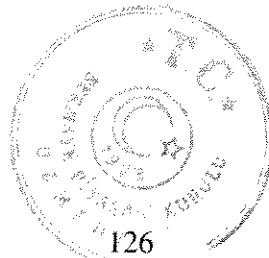
Satış. Bölümlerin ön satışı Temmuz 2009 tarihinde başlamıştır ve toplam 324 bölümün ön satışı yapılmıştır. Ön satışı gerçekleşen 324 bölümden 289'unun tapuları ekspertiz tarihi itibarıyla devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler verilmiş olup 10.03.2006 tarihinde imzalanan ilk inşaat sözleşmesi uyarınca sırasıyla 227.700.000 TL ve 107.019.000 TL olarak belirlenen STG ve ŞPTG 09.03.2010 tarihli protokol ile aşağıda tabloda verilen şekilde güncellenmiştir.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
42.000.000	322.008.269	151.343.886	47,00

B. Demirel
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BAKANLIĞI



Ali Rıza
Genel
Müdürlüğü

7. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3333 Ada)
8. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3346 Ada)
9. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3347 Ada)
10. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3349 Ada)
11. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3328 Ada)
12. VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3348 Ada)

Genel Bilgi. Varyap Meridian, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ilk büyük ekolojik konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Varlıklar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ile 02.06.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.06.2008 tarihinde yapılmış olup, inşaat ruhsatları 27.03.2009 ila 18.02.2010 tarihleri arasında alınmıştır. Projenin ilk olarak 23.08.2011 tarihinde tamamlanması planlanmıştır. Ancak projenin tamamlanma tarihi Haziran 2012'ye ertelenmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Varyap Meridian, 92.744,79 metrekaresel bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 1.289 adedi konut (14 adedi villa) ve 373 adedi ticari bölüm olmak üzere toplam 1.662 bölümden oluşmaktadır. Varyap Meridian'da yüzme havuzları, beş yıldızlı bir otel, dinlenme alanları ve park alanları bulunmakta olup yüklenici ve Şirket arasındaki sözleşme uyarınca, yüklenici bedelsiz olarak bir adet ilköğretim okulu inşa edecektir.

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

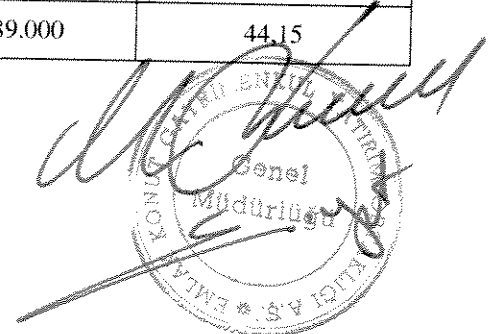
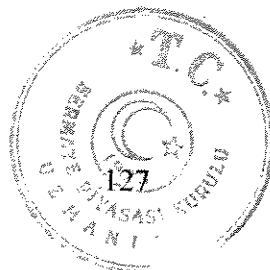
Satış. Bölümlerin ön satışı Mayıs 2009 tarihinde başlamış olup ekspertiz tarihi itibarıyla 515 bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Ön satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin tapuları ekspertiz tarihi itibarıyla devredilmemiş olup mülkiyeti halen Emlak Konut'tadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
214.793.710	766.000.000	338.189.000	44,15

R. Dejmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



13. ISPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ

Genel Bilgi. Ispartakule'de 3 adet arsada yer alan konut projesi Tulip Turkuaz, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Doğu İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti., Precast Beton San. ve Tic. A.Ş. ve Üstünler Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 01.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için yeniden bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Arsanın yer teslimi yükleniciye yapılmadığından projenin inşaatı 30.09.2010 tarihi itibarıyla başlamamıştır. Sözleşme uyarınca projenin yer teslimini takiben inşaat işleri 1100 gün içinde, konutların ise 720 gün içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Tulip Turkuaz, 88.103 metrekarelik konut kullanımı için ayrılmış iki parsel ve 28.470 metrekarelik ticari kullanım için ayrılmış bir parsel olmak üzere toplam 116.483,35 metrekarelik üç parselde yer almaktadır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli altında geliştirilecektir.

Projenin Son Durumu. Daha önce bu projeye ilişkin olarak 03.08.2006 tarihinde Tulip Turkuaz, FMS Mimarlık, Mertkan İnşaat ve İlci İnşaat'tan oluşan ortam girişim ile sözleşme imzalanmış olup, projenin %10,17'lik kısmı bu ortak girişim tarafından tamamlanmıştır. Ancak ortak girişim tarafından tamamlanmış olan inşaatın 18.05.2010 tarihinde sözleşme kapsamında planan seviyenin çok altında olması ve bu sebeple de inşaatı zamanında bitiremeyeceğinin öngörülmesi sebebiyle sözleşme Şirket tarafından feshedilmiştir. Bu husus hukuki uyuşmazlığa konu olmuştur. Projenin inşaatı açılmış olan davalardan dolayı bu projeye ilişkin olarak *Genel Bilgi* bölümünde açıklanmış olan yeni ihalenin inşaatı askıda bulunmaktadır.

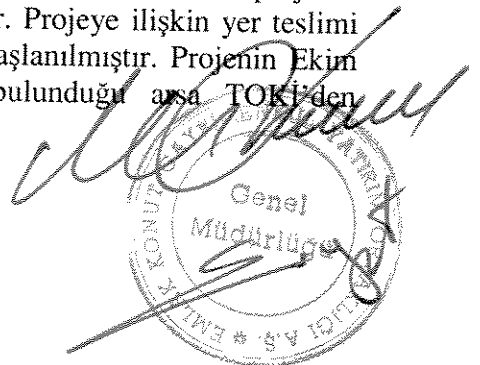
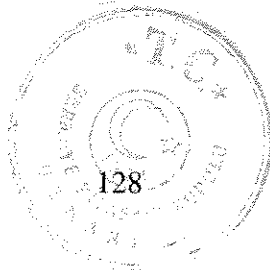
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
102.555.962	350.000.000	105.000.000	30

14. BİZİMEVLER 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Bizimevler 2 Projesi, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 14.01.2009 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 27.01.2009 tarihinde yapılmış olup inşaatı Temmuz 2009'da başlanılmıştır. Projenin Ekim 2011 tarihinde tamamlanması planlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Bizim
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Gayrimenkul ve Bölümleri. Bizimevler 2 Projesi, toplam 38.883,19 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 522 konut ve 9 ticari bölüm olmak üzere 531 bölümden oluşmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 72 metrekare ile 194 metrekare arasında değişmektedir. Bizim Evler 2 Projesi'nde ayrıca yüzme havuzları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Ağustos 2009 tarihinde başlamıştır ve ekspertiz tarihi itibariyle toplam 268 bölümün ön satışı yapılmış olup 51'inin tapusu devredilmemiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

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

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

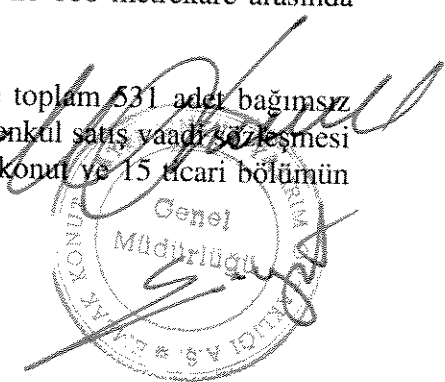
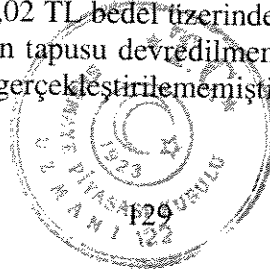
15. AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ

Genel Bilgi. Ağaoğlu My Town Projesi, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma konut geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 11.06.2009 tarihinde My Town Projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 22.06.2009 tarihinde Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş.'nin ortak girişimden ayrıldığına ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin tek yüklenici olduğuna dair bir sözleşme imzalanmıştır. 21.07.2009 tarihinde, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin 11 Haziran 2009 tarihli inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmesine ilişkin bir protokol imzalanmıştır. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 21.07.2009 tarihi itibariyle projenin geliştirilmesi için tek yüklenici olmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 11.06.2009 tarihinde yapılmış olup inşaat işleri Kasım 2009'da başlamıştır. Sözleşmede belirlenen süre uyarınca projenin Aralık 2013'te tamamlanması gerekmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi arsa sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ağaoğlu My Town, 38.214,74 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje kaba inşaatları tamamlanmış 6 blokta yer alan 583 konut ile ayrı bir blokta yer alan 15 ticari bölüm olmak üzere toplam 598 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dairelerin boyutları yaklaşık olarak 67 metrekare ile 168 metrekare arasında değişmektedir.

Satış. Bölümlerin ön satışı Kasım 2009 tarihinde başlamıştır ve toplam 531 adet bağımsız bölümün satışı toplam 74.600.198,02 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleştirilmiş olup hiçbirinin tapusu devredilmemiştir. 52 konut ve 15 ticari bölümün satışı ise ekspertiz tarihi itibariyle gerçekleştirilememiştir.

B. Değerler
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilecektir.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda bu projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmakta olup 11.06.2009 tarihli projeye ilişkin ilk sözleşmede sırasıyla 73.890.730 TL ve 2.865.113 TL olarak belirlenen STG ve ŞPTG 09.09.2010 tarihli protokol ile aşağıda belirtilen şekilde güncellenmiştir.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	107.921.109	4.184.641	5,50

16. BİZİMEVLER 3 PROJESİ

Genel Bilgi. Bizimevler 3 Projesi, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile 14.10.2009 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. İlk inşaat sözleşmesinin devrine ilişkin olarak imzalanan 24.12.2009 tarihli bir ek protokol ile proje işleri İhlas Holding A.Ş., İhlas Yayın Holding A.Ş. ve İhlas Pazarlama A.Ş.'den oluşan ortak girişime 24.12.2009 tarihinde ihale edilmiştir. Projeye ilişkin yer teslimi 14.10.2009 tarihinde yapılmış olup inşaat Nisan 2010 tarihinde başlanılmıştır. Projenin Kasım 2013'de tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Bizimevler 3 Projesi, 57.132,95 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. kaplamaktadır. Proje toplam 9 blokta yer alan 676 konut ve bir mini çarşıda bulunan 3 ticari bölüm olmak üzere 679 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dairelerin boyutları 74 metrekare ile 174 metrekare arasında değişmektedir. Bizimevler 3 Projesi'nde ayrıca yüzme havuzları, yürüme parkurları, spor alanları ve sosyal tesisler bulunmaktadır.

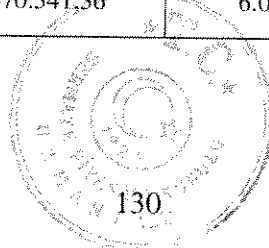
Satış. Bölümlerin ön satışı Nisan 2010'da başlamıştır ve 30.09.2010 tarihi itibarıyla 112 bölümün satışı toplam 26.750.495,05 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleşmiş olup 112 bölümünde tapuları henüz devredilmemiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	110.470.341,36	6.075.868,78	5,50

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.



Genel Müdürlüğü

17. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE PROJESİ

Genel Bilgi. Avrupa Konutları Ispartakule, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından kurulan ortak girişim ile Avrupa Konutları Ispartakule projesinin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu tarih aynı zamanda projeye ilişkin yer tesliminin de yapıldığı tarihtir. Söz konusu ortak girişim ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar 25.12.2009 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Gün-Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi'nden oluşan ortak girişime devredilmiştir. İnşaata Haziran 2010'da başlanılmış olup projenin Aralık 2013'te tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Avrupa Konutları Ispartakule Projesi, 35.462 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 385 konut ve 15 ticari bölüm olmak üzere toplam 400 bölümden oluşmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Temmuz 2010 tarihinde başlamıştır. Tapusu Emlak Konut'ta kalacak 385 adet bağımsız bölümün tamamı 19.07.2010 tarihli bir protokol ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır. Geriye kalan 15 adet ticari bağımsız bölümün ise satışı 27.07.2010 tarihinde açık arttırımayla Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye yapılmıştır. 30.09.2010 tarihi itibarıyla söz konusu projedeki tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Bu projeye ilişkin ŞPTG, STG'den arsa sahipleri payı oranının çıkarılmasından sonra kalan tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,5	68.568.124,79	2.658.729,04	5,50

18. KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ

Genel Bilgi. KörfezKent Emlak Konutları 2. Etap, Kocaeli'nin Körfez İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Koçoğlu İnşaat Sanayi Tarım ve Hayvancılık Tic. A.Ş. ve Kur İnşaat Tic. ve Sanayi A.Ş. tarafından kurulan ortak girişim ile 26.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 03.06.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaata da başlanılmıştır. Projenin Haziran 2012'de tamamlanması planlanmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Körfez Kent Emlak Konutları 2. Etap 53.966,20 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede 791 konut bulunmaktadır. Körfez Kent Emlak Konutları 2. Etap'ta ayrıca yürüme parkurları, oyun parkları, spor alanları ve bir ilkokul bulunmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Haziran 2010 tarihinde başlamış olup 4 adet bağımsız bölüm satış bedelleri tahsil edilmemiş olmakla beraber ekspertiz tarihi itibarıyla satılmıştır.

Proje Türü. Proje kamu ihale modeli ile geliştirilmektedir.

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

19. 1 ADET TİCARET MERKEZİ PROJESİ

Kırklareli-Lüleburgaz arsası Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nin Kurtuluş Mahallesi'nde 3.685 metrekarelik arsa alanına sahip tek bir parsel üzerinde bulunmaktadır. Alandan toplu taşımaya erişim kolaydır ve gelişmekte olan bir konut alanında bulunduğu için, bölgede ticari bölüm ihtiyacı artmaktadır. Alan ayrıca Şirket'in Burgazkent Emlak Konutları projesine yakın bir yerde konumlanmıştır.

Gayrimenkul onaylı imar planı içerisinde kalmaktadır ve mevcut imar planı uyarınca, parsel ticari alan olarak ayrılmıştır. Bu parselin yapı ruhsatı 22.04.2010 tarihinde alınmıştır. 22.04.2010 tarihli onaylı mimari projede 21 ticari bölümden oluşan bodrum, zemin ve bir normal kat olmak üzere üç katlı tek bir bina bulunmaktadır. Halihazırda taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla yapılmış bir ihale veya imzalanmış bir sözleşme bulunmamaktadır. Arsa TOKİ'den devralınmıştır.

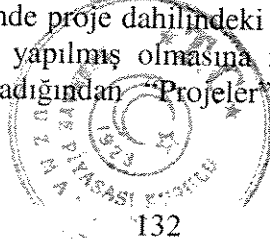
20. AĞAOĞLU MY SHOP TİCARET MERKEZİ PROJESİ

My Shop Projesi, My World Projesi sözleşmesinin kapsamında gerçekleştirilmekte olup My World Projesinin bir parçası olduğundan, bu proje hakkındaki açıklamalara "Binalar" kısmındaki "My World Projesi" başlığı altında yer verilmiştir.

21. TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ

Genel Bilgi. Ergene Vadisi, Tekirdağ'ın Çorlu İlçesi'nde Kazımiye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi ve Yılmaz Uluslararası Taşımacılık Turizm Petrol Otomotiv İnşaat Hafriyat İnşaat Malzemeleri Enerji Üretim İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile 16.11.2007 tarihinde Ergene Vadisi projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 23.11.2007 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin tamamlanma tarihi 28.10.2010 olarak öngörülmüştür. 28.08.2009 tarihinde proje dahilindeki konutların inşaatı tamamlanmıştır (Bu projeye ilişkin geçici kabullerin yapılmış olmasına rağmen yapı kullanma izin belgeleri ekspertiz tarihi itibarıyla alınmadığından "Projeler" kısmında yer almaktadır). Ancak,

Şirketin
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürüğü
T.C. ÇORLU EMLAK KONUTLARI A.Ş.

projedeki ilkokulun inşaatı hala devam etmektedir. Bu projede yüklenicinin bazı finansal problemleri olmuştur ve Şirket yüklenici tarafından alınan banka kredilerine kefil olmuştur. Bu düzenlemenin şartları uyarınca, yüklenici bankaya kredilerini ödeyemezse, Şirket satılmayan bölümlerin söz konusu miktara karşılık gelen bölümüne sahip olacaktır. Bağımsız bölümlerin satışına müteakip, yüklenici banka kredilerini ödeyemediği için kefil olunan bedele denk gelen 552 bağımsız bölümü teminat altına almıştır. Dolayısıyla tüm satılamayan bölümler Emlak Konut mülkiyetindedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Ergene Vadisi, 68.351,14 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede ticari ve konut bölümü olmak üzere toplam 1.372 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ergene Vadisi'nde yüzme havuzları ve spor alanları da bulunmaktadır.

Satış. Ergene Vadisi Projesi'nde toplam 1372 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bu bağımsız bölümlerin 301 tanesinin satışı tapu devri ile gerçekleşmiştir. 1071 adet bağımsız bölümün mülkiyeti halen Emlak Konut üzerindedir. 1071 adet bağımsız bölümün 544 adedinin satışı toplam 62.603.169,36 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile yapılmıştır. Ancak bu bağımsız bölümlerin tapu devri yapılmamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır. Projeye ilişkin 16.11.2007 tarihli sözleşmede sırasıyla 124.000.000. TL ve 31.000.000. TL olarak belirlenen STG ve ŞPTG 18.12.2008 tarihli protokol ile güncellenmiş olup aşağıda güncellenmiş değerler verilmiştir.

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

22. NOVUS RESIDENCE PROJESİ

Genel Bilgi. Novus Residence, İstanbul'un Bakırköy İlçesi'nin Kartaltepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 13.04.2005 tarihinde Novus Residence projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 27.04.2005 tarihinde yapılmıştır. Sözleşme uyarınca projenin tamamlanma tarihi 05.10.2007'dir. Fakat yükleniciye verilen süre uzatımlarıyla birlikte 27.10.2008'de projenin bitirilmesi öngörülmüş olup projenin inşaatı planlanan zamanın yaklaşık 2 ay sonrasında yani 25.12.2008 tarihinde tamamlanmıştır (Söz konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgeleri alınmış olmasına rağmen bağımsız bölümler kat irtifakı niteliğinde olup ekspertiz tarihi itibarıyla kat mülkiyetine dönüştürülmemiş olmasından dolayı "Projeler" kısmında yer almaktadır). Bağımsız bölümlerin bulunduğu parsellerin niteliği "Tarla" olarak tapu kütüğünde yer almaktadır ve üzerlerinde proje geliştirildiği zaman cins tashihi gerçekleşmemiştir. Projenin inşaatının tamamlanmasını takiben, satılmayan bölümler Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Paylaşım sonucunda Şirket'e toplam 124 bağımsız bölüm, yükleniciye ise 90 bağımsız bölüm verilmiştir. Fakat daha sonra 2 bağımsız bölüm alıcıları tarafından iade edilmiş, dolayısıyla Şirket'e kalan bağımsız bölüm sayısı 126'ya çıkmıştır. Bu

F. Depimci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır. 257/33 sayılı parsel ile ilişkin olarak yapı izin belgesinin iptali ve yürütmesinin durdurulmasına ilişkin olarak açılmış bir dava mevcuttur. Mahkeme tarafından 07.05.2010 tarihinde yeni bir karar verilmeye kadar dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Novus Residence iki parsel üzerinde toplam 12.622 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 6 blok üzerinde yer alan 285 konuttan oluşmaktadır. Novus Residence'da ayrıca alışveriş merkezi, fitness merkezi ve yüzme havuzları bulunmaktadır. Proje alanının yaklaşık %75'i yeşil alanlar için ayrılmıştır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla toplam 285 adet bağımsız bölümden geriye kalan 118 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmemiş olup satışı gerçekleşenlerden 22 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmamıştır. Şirket'in iç değerlendirmesi doğrultusunda, satılmayan bölümlerin büyük çoğunluğunun yüklenici tarafından bölgede etkin bir fiyat politikası belirlenmemiş olması, projenin lüks bölümlerden oluşması ve piyasada bu tür bir ihtiyaç olmaması sebebiyle satılamadığı düşünülmektedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

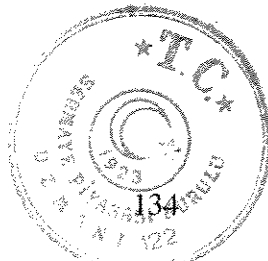
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
16.408.600	105.000.000	57.750.000	55,00

23. EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ
24. EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ
25. EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ

Genel Bilgi. Emlak Konut Mavişehir Evleri, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Sözleşmesi feshedilen Bozoğlu İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından projenin evvelden %76'sının tamamlanmış olması sebebiyle Şirket, 12.03.2010 tarihinde İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş. ile projenin geriye kalan %24'ünün geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projenin sözleşme uyarınca Eylül 2010 tarihinde tamamlanması gerekmekte beraber 15.10.2010 tarihinde yüklenici projenin inşaatını tamamladığını Şirket'e bildirmiş olup, Şirket tarafından eksik ve kusurların belirlenmesi amacıyla gerekli kontroller ve incelemeler yapılmaktadır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 27.04.2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Handwritten signature
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Handwritten signature
Genel Müdürüğü

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Mevîşehir Evleri, 66.690 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Projede yer alan toplam 11 farklı blokta 750 konuttan bulunmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor alanları, yürüme parkurları, tenis kortları ve oyun parkları bulunmaktadır.

Satış. Bölümlerin ön satışı Temmuz 2006'da başlamış olup 236 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleşmiştir ve bunlardan 186 adet bağımsız bölümün tapusu devredilmiştir.

Proje Türü. Proje ilk olarak gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiş olup 2 parseldeki inşaatla denk gelecek şekilde %76'sı bu model kapsamında Bozoğlu İnşaat tarafından 2009 ortasında tamamlanmıştır. İnşaatın kalanı Bozoğlu İnşaat ile Şirket arasında olan anlaşmazlıklar sebebiyle 16.03.2010 tarihine kadar durmuştur. Ancak, Bozoğlu İnşaat ile yapılan sözleşmenin feshedilmesi üzerine işin kalan %24'ü kamu ihale yöntemi modeli ile geliştirilmek üzere 12.03.2010 tarihinde İlgin İnşaat ile kamu ihale modeli çerçevesinde sözleşme imzalanmıştır.

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

26. GEBZE GÜZELLER'DE 5 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ

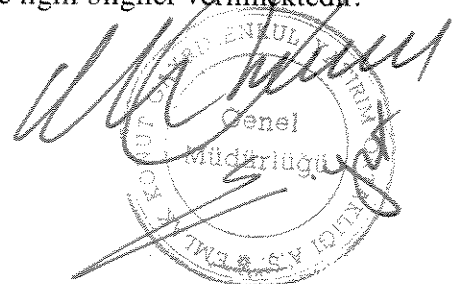
Üzerinde konut projesi geliştirilen 5 adet arsa Kocaeli'de, Körfez, Güzeller bölgesinde 5 parsel üzerinde bulunmaktadır. Bu 5 parselden 63.243 metrekarelik arsa alanına sahip olan ve 12.05.2010 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olan bir parsel Gebze Emlak Konutları 1. Etap Projesinin kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmesi için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi ile 23.07.2010 tarihinde; 93.181 metrekarelik ve 04.06.2010 tarihinde inşaat ruhsatları alınmış olan 4 parsel ise Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinin kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmesi için Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ile 26.08.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 12.08.2010 tarihinde Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap projelerinde konutların satışa sunulması hakkında yönetim kurulu kararı alınmıştır.

3.4.5.4. Diğer Aktiflerde Bulunan 24 Adet Gayrimenkul Hakkında Açıklama

Şirket aktifinde ve Şirket'in 30.09.2010 tarihli mizanında bulunan 24 kalem gayrimenkul, Şirket'in 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda "Arsalar ve Araziler" bölümü altında gösterilmemiş olup, bu gayrimenkullere ilişkin kayıtlı değer toplamı olan 99.256.896,28 TL "Diğer Aktifler" kalemine ilave edilmiştir. Bu gayrimenkullerden İstanbul ili, Şişli ilçesi 3/32 parselde bulunan 46.000 metrekarelik arsa hariç, diğer 23 adet gayrimenkule ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporu da hazırlanmamıştır.

Şirket'in 30.09.2010 tarihli mizanında bulunan 24 kalem gayrimenkul aşağıda bulunan tabloda belirtildiği şekilde gruplanmış olup, tabloyu takiben bu taşınmazlar ve bu taşınmazların portföy tablosunda bulunmamasının sebepleri ile ilgili bilgiler verilmektedir.

Bozoğlu
TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.



	İsim	Kayıtlı Değer (TL)
1.	İstanbul Şişli Ayazağa'da 4 pafta 3 ada 32 parsel (TOKİ)	85.000.000,00
2.	Kocaeli Gebze Güzeller'de 118 adet Arsa (TOKİ)	9.481.253,94
3.	İstanbul Ataşehir 3332 ada 17 parsel	4.335.401,30
4.	İstanbul Levent Rumeli Hisarı 191 Ada 1 Parsel	296.673,67
5.	İstanbul Levent 607 Ada 104 Parsel	57.344,64
6.	Tekirdağ Çorlu Kazimiye Mahallesi 1474 Ada 4 Parsel	55.444,97
7.	İstanbul Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde 11 Adet Parsel*	30.724,28
8.	İstanbul Ataşehir Atatürk Mahallesi 2910 Ada 3 Parsel	0,89
9.	İstanbul Sisli Esentepe 36 Pafta 1140 Ada	50,49
10.	İstanbul Mimarşinan Mahallesi 4009 ve 4010 Parsel**	2,00
11.	Ankara Çankaya Öncebeci'de 3 Adet Parsel***	0,10
Toplam		99.256.896,28

(*) 30.09.2010 tarihli mizanda 11 farklı kalem olarak bulunmaktadır. Bu tablo ve aşağıdaki anlatımlarda bu parsellere ilişkin değerler birleştirilerek açıklama verilmektedir.

(**) 30.09.2010 tarihli mizanda 2 farklı kalem olarak bulunmaktadır. Bu tablo ve aşağıdaki anlatımlarda bu parsellere ilişkin değerler birleştirilerek açıklama verilmektedir.

(***) 30.09.2010 tarihli mizanda 3 farklı kalem olarak bulunmaktadır. Bu tablo ve aşağıdaki anlatımlarda bu parsellere ilişkin değerler birleştirilerek açıklama verilmektedir.

Şişli Ayazağa'da 1 Adet Parsel

Gayrimenkul İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, Cendere Caddesi, 4 Pafta, 3 Ada, 32 numaralı parselde bulunmaktadır. 46.000 metrekare arsa alanına sahip bu arsanın mülkiyeti TOKİ'ye aittir. Arazinin Emlak Konut'a devrine ilişkin işlemler Ağustos 2007 yılında başlamış olup, 2007 yılında arsa bedeli olarak 85.000.000 TL, TOKİ'ye ödenmiştir ve bu sebeple bu taşınmaz Şirket'in 30.09.2010 tarihli mizanında 85.000.000 kayıtlı değer ile bulunmaktadır. Ancak tapu devri işbu İzahname tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş olup, Şirket mülkiyetinde bulunmayan bu taşınmaz portföy tablosunun "Arsa ve Araziler" bölümünde gösterilmemiştir. Araziye ilişkin olarak hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır.

Kocaeli Gebze Arsaları

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller mahallesinde bulunan 642 adet parselin TOKİ'den satın alınması, sözleşmelerin imzalanması ve tapuların alınmasına ilişkin 2007 yılında Şirket tarafından karar alınmıştır. Bu çerçevede TOKİ ile akdedilen sözleşme uyarınca, Kocaeli Gebze'de bulunan 642 adet parselin Şirket tarafından satın alınması kararlaştırılmıştır. TOKİ ile akdedilen ve 642 adet parselin Şirket tarafından satın alınma hususundaki sözleşmeyi müteakip, bu parseller üzerinde yapılan imar uygulaması çerçevesinde 524 adet parselden 40 adet parsel oluşmuş ve bu parseller Şirket tarafından devralınmıştır.

Filizimur
TÜRKİYE İNŞAAT KURUMU A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürü
TÜRKİYE İNŞAAT KURUMU A.Ş.

40 adet parsel, Şirket'in 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde "Gebze Güzellere'de 35 Adet Arsa" ve "Projeler" bölümünde "Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projesi" olarak gösterilmektedir. Bakiye 118 parsel imar uygulaması sonucu KOP alanı çerçevesinde kaldığı için, bu parsellerin mülkiyeti Şirket tarafından devralınmamıştır. Ancak 642 adet parsel için TOKİ'ye bedel ödenmiş olması sebebiyle, halihazırda TOKİ mülkiyetinde kalan 118 adet parselin kayıtlı değeri bulunmaktadır. Şirket tarafından KOP alanı içerisinde kalan ve mülkiyeti devralınmayacak olan bu parsellere ilişkin muhasebe kayıtlarında düzeltme yapılacaktır.

Ataşehir 3332 ada 17 parsel

Gayrimenkul İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi sınırları içerisinde 3332 ada 17 parselde bulunmakta olup, arsa alanı 7.807,32 metrekaredir. İmar durumuna göre "belediye hizmet alanı" içerisinde bulunan bu taşınmazın Ataşehir Belediye Başkanlığı'na bila bedele devrinin yapılması hakkında Şirket yönetim kurulu tarafından Genel Müdürlüğe yetki verilmesini müteakip, bu taşınmaz bedeli karşılığında Ataşehir Belediye Başkanlığı'na devredilmiştir ve bu çerçevede 30.09.2010 tarihini takiben Şirket kayıtlarından silinmiştir. Taşınmazın devrinin yapılması hakkında yönetim kurulu kararının bulunması ve taşınmazın "belediye hizmet alanı" içerisinde bulunması sebebiyle, ilgili taşınmaz portföy tablosunda gösterilmemiş olup, değeri diğer aktifler bölümünde gösterilmiştir.

Levent Rumeli Hisarı

İstanbul Levent Rumeli Hisarı 191 ada 1 parselde bulunmaktadır. Bu taşınmaz, kapsamında olduğu imar planı uyarınca park alanında kalmaktadır. Şirket ile Beşiktaş Belediyesi arasında ilgili taşınmazın "mahkeme kararı ile terk edilmesi" hususundaki yargılama süreci devam etmektedir. İlgili taşınmazın kamuya terk edilmesini müteakip, Şirket muhasebe kayıtlarından da çıkarılacaktır.

Levent 607 Ada 104 Parsel

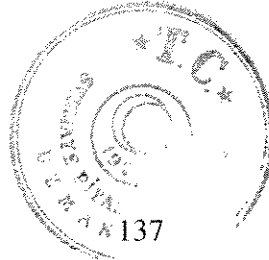
Mülkiyeti Emlak Konut'ta bulunan İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi sınırları içerisinde 607 ada 104 parselde bulunan ve 216 metrekare arsa alanına sahip taşınmaz ile ilgili olarak BEDAŞ aleyhine İstanbul 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/56 E. Sayılı dosyası ile açılan Kamulaştırmasız El Atmadan Doğan Tazminat davasında, ilgili mahkeme tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir. Böylece bu taşınmazın mülkiyeti BEDAŞ kurumuna geçmiş olup, bu taşınmaz Şirket kayıtlarından 30.09.2010 tarihini müteakip çıkarılmıştır. Dava konusu olan ve mülkiyeti BEDAŞ kurumuna devredilecek olan bu taşınmaz portföy tablosunda gösterilmemiş olup, kayıtlı değeri belirtilerek diğer aktiflerde gösterilmiştir.

Kazimiye Mah. 1474 Ada 4 Par.

Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazimiye mahallesi 1474 ada 4 parselde bulunan taşınmaz, kapsamında olduğu imar planı uyarınca park alanında kalmaktadır ve bu sebeple kamuya terk edilecektir. İlgili taşınmazın kamuya terk edilmesini müteakip, Şirket muhasebe kayıtlarından da çıkarılacaktır.

Barbaros Mahallesi'nde 11 Adet Parsel ve İstanbul Ataşehir Atatürk Mahallesi 2910 Ada 3 Parsel

Dejüncü
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Bahsi geçen taşınmazlar Emlak Konut'un GYO'ya dönüşümünden önce edinilmiş olan İstanbul Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde bulunan 11 adet arsa ve İstanbul Ataşehir Atatürk Mahallesi 2910 ada 3 parselden oluşmaktadır.

Bu arsalarından 2190/11 parsel, 2190/12 parsel ve 2190/16 parsel hakkında kesinleşmiş hükmen tescil kararı bulunmakta olup, 2694/17 parsel, Atatürk Mahallesi 2910/3 parsel, 2694/15 parsel ve 2694/21 parsel ise üçüncü kişiler adına tescil edilmiştir. Şirket lehine açılan tapu tescil davaları sonucu kesinleşmiş hükmen tescil kararları bulunan bu arsalar ile, mülkiyeti Emlak Konut'tan çıkıp davacılar adına tescil edilmiş arsalar Şirket muhasebe kayıtlarından silinmiştir.

Bunun yanında bu parsellerden 2684 ada 10 parselde bulunan taşınmaz İSKİ koruma ve yol alanında kaldığından DSİ istimlak şerhi ile kamuya terk edilecektir. İlgili taşınmazın kamuya terk edilmesini müteakip, Şirket muhasebe kayıtlarından da çıkarılacaktır. Bunların yanında Barbaros Mahallesi'nde bulunan diğer 4 parsel ise mahkeme kararı ile terk edilecek ve taşınmazların kamuya terk edilmesini müteakip, Şirket muhasebe kayıtlarından da çıkarılacaktır.

Tabloda Bulunan Diğer Arsa ve Araziler

Yukarıdaki tabloda 9 – 11 arasında bulunan taşınmazlar, kapsamında oldukları imar planları uyarınca yeşil alan, yol, trafo ve dini tesis alanı gibi alanlarda kalmakta olup, kamuya terk edilecektir. İlgili taşınmazların kamuya terk edilmesini müteakip, bu taşınmazlar Şirket muhasebe kayıtlarından da çıkarılacaktır.

3.4.5.5. Ortaklık portföyündeki varlıkların sigorta durumu hakkında bilgi:

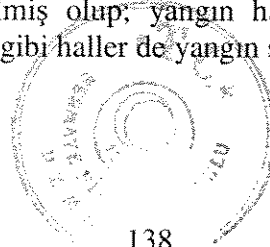
GYO Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca GYO portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunlu olup, portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması da mümkündür.

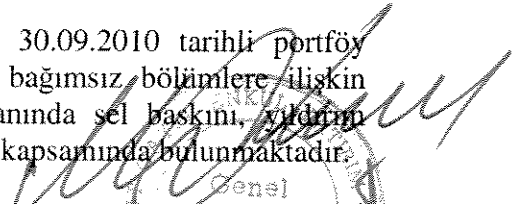
Emlak Konut portföyünde yer alan gayrimenkullere ait sigorta hizmetleri, KİK kapsamında ihale yolu ile alınmaktadır. Bu gayrimenkullere ait sigorta hizmet sürelerinin dolmasına müteakip yeni yapılacak gayrimenkul sigorta hizmet alım ihaleleri, yukarıda belirtilmiş olan GYO Tebliği'nin 33. maddesi göz önünde bulundurularak rayiç bedel üzerinden ve her türlü hasara karşı yapılacaktır.

Mevcut durumda projeler "all-risk sigortası" ile sigorta edilmekte olup, binalara ilişkin zorunlu DASK sigortalarının sigorta bedellerinin belirlenmesinde 1 Nisan 2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"de belirtilen metrekare bazında yapının birim maliyetleri esas alınmıştır.

Şirket'in işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde verilen 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun "Binalar" bölümünde sigorta değeri olarak ilgili bağımsız bölümlere ilişkin yangın sigortası değerleri belirtilmiş olup; yangın halinin yanında sel baskını, yıldırım çarpması, terör ve halk hareketleri gibi haller de yangın sigortası kapsamında bulunmaktadır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Tüm gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi Emlak Konut da Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanmakta ve dönem karından herhangi bir Kurumlar Vergisi ödememektedir. KVK'nın 5. maddesinin 1 numaralı fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden muaftır. KVK'nın 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

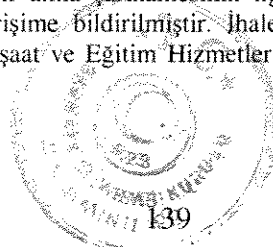
İzahname'nin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir sözleşme bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu'nun geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında son üç yılda ve ilgili ara dönemde aldığı kararlar aşağıda özet halinde verilmiştir.

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
01.10.2010	52(137)	Şişli Ayazağa 1. Etap	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada 145 parselde bulunan arsa üzerinde, Emlak Konut'un uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"nin "METAL YAPI KONUT PET. GID. TEKS. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ ÖZÜM PET. ÜRÜN SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ~ YEŞİL İNŞ. GAYRİMENKUL YAT. HİZ. TİC. A.Ş. ~ NASA İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. ~ K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞ. SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş. ~ TAŞÇILAR MADENCİLİK TUR. YAPI SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ"ne 3.251.000.000,- TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden % 37,01 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı karşılığı 1.203.232.110,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari şirket payı toplam geliri ve arsa satışı karşılığı asgari satış toplam gelirinin artması halinde, sadece artan arsa satışı karşılığı satış toplam gelirine uygulanmak üzere % 37,20 artan arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı üzerinden ihale edilmesine karar verilmiştir. ¹

¹ Burada belirtilen Şirket Yönetim Kurulu kararını müteakip, 18.10.2010 tarihinde ortak girişim inşaat sözleşmesinin imzalanması için davet edilmiştir. İhaleyi kazanan Ortak Girişim, 4 Kasım 2010 tarihinde gönderdiği yazıyla Şişli Ayazağa arsasına ilişkin imar planlarına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde 1 Kasım 2010 tarihinde açılan davayla söz konusu planların yürütmeyi durdurma talepli olarak iptalinin istendiğini Şirket'e bildirmiştir. Ortak girişim ayrıca projenin zamanlaması veya gerçekleştirilebilirliği üzerinde bir etkisi olabilecek bu iptal davası sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Ekim tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Bu talebin Emlak Konut tarafından uygun bulunmadığı ve teklif alma şartnamesinin ilgili hükümleri çerçevesinde işlem yapılacağı hususu 05.11.2010 tarihinde ortak girişime bildirilmiştir. İhale şartnamesi çerçevesinde 29.09.2010 tarihli ihalede en iyi teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 10.11.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanması için davet edilmiştir.

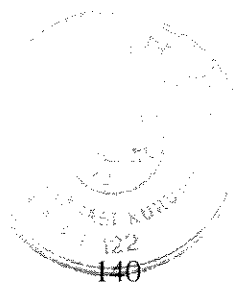
B. Bejmenç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürüğü
AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
07.9.2010	48(126)	Ispartakule 1. Bölge 4. Kısım	"Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş."nin taahhüdü altında bulunan "İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 1.Bölge 4.Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesinin, "Yeni Doğuş İnş. Taah. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti."ne sözleşmenin ilgili maddesindeki hükümler çerçevesinde devrine muvafakat verilmesine karar verilmiştir.
27.8.2010	46(122)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, bölgedeki konut talepleri doğrultusunda 235.586,26 m ² toplam emsal inşaat alanı 8890 ada 1 parsel, 8891 ada 1 parsel ve 4331 parsellerde yapılacak olan inşaatların, Kamu İhale Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre tamaminin bir seferde veya etaplar halinde ihale prosedürünün tamamlanarak ihale edilmesine karar verilmiştir.
23.8.2010	45(118)	Sultangazi Habipler	Emlak Konut'un uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"nin "Ege Yapı Ltd. Şti. ~ Artcon İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. ~ Emlak Pazarlama İnşaat Pro. Yön. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi"ne 1.325.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden % 32,00 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı karşılığı 424.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari şirket payı toplam geliri ve arsa satışı karşılığı asgari satış toplam gelirinin artması halinde, sadece artan arsa satışı karşılığı satış toplam gelirin uygulanmak üzere % 32,01 artan arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı üzerinden ihale edilmesine karar verilmiştir.
19.8.2010	44(117)	İhale	Mülkiyeti TOKİ'ye ait 1 ada 145 sayılı kadastral parselin 18.8.2010 tarihinde askıya çıkarılan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın imar uygulamasından sonra ortaya çıkacak yerle ilgili olarak arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne ile tamaminin bir seferde veya etaplar halinde ihale edilmesine karar verilmiştir.
23.7.2010	37(101)	Ispartakule 3. Bölge	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 520 ada 2 parsel, 521 ada 1 parsel ve 522 ada 33 parselde bulunan arsalar üzerinde, Emlak Konut'un uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "İstanbul Avcılar Ispartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"nin "DOĞU İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ PRECAST BETON SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ÜSTÜNLER YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ORTAK GİRİŞİMİ"ne 350.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden % 30,00 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı karşılığı 105.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari şirket payı toplam geliri ve arsa satışı karşılığı asgari satış toplam gelirinin artması halinde, sadece artan arsa satışı karşılığı satış toplam gelirin uygulanmak üzere % 30,01 artan arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı üzerinden ihale edilmesine karar verilmiştir.

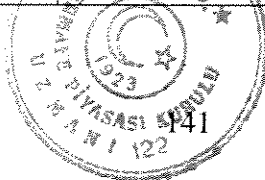
R. Demirci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
İŞLERİ A.Ş.

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
21.7.2010	36(100)	İstanbul Şişli Ayazağa	26.03.2008 tarihli İstanbul Şişli Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesinin söz konusu sözleşme hükümleri uyarınca tasfiye edilmesine, kesin teminatının iadesine, ödenmiş olan 46.585.000,00- TL peşinatın sözleşme gereği üç ay içerisinde faizsiz olarak yükleniciye iade edilmesine, tasfiye işlemlerinin yapılmasına ve mezkur işi, imar planı çalışmaları neticelenmesi sonrası arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine, ihale işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
09.07.2010	35(91)	Kayabaşı 1. Etap	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 533 ada 3 parsel'de bulunan arsa üzerinde, Emlak Konut'un uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "Makro İnşaat Tic. ve Ltd. Şti."ne 100.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden % 32,00 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı karşılığı 32.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari şirket payı toplam geliri ve arsa satışı karşılığı asgari satış toplam gelirinin artması halinde, sadece artan arsa satışı karşılığı satış toplam gelirine uygulanmak üzere % 32,25 artan arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı üzerinden ihale edilmesine karar verilmiştir.
07.07.2010	34(89)	Ümraniye 1. Etap	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi 3317 ada 2 parselde bulunan arsa üzerinde, Emlak Konut'un uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. ~ Yeni Sarp İnş. Mad. Yağ. Pet. Ürün. Turizm İth. İhr. Tic. ve San. Ltd.Şti. Ortak Girişimi"ne 164.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden % 37,50 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı karşılığı 61.500.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari şirket payı toplam geliri ve arsa satışı karşılığı asgari satış toplam gelirinin artması halinde, sadece artan arsa satışı karşılığı satış toplam gelirine uygulanmak üzere % 37,51 artan arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı üzerinden ihale edilmesine karar verilmiştir.
30 Haziran 2010			
21.06.2010	31 (81)	Halkalı 4. Etap	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 683, 686, 687, 688, 689 kadastral parsellerde bulunan arsalar üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye 880.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %30,00 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
15.06.2010	30 (80)	Ispartakule 1. Bölge 4. Kısım	Ispartakule 1. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesinin Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş.'ye devir edilmesine karar verilmiştir.
15.06.2010	30 (79)	Ispartakule 1. Bölge 3. Kısım	Ispartakule 1. Bölge 3. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesinin Artaş İnş. San. Ve Tic. A.Ş.-Fideltus İnş. Tnh. San. Ve Tic. A.Ş.-Gün-Er İnş. Tic. Ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimine devir edilmesine karar verilmiştir.

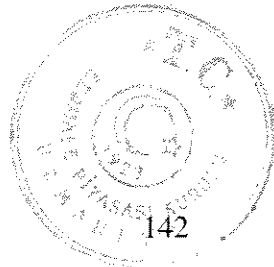
F. Değer
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürlüğü

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
08.06.2010	29 (74)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 5782 ada 2 parsel, 5784 ada 1 parsel ve 5800 ada 1 parsel olarak kayıtlı arsaların üzerinde yapılacak inşaat işinin Kamu İhale Kanunu uyarınca ihale edilmesine karar verilmiştir.
24.05.2010	26 (67)	Ispartakule 1. Bölge 5. Kısım	Ispartakule 1. Bölge 5. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesinin Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş.'ye devir edilmesine karar verilmiştir.
24.05.2010	26 (66)	Ispartakule 2. Bölge 4. Kısım	Ispartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesinin Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş.'ye devir edilmesine karar verilmiştir.
24.05.2010	26 (65)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 3317 ada 2 parsel olarak kayıtlı arsaya ilişkin olarak proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
18.05.2010	25 (63)	Ispartakule 3. Bölge	Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı ile Emlak Konut arasında akdedilen İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesinin feshedilmesine ve mezkûr işi, mevcut durumu ile yeniden arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
18.05.2010	25 (62)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 5797 ada 1 parsel olarak kayıtlı arsanın üzerinde yapılacak inşaat işinin Kamu İhale Kanunu uyarınca ihale edilmesine karar verilmiştir.
18.05.2010	25 (60)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi'nde yer alan 1562 ada 2, 3 ve 9 sayılı kadastral parsellerin proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
18.05.2010	25 (59)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı kadastral parsellerin proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
11.05.2010	24 (56)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 533 ada 3 parsel olarak kayıtlı arsanın proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Ali Kemal
Genel Müdürlüğü

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
21.04.2010	21 (49)	Halkalı 3. Etap	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 478 ada 6 parsel ile 844 ada 1 parsel olarak kayıtlı bulunan arsalar üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin Soyak Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye 392.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %26,10 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
14.04.2010	19 (43)	Satın Alma	TOKİ'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parseller ile Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde yer alan kadastral parselin imar uygulaması sonucu oluşacak yaklaşık 130.000 m ² 'lik kısmının toplam 250.000.000,-TL üzerinden Emlak Konut'a devrine ilişkin olarak satış protokolü imzalanmasına karar verilmiştir.
30.03.2010	16 (37)	Halkalı 1. Etap	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 648 ada 2 parselde bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Küçükçekmece Halkalı 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin Şua İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne 160.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %35,00 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
22.03.2010	14 (34)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 844 ada 1 sayılı parsel ile İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 478 ada, 6 parseller üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
12.03.2010	13 (30)	Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 683, 686, 687, 688, 689 kadastral parsellerde bulunan arsalar üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin Varyap Varlıklar Yapı San. Ve Turizm Yatırımları Tic. A.Ş.-Gap İnş. Yat. Ve Dış Tic. A.Ş. Ortak Girişimi'ne 1.161.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %43,15 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
02.02.2010	5	Satın Alma	Kocaeli İli Gebze İlçesi sınırlarında toplam 49.026 m ² alanlı 8.579.550 TL bedelle satın alınmasına, satış sözleşmesinin imzalanması ve tapuların alınmasına yönelik işlemlerin sonuçlandırılması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
13.01.2010	2	Satın Alma	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi sınırlarında toplam 14.472,17 m ² arsanın satın alınması, sözleşmelerin imzalanması ve tapuların alınmasına yönelik işlemlerin tamamlanması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

B. Demir
TÜRKİYE İÇİŞİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Genel Müdürlüğü
KONUT

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
25.12.2009	2 (157)	İkitelli Ayazma 1. Etap	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 941 ada 1 parsel ve 942 ada 1 parsel olarak kayıtlı bulunan arsalar üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin Akdeniz İnş. ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ne 747.600.000.-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %30,50 arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
11.12.2009	3 (148)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 800 ada 6 sayılı parsel olarak kayıtlı bulunan arsaya ilişkin proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
02.12.2009	3 (144)	Satın Alma	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller-Sultanorhan Mahallesi'nde yer alan ve iki gerçek kişinin mülkiyetinde bulunan toplam 32 adet parselin satın alınmasına karar verilmiştir.
02.12.2009	1 (142)	Satın Alma	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent (Halkalı) Toplu Konut Alanında yer alan 478 ada 6 sayılı parsel ile 102 ada 1 parsel ile Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde yer alan 4110 sayılı kadastral parselin bir kısmının Emlak Konut adına devrinin trampa suretiyle yapılmasına ilişkin protokolün imzalanmasına ve devir işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere Genel Müdürlüğüne yetki verilmesine karar verilmiştir.
18.11.2009	4 (140)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İzmir İli, Çiğli İlçesinde yer alan tapuda 22453 ada 1 parselde kayıtlı arsanın proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
12.11.2009	2 (136)	Ispartakule 2. Bölge 3. Kısım	Ispartakule 2. Bölge 3. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin İhlas Holding A.Ş.-İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi'ne devir edilmesine karar verilmiştir.
04.09.2009	35	Ispartakule 2. Bölge 3. Kısım	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi taahhüdü altında bulunan İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 2. Bölge 3. Kısım arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinin Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ne devredilmesi ile ilgili olarak Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
28.07.2009	1 (083)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesinde yer alan 541 ada 1 sayılı parselin proje geliştirilmesi amacıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulüne göre ihale edilmesine karar verilmiştir.
28.05.2009	3 (057)	Ispartakule 1. ve 2. Bölge	(i) Ispartakule 1. ve 2. Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin 9 ayrı iş olarak kısımlara ayrılmasına ve (ii) ayırım sonucundan Emlak Konut'un uhdesinde kalacak İstanbul Bahçeşehir Ispartakule 1.Bölge 3. ve 5. kısım ile 2. Bölge 1. ve 4. kısımlarının arsa karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle ihaleye çıkarılmasına karar verilmiştir.

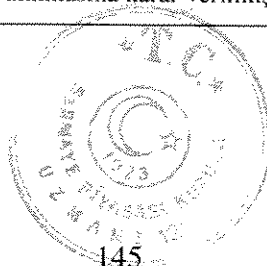
F. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürlük
EMLAK KONUT A.Ş.

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
10.03.2009	7-3(021)	Ispartakule 1. ve 2. Bölge	Ispartakule 1. ve 2. Bölge Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin 8 ayrı iş olarak kısımlara ayrılmasına karar verilmiştir.
30.10.2008	1 (151)	Satın Alma	Mülkiyeti bir üçüncü kişiye ait, İstanbul İli, İkitelli İlçesi, Ayazma Mevkiinde yer alan 13 pafta 182 parselin satın alınmasına karar verilmiştir.
09.10.2008	4 (138)	Mavişehir Kuzey Üst Bölge 4. Etap	İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 25259 ada 4 parseli 26032 ada 1 parsel ve 9803 ada 2 parsel sayılı arsalar üzerinde gerçekleştirilecek Mavişehir Kuzey Üst Bölge 4. Etap İş'i'nin Türkerler İnşaat Turz. Madencilik Enerji Üretim Tic. Ve San. A.Ş.-Durmaz İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.-İzka İnş. Taah. Müh. Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne 240.000.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %25,00 şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
24.09.2008	2 (132)	İhale	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, (i) İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Alemdağ Mahallesiinde yer alan tapuda 716 nolu parsel olarak kayıtlı arsanın üzerinde yapılacak inşaat işinin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulü ile (ii) İstanbul İli, Avcılar İlçesinde yer alan tapuda 520 ada 1 parsel ile 522 ada 1 parsel olarak kayıtlı arsaların arsa satışı gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmesine karar verilmiştir.
19.09.2008	2 (130)	Satın Alma	Mülkiyeti muhtelif şahıslara ait, İstanbul İli, İkitelli İlçesi, Ayazma Mevkiinde yer alan 6 parselin proje geliştirilmesi amacıyla ilgili maliklerden satın alınmasına karar verilmiştir.
19.09.2008	1 (129)	Satın Alma	TOKİ'nin mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Habipler Mahallesiinde yer alan 1562/2, 1562/3 ve 1562/9 sayılı parsellerden oluşan arsanın proje geliştirilmesi amacıyla TOKİ'den satın alınmasına karar verilmiştir.
04.09.2008	3 (119)	Şişli Dikilitaş	İstanbul Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin ihalesi üzerine kalan yüklenici Aşçıoğlu İnş. Taah. Turizm A.Ş.-Ofton İnş. Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş.-Meydanbey İnş. Tic. San. Ltd. Şti.-Omak İnş. Taah. Turizm San. Ve Dış Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Tic. A.Ş. ile Aşçıoğlu İnş. Taah. Turizm Tic. Ltd. Şti.lerinin dahil edilmesini onaylamıştır.
12.08.2008	6 (111)	Mavişehir Kuzey Üst Bölge 4. Etap	Mavişehir Kuzey Üst Bölge 4. Etap İş'i'nin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle ihale edilmesine karar verilmiştir.
12.08.2008	4 (109)	Satın Alma	TOKİ'nin mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 1476 ve 1806 nolu kadastral parseller ile şahıs mülkiyetindeki 1464 nolu kadastral parsel ile isabet eden ve uygulama sonucunda TOKİ'nin mülkiyetinde kalacak toplam arsanın proje geliştirilmesi amacıyla TOKİ'den satın alınmasına karar verilmiştir.

R. Değerli
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
29.07.2008	1 (102)	Şişli Dikilitaş	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesinde yer alan tapuda 58 pafta, 1199 ada ve 230 sayı ile kayıtlı arsanın üzerinde gerçekleştirilecek İstanbul Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin Aşçıoğlu İnş. Taah. Turizm A.Ş.-Ofton İnş. Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş.-Meydanbey İnş. Tic. San. Ltd. Şti.-Omak İnş. Taah. Turizm San. Ve Dış Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi'ne 831.500.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %50,00 şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
12.05.2008	2 (058)	Şişli Dikilitaş	(i) TOKİ'den satın alınan İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesinde yer alan tapuda 58 pafta, 1199 ada ve 230 sayı ile kayıtlı arsaya ilişkin açık artırma yöntemi ile 25.04.2008 tarihinde yapılan ihalesinin iptaline; (ii) açık artırma yöntemi ile tekrardan ihale edilmesine; ve (iii) açık artırma ihalesine talep gelmemesi durumunda ise arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle ihale edilmesine karar verilmiştir.
19.03.2008	4 (038)	Şişli Dikilitaş	TOKİ'den satın alınan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesinde yer alan tapuda 58 pafta, 1199 ada ve 230 sayı ile kayıtlı arsanın açık artırma yöntemi ile satışa sunulmasına karar verilmiştir.
11.02.2008	4 (018)	Şişli Dikilitaş	Mülkiyeti TOKİ'de bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesinde yer alan tapuda 58 pafta, 1199 ada ve 230 sayı ile kayıtlı arsanın proje geliştirilmesi amacıyla TOKİ'den satın alınmasına karar verilmiştir.
28.08.2007	1 (137)	Satın Alma	TOKİ'nin mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesinde yer alan tapuda 3 ada 29 parsel numarasıyla kayıtlı arsanın satın alınmasına karar verilmiştir.
27.07.2007	4 (124)	Üsküdar Burhaniye	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesinde yer alan tapuda 218 pafta 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parseller ile 318 pafta 1326 ada 23 parsel olarak kayıtlı arsalarla ilişkin İstanbul Üsküdar Burhaniye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin GAP İnşaat Yatırım ve Dış Tic. A.Ş.'ne 275.400.000,-TL+KDV arsa satışı karşılığı asgari satış toplam geliri üzerinden %50,00 şirket payı gelir oranı ile ihale edilmesine ve sözleşme imzalanması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
05.07.2007	3 (111)	Üsküdar Burhaniye	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesinde yer alan tapuda 218 pafta 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parseller ile 318 pafta 1326 ada 23 parsel olarak kayıtlı arsalarla ilişkin İstanbul Üsküdar Burhaniye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin 4.7.2007 tarihinde gerçekleşen ihalesinin pazarlık bölümünün yenilenmesine karar vermiştir.

B. Demirici
TÜRKİYE SİMAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM A.Ş.

Toplantı Tarihi	Karar No	İlgili Proje	Açıklama
21.03.2007	2 (048)	Üsküdar Burhaniye	Emlak Konut'un mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde yer alan tapuda 218 pafta 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parseller ile 318 pafta 1326 ada 23 parsel olarak kayıtlı arsalar üzerinde konut inşaatı işinin arsa satışı gelir paylaşımı yöntemiyle ihale edilmesine karar verilmiştir.

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

İzahname'nin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir anlaşma bulunmamaktadır.

Emlak Konut'un adına kaydedilmiş olan bir marka veya patent bulunmamakla beraber, Emlak Konut tarafından ihale edilen ve yükleniciler tarafından geliştirilen gayrimenkul projelerine ilişkin olarak markalar yükleniciler adına tescil edildiği Türk Patent Enstitüsü'nün internet sitesinde kamuya açık bilgilerde yapılan incelemeler sonunda tespit edilmiştir.

3.4.11. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi:

31.12.2009 itibariyle finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler; yoktur.

30.09.2010 itibariyle finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler; yoktur.

30.09.2010 tarihi itibariyle sahip olunan maddi varlıklara ilişkin bilgiler; işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde almaktadır.

3.4.12. Maddi varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibariyle Emlak Konut'un varlıklarının ekspertiz çalışmaları TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ve Elit Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılmaktadır. Raporlarda varlıklar için takdir edilen pazar değerlerine işbu

[Signature]
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.



[Signature]
EMLAK KONUT A.Ş. Genel Müdürü

izahnamenin 3.4.1 Bölümündeki Şirket portföy tablosunda yer verilmiştir. Varlıklara ilişkin ekspertiz raporları ise işbu İzahname'nin ekinde yer almaktadır.

Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Elit Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi 12 Eylül 2003 tarihinde, TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ise, 3 Şubat 2003 tarihinde SPK listesine alınmıştır.

3.4.13. Maddi varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında belirtildiği üzere Şirketin bazı taşınmazlarının üzerinde kamusal takyidatlar bulunmaktadır.

Bu takyidatlar Bedaş, Ayedaş, Tedaş, Tek, Devlet Demiryolları, Teiaş vb. kamu kuruluşları lehine irtifak hakları veya kira şerhleri gibi genelde elektrik direği, hat geçmesi, gibi hizmetlere yönelik olarak konulup değerleme raporlarında da bahsedildiği gibi, bu takyidatların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu madde 31/b uyarınca şerh düşülmedikçe taşınmazın mülkiyetinin devrini sınırlayıcı etkileri bulunmamaktadır.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu gereğince TOKİ'nin kamulaştırdığı ve daha sonra Emlak Konut'a devredilen parseller üzerinde "kamu hizmetine ayrılan alanların Hazine'ye bedelsiz olarak iade edileceğine" ilişkin şerhler veya bazı parseller üzerinde TOKİ lehine şerh edilmiş bazı şufa hakları; 1164 sayılı Arsa Üretimi ve değerlendirilmesi Hakkında Kanun maddeleri uyarınca TOKİ tarafından söz konusu arsanın kamulaştırılması sürecine ilişkindir. Bu parsellerin kamulaştırmalarının tamamlanıp, TOKİ'den, Şirket'e devredilmesi sonucu bu şerhler sınırlayıcı olmaktan çıkmıştır.

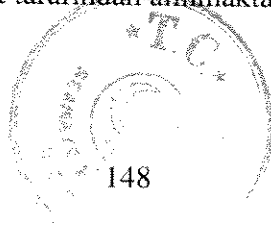
Ayrıca yine değerleme raporlarından da görülebileceği gibi Şirketin ileride üzerinde proje geliştirmesi muhtemel arsalarının üzerinde hukuken işgalci olan gecekondular yapılaşmaları bulunmaktadır. Bu yapılaşmalar, Şirketin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'ndan kaynaklanan mülkiyet hakkına tecavüz niteliğinde olmaları sebebi ile Şirket tarafından işgalcilere dava açılmak ve ilgili idarelerden yıkımını talep etmek sureti ile tahliye edilebilecektir.

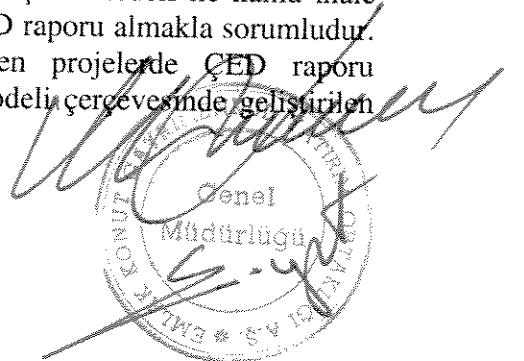
3.4.14. Ortaklığın maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Emlak Konut'un, maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır. Çevreye doğrudan zarar verilmemesi için özen ve hassasiyet göstermekte olan Emlak Konut, faaliyeti itibarıyla, üretim faaliyetinde bulunmaması sayesinde çevreye doğrudan zarar veren bir konumda da değildir.

Yukarıdaki 3.4.1. sayılı bölümde detayları incelenen gelir paylaşımı modeli ile kamu ihale modeli çerçevesinde projelere ilişkin olarak değişik taraflar ÇED raporu almakla sorumludur. Buna göre gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu yükleniciler tarafından alınmakta olup, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu Emlak Konut tarafından alınmaktadır.


T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
T.C. SİMAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
148


EMLAK KONUT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. SİMAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Emlak Konut'un projelerinden, "İstanbul Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ"nde, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş yapılar için, ilgili Kurul'un görüşü alınmadan uygulama yapılamayacaktır. Bu iş kapsamında bulunan ağaçlar için de aynı uygulama yapılacaktır.

3.4.15. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle, ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Protokol ve ilgili Protokoller

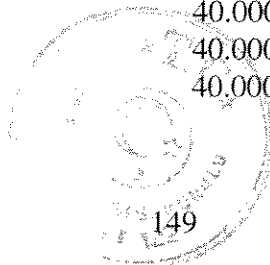
KEY Kanunu uyarınca Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine karşı, 23.07.2008 tarihi itibariyle tamamen ödenmiş olan, toplam 1.814.989.886,72 TL borcu bulunmakta idi. 23.07.2008 tarihinde Emlak Konut Yönetim Kurulu yukarıda anılan toplam borcun 500.989.886.72 TL'lik kısmını iç kaynaklardan karşılama kararı almış ve hak sahiplerine bu doğrultuda ödeme yapılmıştır. Kalan borcu finanse etmek için 23 Temmuz 2008 tarihli 5787 sayılı "Kamu Finansmanı ve Borç yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair Kanun" ("Kamu Finansmanı Kanunu") tahtında Hazine tarafından ikrazen devlet iç borçlanma senetleri ihraç edilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede Emlak Konut 1.314.000.000 TL tutarında KEY hak sahiplerine karşı kalan yükümlülüğünü yerine getirmek üzere Hazine ile 24 Temmuz 2008 tarihli protokolü imzalamıştır. Söz konusu protokol tahtında Hazine, protokolün imza gününü müteakip 5 yıl içerisinde 1.314.000.000 TL değerinde devlet iç borçlanma senedini Emlak Konut adına ikrazen ihraç etmeyi taahhüt etmektedir. Emlak Konut ise aşağıdaki ödeme planında yer alan anapara ve vadelere uygun olarak borcunu taksitler halinde ifa etmekle yükümlüdür. Emlak Konut'un herhangi bir taksiti ve/veya faizi ödemede temerrüde düşmesi halinde bakiye borç hiçbir ihbara gerek kalmaksızın muaccel hale gelecektir.

Söz konusu kredi değişken faizli kredidir. Şöyle ki; Emlak Konut söz konusu taksitlere ek olarak her bir taksitin vadesinin gelmesinden önceki bir ay içerisinde Hazine tarafından ihraç edilmiş hazine borçlanma senetlerinin bileşik faizlerinin ortalamasına denk bir faiz oranı ile bakiye borcun üzerinden hesaplanacak faizi ödeyecektir.

ÖDEME TARİHİ	ANAPARA ÖDEMESİ	KALAN ANAPARA
25.07.2008		1.314.000.000
10.10.2009*	10.000.000	1.304.000.000
10.01.2010*	10.000.000	1.294.000.000
10.04.2010*	10.000.000	1.284.000.000
10.07.2010*	25.000.000	1.259.000.000
10.10.2010*	25.000.000	1.234.000.000
10.01.2011	40.000.000	1.194.000.000
10.04.2011	40.000.000	1.154.000.000
10.07.2011	40.000.000	1.114.000.000

R. Demirgöç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



U. Yılmaz
Genel Müdürüğü
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

10.10.2011	40.000.000	1.074.000.000
10.01.2012	40.000.000	1.034.000.000
10.04.2012	40.000.000	994.000.000
10.07.2012	40.000.000	954.000.000
10.10.2012	40.000.000	914.000.000
10.01.2013	40.000.000	874.000.000
10.04.2013	40.000.000	834.000.000
10.07.2013	40.000.000	794.000.000
10.10.2013	40.000.000	754.000.000
10.01.2014	40.000.000	714.000.000
10.04.2014	40.000.000	674.000.000
10.07.2014	40.000.000	634.000.000
10.10.2014	40.000.000	594.000.000
10.01.2015	40.000.000	554.000.000
10.04.2015	40.000.000	514.000.000
10.07.2015	40.000.000	474.000.000
10.10.2015	40.000.000	434.000.000
10.01.2016	55.000.000	379.000.000
10.04.2016	55.000.000	324.000.000
10.07.2016	55.000.000	269.000.000
10.10.2016	55.000.000	214.000.000
10.01.2017	55.000.000	159.000.000
10.04.2017	55.000.000	104.000.000
10.07.2017	55.000.000	49.000.000
10.10.2017	49.000.000	0
TOPLAM	1.314.000.000	

(*) ile işaretli ödemeler ilgili tarihlerde Emlak Konut tarafından gerçekleştirilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla söz konusu borç 1.194.000.000.-TL'dir.

Bu protokol uyarınca, Emlak Konut taksitlerin vade günlerinde veya 15 gün önceden Hazine'ye yazılı bildirim yapmak şartıyla bakiye borcunun tamamını veya bir kısmını ön ödeme yaparak kapayabilmektedir. Emlak Konut'un kısmi ön ödeme yapması halinde ödeme planı en son vade günü öne çekilmeyecek şekilde revize edilecektir. Şöyle ki; vadesinden önce yapılmış olan bedel müteakip taksitlerden düşürülüp sonraki taksitin vade süresi uzatılmış olacaktır.

KEY Hak Sahiplerine Alacaklarının Geri Ödenmesi

Emlak Konut, almış olduğu kredi ile KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımı ile ilgili kendisinin yükümlü olduğu geri ödeme borcunu tamamen ifa etmiştir. KEY hak sahiplerine olan borcun Emlak Konut'a ait kısmı tamamen ödendiği için 23.07.2008 tarihi itibarıyla geriye kalan 970.444.758,46 TL değerinde borç Hazine'ye aittir.

Kamu Finansmanı Kanunu uyarınca, KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımıyla ilgili geri ödeme borcunun Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine tarafından Emlak Konut adına özel tertip devlet iç borçlanma senedi ihraç edilmektedir.

KEY ödemeleri ile ilgili detaylı bilgi, işbu İzahname'nin 3.2. sayılı bölümünde açıklanmaktadır.

B. Değerler
TÜRKİYE İŞİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

150

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Ek Protokol

Ek protokol uyarınca, Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı olan toplam borcunun, Hazine'nin bu borç için Emlak Konut adına ihraç etmiş olduğu özel tertip devlet iç borçlanma senedinin toplam değerinin altında kalması halinde, Emlak Konut söz konusu farka eşit tutarda ihraç edilmiş devlet iç borçlanma senedi ile hesaplarında kalmış olan nakdi, Hazine'nin borcunun bitmesinden 5. yılı takip eden 10 işgünü içerisinde iade edecektir.

Ziraat Bankası ile Emlak Konut Arasındaki 23 Temmuz 2008 tarihli Protokol

KEY Kanunu uyarınca, Emlak Konut KEY hak sahiplerine karşı yapılacak geri ödemeleri düzenlemek üzere Ziraat Bankası ile bir protokol akdetmekle yükümlüdür. Bu sebeple Ziraat Bankası ile Emlak Konut arasında 23.07.2008 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre, Ziraat Bankası Emlak Konut hesabından hak sahiplerine yapılacak her ödemede %1 komisyon ve banka ve sigorta muameleleri vergisi alacaktır. Ayrıca Emlak Konut'un hesabında günlük ödemeyi karşılayacak yeterli nakit bulunmaması halinde Ziraat Bankası kendisi sağlayacağı eksik tutar üzerine bankaların ticari kredi faizi oranında faiz uygulayacaktır.

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

EMLAK KONUT
Yıllık Personel Hareketleri

Personel Türü	31.12.2007 Tarihinde Personel Sayısı	31.12.2008 Tarihinde Personel Sayısı	31.12.2009 Tarihinde Personel Sayısı	30.06.2010 Tarihinde Personel Sayısı	30.09.2010 Tarihinde Personel Sayısı (Son Durum)
Hizmet Sözleşmeli Personel	106	109	105	116	125
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel*	14	13	13	13	13
Emlak Konut Kadrosunda olup, TOKİ'de görev yapan personel	32	30	24	27	32
Genel Müdür Vekili**	-	-	1	1	1
TOPLAM	152	152	143	157	171

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

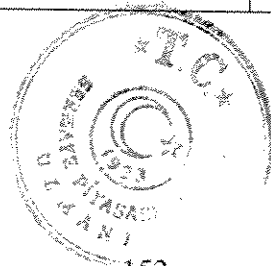
(**) 2007 ve 2008 yıllarında Şirket genel müdürü olarak görev yapan personel hizmet sözleşmeli personel olduğundan tabloda bulunan "Hizmet Sözleşmeli Personel" bölümünde verilmiştir. Halihazırda genel müdür vekili olarak görev yapan personel ise 657 sayılı Kanun uyarınca devlet memurudur ve aynı zamanda Emlak Konut yönetim kurulu üyesidir.

Rejmarci
TÜRKİYE İŞİT KALKINMA BANKASI A.Ş.
AK

[Signature]
Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT
TÜRKİYE İŞİT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Emlak Konut GYO A.Ş. Personeli' nin Mesleki Olarak Dağılımı		
Unvanı	30.06.2010 İtibariyle Sayısı	30.09.2010 İtibariyle Sayısı
İnşaat Yüksek Mühendisi ve İnşaat Mühendisi	28	30
Makina Mühendisi	3	6
Elektrik Mühendisi	4	5
Harita Mühendisi	2	2
Jeoloji Mühendisi	1	1
Ziraat Mühendisi	1	1
Fizik Mühendisi	1	1
Gıda Mühendisi	0	1
Mimar	6	6
Peyzaj Mimarı	2	2
Şehir Plancısı	2	2
İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	2	2
Harita Teknikeri ve Topograf	1	1
Bilgisayar Programcısı	2	2
Avukat	6	6
Hekim	1	1
İşletmeci	16	18
İktisatçı	10	13
İstatistikçi	0	1
Coğrafya Öğretmeni	0	1
Maliyeci	2	2
Kamu Yönetimi	4	4
Halkla İlişkiler	1	1
Uluslararası İlişkiler	2	2
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şoför, Hizmetli vb.	53	53
Toplam	157	171

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Ö. K. K.
Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü
İ. Y. K.

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:

Yoktur.

3.4.19. Ortaklığın ve grubun son hesap dönemi ve son durum itibariyle finansal durumunu ya da faaliyetlerini önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek uyumsuzluklar ile bunların niteliği hakkında özet bilgi:

a) Ortaklarla

Yoktur.

b) Personelle

Yoktur.

c) Vergi İdaresiyle

Yoktur.

d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle

Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar

Esas Numarası: 2010/788

Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret

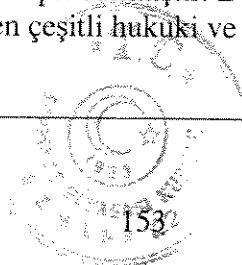
Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip)

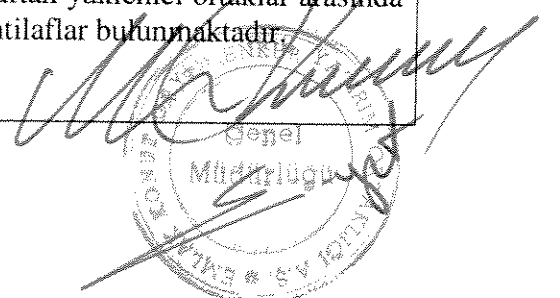
Davalı: Emlak Konut

İşbu İzahname tarihi itibariyle Tulip Turkuaz projesi kapsamında yüklenici ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur.

Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibariyle projenin %10.17'sinin tamamlandığının belirlenmesi üzerine inşaatın sözleşmede belirtilen süreye uygun olarak yapılmadığı 14.05.2009 tarihinde Büyükçekmece Noterliği marifetiyle şantiyede Düzenleme Şeklinde Tespit Tutanağı tutulmak suretiyle tespit edilmiştir. Diğer taraftan yüklenici ortaklar arasında proje inşaatının devamını engelleyen çeşitli hukuki ve cezai ihtilaflar bulunmaktadır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürü

İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali ile yüklenici ortaklardan birinin iflas etmiş olması gibi gerekçelerle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Davacı dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hâsılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır. Davacının bunlar dışındaki, özellikle inşaatı kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılamayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 24.08.2010 tarihinde yapılan mürafaada konut alıcılarından biri, Tulip Gayrimenkul'e güvenerek alımı gerçekleştirdiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş, anılan talep henüz mahkemece karara bağlanmamıştır. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak red kararının bir gerekçeye dayandırılmaması ve bunun neticesinde telafisi imkânsız zararlara uğramış olduğunu iddia ederek hâkimlere karşı maddi tazminat davası açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar davacı tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup temyiz sonucu onama kararı verilmesi halinde davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam edecektir.

Hâlihazırda Tulip Gayrimenkul arsayı Emlak Konut'a teslim etmemiştir. Emlak Konut, Tulip Turkuaz projesinin arsasının üzerinde proje geliştirilmesi için Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile 1 Eylül 2010 tarihinde bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalamıştır.

Mahkeme tarafından feshin geçersizliğine karar verilmesi halinde sözleşmenin devamı söz konusu olabilecek, ayrıca davacı yaptığı masraflar ile kar kaybını talep edecektir. Feshin geçersizliğine karar verilmesi halinde sözleşmenin devamı imkanı yok ise davacı zarar ziyan talebinde bulunabilecek olup, Şirketin projenin feshinden, müşterilerden iade olan satışlardan, emlak vergisi vb. kalemlerden kaynaklanan toplam 183,264,431.29 TL alacağı bulunduğu için bu davaya ilişkin olarak herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Ayrıca mahkemenin işbu dava için oluşturduğu hükümde sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu belirtmesi halinde, anlaşmanın tek taraflı feshedilmesinden dolayı işbu feshin geçersiz sayılması, Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

R. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Esas Numarası: 2010/335

Mahkeme: Kadıköy 2. Asliye Hukuk

Davacı: Emlak Konut

Davalı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Emlak Konut Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 13.7.2010 tarihinde Tulip Turkuaz projesinin inşaatına dair sözleşmeden doğan işin tamamlattırılması yönündeki hakkının kullanımına engel halin ortadan kaldırılması ve proje konusu taşınmazdan çıkmayan Tulip Gayrimenkul'un taşınmazı kendisine teslim etmesi için ihtiyati tedbir talebinde bulunmuştur. Mahkeme Emlak Konut'un talebi ile ilgili henüz bir karar vermemiştir.

Esas Numarası: 2010/424

Mahkeme: Küçükçekmece 2. Asliye Hukuk

Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Tulip Gayrimenkul, Emlak Konut aleyhine Küçükçekmece 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde proje inşaatına ilişkin Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortaklığı ile akdedilmiş olan sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız feshedildiği iddiası ile 10.000,00 TL manevi tazminat davası açmıştır. 27 Ekim 2010 tarihindeki duruşmaya davacı tarafın gelmemesi sebebiyle mahkeme dava yenileninceye kadar dosyanın işlemiden kaldırılmasına karar vermiştir. Söz konusu davanın devamı için dosyanın davacı tarafından üç ay içinde yenilenmesi gerekmektedir.

Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

Esas Numarası: 2009/775

Mahkeme: Kadıköy 2. Asliye Ticaret

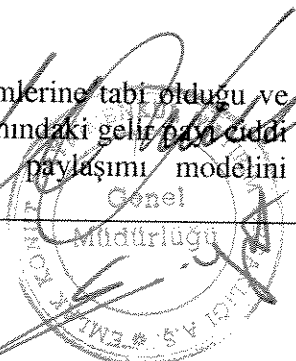
Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projenin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye'de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanamadığını ve azalan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüş, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşımı sözleşmesinin bir adi ortaklık olduğu, ortaklardan sadece bir ortağın ortaklığa sermaye koyduğu adi ortaklıklarda, ortakların karın yanında zararı da paylaşmaları gerektiği, bu nedenle sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Dosya bilirkişiden dönmemiş olup bir sonraki duruşma Şubat 2011'de yapılacaktır.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu ve diğer iddialarının kabul edilmesi halinde Emlak Konut'un proje kapsamındaki gelir payı ciddi derecede düşebilecektir, ayrıca bu karar Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Esas Numarası: 2009/299

Mahkeme: Fatih 1. Asliye Hukuk

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini geçici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı aldırıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/254

Mahkeme: İstanbul 5. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde esas hakkında açtığı dava ile projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığını tespitini ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde dosya İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Henüz ilk celsesi yapılan davada yargılama sürmektedir.

Misstanbul Projesi

Esas Numarası: 2009/1221

Mahkeme: Kadıköy 1. Asliye Ticaret

Davacı: Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi Misstanbul projesinin yapımını tamamlamıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımda yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri

TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirinin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödenmiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Bu sebeple davacı protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin konusuz kalması sebebiyle bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep edilmemesi koşuluyla davadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur. Dosya 12.04.2010 tarihinde rapor hazırlanması amacıyla bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporunda, projenin gelişimi sırasında TÜFE-ÜFE ile inşaat masraflarında davacının uyarlama talebini gerektirecek nitelikte ve davacı tarafından öngörülemeyen ölçüde artışların meydana gelmediği belirtilmiş; yalnız söz konusu projenin bulunduğu bölgede proje süresince TOKİ'nin yapmış olduğu projelerin davacının üstlendiği söz konusu Misstanbul projesi giderlerinde öngörülemeyecek bir artışa sebebiyet vermiş olabileceği ifade edilmiştir. Bu sebeple TOKİ'nin aynı bölgede aynı özelliklerle işbu Misstanbul projesi süresince yapmış olduğu projelere ilişkin bilgilerin taraflardan alınmasına karar vermiştir. Emlak Konut'a 04.11.2010 tarihinde tebliğ edilen yazı uyarınca; Mahkeme, Emlak Konut'un, bir sonraki duruşma tarihi olan, 08.02.2011 tarihli duruşma öncesine kadar mahkemeye Misstanbul projesi çevresinde geliştirilmiş olan TOKİ projelerinin, Misstanbul projesi ile aynı özelliklerde olup olmadıklarının bildirilmesini ve aynı özellikte değil iseler sebeplerinin açıklanması, bu projelere ilişkin konut miktarı, proje tutarı verilerinin bildirilmesini talep edilmiştir. Dosyada yargılama sürmektedir.

Misstanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşım uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşımına gidilmiş olup, 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'si TÜFE'li satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil edileceği kararlaştırılmış ve kalan bakiye için 166 adet daire karşılığı 67.463.360.-TL ekspertiz değeri üzerinden Emlak Konut'a bırakılmıştır. Yalnız davacının talebinin aynen kabulü halinde sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinde TEFE-ÜFE güncellemeleri yapılmadan belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacağından yapılan paylaşımından geriye dönülerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olabilecektir. Ayrıca mahkemece verilecek hükümde davacı ile Emlak Konut arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmesi halinde bu karar Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi

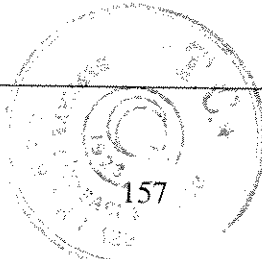
Esas Numarası: 2009/850

Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret

Davacı: Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.

Davalı: Emlak Konut

[Signature]
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Denel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GİRİTİM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozoğlu İnşaat projeyi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yaptırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasıyla Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek taraflı feshetmiştir. Ayrıca feshe ilişkin ihbarnameyi müteakip dava konusu sözleşmenin fesih maddesi uyarınca kurulan fesih tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %76 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız fesih edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız fesih nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

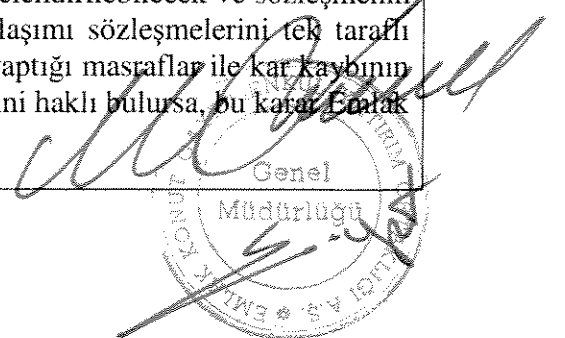
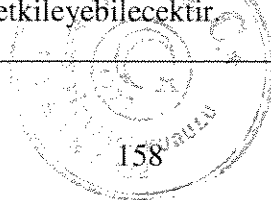
Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile İlgin İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İç Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İş" çerçevesinde dava konusu fesih edilen proje kapsamında yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirkişi heyetinden rapor alınmaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalamış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutmaması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatı alınamamış olmasından hem de iskân alınmayarak inşaatın 10 ay mühürlenmesinden sorumlu olduğunu ileri sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

Mahkeme Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'ne talimat yazarak kurul eliyle keşif icrasını istemiştir. Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından yerinde keşif 02.07.2010 tarihinde icra edilmiştir. Dosyanın bilirkişiden dönmesi beklenmektedir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek ve sözleşmenin tek taraflı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile kar kaybının tazminini talep edebilir. Ayrıca mahkeme Bozoğlu'nun talebini haklı bulursa, bu karar Emlak Konut'un gelir paylaşımı modelini etkileyebilecektir.

B. Depirinci
TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.



Esas Numarası: 2010/218

Mahkeme: İstanbul 14. Asliye Ticaret

Davacı: Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti. 'yi temsilen Çağlar Bozoğlu

Davalı: Emlak Konut

Bozoğlu İnşaatı temsilen Çağlar Bozoğlu İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde Emlak Konut aleyhine yukarıda anılan sözleşmenin feshinin hukuka aykırı olduğunun tespiti ve sözleşmenin devam etmesi talebiyle dava açmıştır. Davacı tarafından ayrıca fesih sebebiyle uğranılan zarara istinaden Emlak Konut'a karşı fazlaya ilişkin hakları saklı olmak kaydıyla 9.000 TL'nin tahsili de talep edilmiştir. Emlak Konut cevap lahiyasında tarafları, konusu ve talep sonucu aynı olan davanın varlığı sebebiyle derdest olan davanın reddini talep etmiştir. Mahkeme 20.09.2010 tarihli duruşmada derdestlik itirazının kabulüne, davanın açılmamış sayılmasına karar vermiştir.

Ataşehir Anatepe Projesi

Esas Numarası: 2006/416

Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret

Davacı: Yapı Kredi Bankası A.Ş.

Davalı: Emlak Konut, TOKİ, Ziraat Bankası

Davalı Yanında Müdahil: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

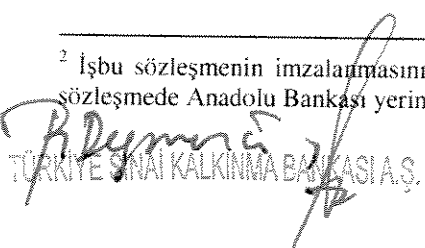
Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Ataşehir Anatepe projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş.², OKENT Ortaklar Kenti A.Ş., Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müflis Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır.

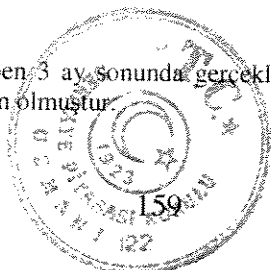
Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Ataşehir'de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42'sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut'un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından ötürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

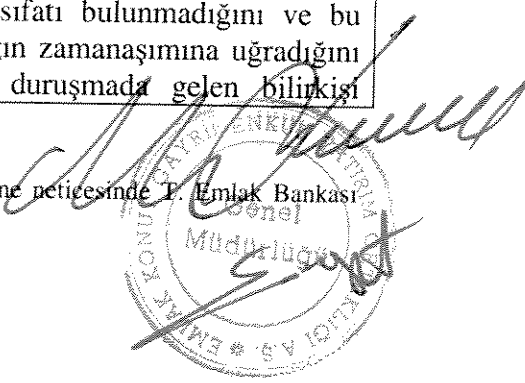
Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası'nın yan kuruluşu olması sebebiyle, Emlak Konut'un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir.. Davacı Yapı Kredi'nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları, Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleşen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatlar ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görülmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zamanaşımına uğradığını iddia ederek davanın reddini istemiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi

² İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleşen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kaim olmuştur.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




EMLAK KONUT
Müdürü

raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumunda yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağa ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Rapordaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda davacının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başladığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167.08 TL gecikme zammı dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.³ Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılât payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrah üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişir oranlarda gecikme zammı istenebileceği de belirtilmiştir. Mahkeme taraflara söz konusu bilirkişi raporuna yazılı beyanlarını sunmak üzere 30 gün mühlet vererek bir sonraki duruşma günü olarak 07.03.2011 tarihini belirlemiştir.

Esas Numarası: 2006/873

Mahkeme: İstanbul 6. Asliye Ticaret

Davacı: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Davalılar: Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

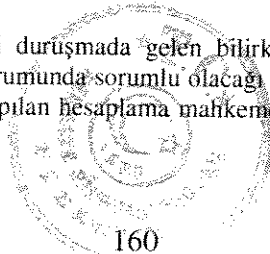
Müflis Eksan İnşaat'ın davalılar yanında müdahil olarak katıldığı İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı dava açılmıştır. İşbu dava ile ise davacı, projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsılâtından %6.42 oranındaki payın, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödenmesini talep etmektedir. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz." hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından ise devamına karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla üzerinden açılan davada, davanın esasının incelenmesine ve yürürlüğün durdurulması isteminin esas incelemesi aşamasında ele alınmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

³ Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda sorumlu olacağı miktardır. Özellikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirinin aksi yönde oluşması ihtimaline ilişkindir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

Anayasa Mahkemesi'nin incelemesi neticesinde söz konusu yasaya ilişkin yürütmeyi durdurma kararı veya iptal kararı verilmesi halinde, Emlak Konut'un 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle kazanılmış hakkının bulunduğu düşünüldüğünden, Anayasa Mahkemesi kararlarının geriye yürümemesi ilkesi sebebiyle yerel mahkemenin kararının kesinleşmesinde bir etkisi olmayacağı düşünülmektedir. Söz konusu dava hâlihazırda sürmektedir.

İmar Planlarına İlişkin Davalar

Eski Likör Fabrikası Arazisi

Esas Numarası: 2008/1058

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevki sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m² yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parsel ile ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsayı TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viatrans-Ofton-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. Aşağıda açıklanan davalar işbu projeye ilişkin olup, işbu davalarda alınan yürütmeyi durdurma kararları sebebiyle proje mevcut durum itibarıyla askıdadır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır.. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafın yanında müdahil olarak katılmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1058 E. sayılı dosya üzerinden açılan davada 24.07.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Yürütmeyi durdurma kararı halen yürürlüktedir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1736 E. sayısıyla açılan davada ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 24.07.2009 tarih ve E.2008/1058 sayılı dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gerekçe gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Karara karşı davalıların yaptığı itiraz.

TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından 24.02.2010 tarihinde reddedilmiş olup, yürütmeyi durdurma kararı halen yürürlüktedir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetiyle mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar vermiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiş olup dava hâlihazırda sürmektedir. Mahkemenin proje arsasının imar planı üzerinde yürütmeyi durdurma kararı vermesi sebebiyle, hâlihazırda proje askıdadır.

My Towerland Projesi

Esas Numarası: 2009/1794

Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: Ümit Kocasakal

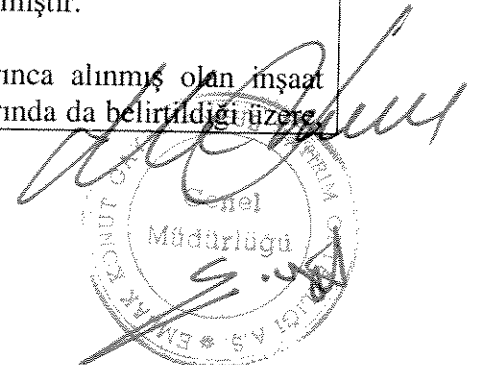
Davalı: Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

İşbu dava, Ataşehir Belediye Başkanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine Güney Ataşehir olarak anılan My Towerland projesinin geliştirilmesi için Ataşehir Belediyesi tarafından yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlem ile bu yapı ruhsatının verilmesine dayanak oluşturan her ölçekteki imar planının yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılmıştır.

Öte yandan, yapı ruhsatlarına dayanak oluşturan plan 05.03.2001 gün ve 1/1000 ölçekli Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı imar planı ile 22.11.1998 gün ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planlarıdır. Söz konusu planların iptali talebiyle daha önceden TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde bir başka dava daha açılmış olup davaya Emlak Konut davalı belediyeler yanında müdahil olarak katılmış ve dava mahkemece reddedilmiştir. İşbu red kararı Danıştay tarafından onanmıştır.

Söz konusu arazi üzerinde hali hazırda geçerli imar planı uyarınca alınmış olan inşaat ruhsatları çerçevesinde inşaat devam etmektedir. Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere,

Belginur
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.⁴

Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar

Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Ataşehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

(a.) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı imar planları;

• **Esas Numarası:** 2007/1536

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmemiştir.)

• **Esas Numarası:** 2007/1969

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

Durum: Yukarıda anılan her iki davada mahkeme, dava konusu planın aşağıda yer alan (b.) numaralı planlar ile ortadan kaldırıldığı ve (b.) numaralı planlara aşağıda detaylı olarak açıklandığı üzere çeşitli idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir. Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesi'nin 28.12.2009 tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Bozma kararı aleyhine yapılan karar düzeltme incelemesi sürmektedir.

(b.) 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

⁴ Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemece iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar ilgilinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece inşaatın mühürlenmesi, yapının bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3435 E., 2004/6378 K. sayılı, 2002/6073 E., 2004/3442 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/6885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.

• **Esas Numarası:** 2008/1161

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Temyiz incelemesi devam etmektedir.

• **Esas Numarası:** 2008/1217

Mahkeme: İstanbul 3. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

Durum: 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine İdarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esastan incelemesi neticesinde iptal edilmeleri, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını, başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

(c.) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

• **Esas Numarası:** 2009/1726

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Hâlihazırda dava sürmektedir.

(d.) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

• **Esas Numarası:** 2009/1887

Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

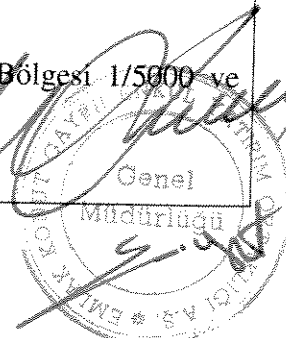
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: 20.07.2010 günü keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

(e.) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

R. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



• **Esas Numarası:** 2010/761

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Ataşehir Belediye Başkanlığı

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Hâlihazırda dava sürmektedir.

Yukarıda (c), (d) ve (e)'de sayılan planlar halen yürürlüktedir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planlarının iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinde iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesini inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetleri hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir.

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, yukarıda 2 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere iptal anına kadar tamamlanmış olan inşaat kısımları, inşaat sahibi bakımından kazanılmış hak olarak kabul edilebilecektir.

Ataşehir Doğu 2. Etap Projesi

Esas Numarası: 2010/901

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

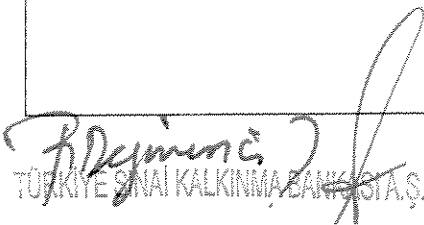
Davacı: TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi

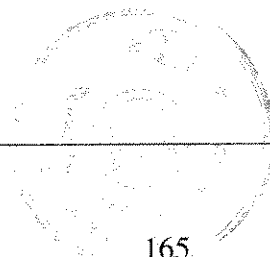
Davalı: Emlak Konut

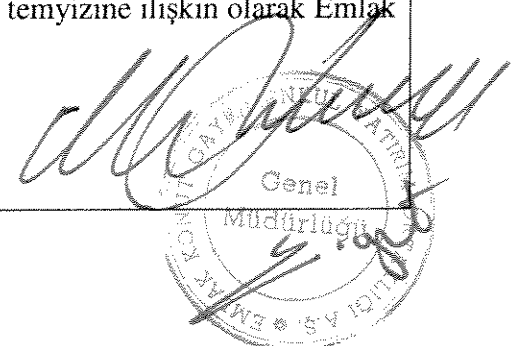
İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parselle ilişkin olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. Ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır.

Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Hâlihazırda, işbu kararın temyizine ilişkin olarak Emlak Konut'a herhangi bir tebligat gerçekleşmemiştir.


TMMOB MİMARLAR ODASI BÜYÜKKENT ŞUBESİ


165


Genel Müdürlüğü

Üsküdar Burhaniye Projesi

Esas Numarası: 2009/47

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiş olup, hâlihazırda dosyanın bilirkişiden dönmesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2009/346

Mahkeme: İstanbul 4. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47 no.lu dosyasındaki dava konusu 11.06.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş, mahkemece Emlak Konut'un müdahil olma talebine ilişkin olarak henüz bir karar verilmemiştir. Taraflara 8 Ekim 2010 tarihinde tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından itiraz edilmiştir. Hâlihazırda dava sürmektedir.

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.

Esas Numarası: 2010/1572

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 14.06.2010 tasdik tarihli Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve anılan imar planına dayanarak 23.07.2010 tarihinde Üsküdar Burhaniye projesine ilişkin olarak verilen 39 adet yapı ruhsatının yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle işbu dava açılmıştır. Bu süre

K. Değirmen
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



zarfında Emlak Konut davaya müdahil olma talebinde bulunmuş olup, Emlak Konut'un talebi taraflara tebliğ edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi hakkında ise anılan müdahale talebinin karara bağlanmasından sonra karar verilmesi hükmedilmiştir.

Anılan davalar sonucu yapı ruhsatlarının iptali halinde yapılan binaların inşaatının durdurulması söz konusu olabilecektir.

Ayazağa'da 1 Adet Arsa

Esas Numarası: 2010/2191

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi

Davalı: TOKİ

Ayazağa'da 1 Adet Arsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu ortak girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazağa'da 1 adet arsaya ilişkin imar planlarına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde E. 2010/2191 sayılı dosyayla 01.11.2010 tarihinde açılan davayla söz konusu planların yürütmeyi durdurma talepli olarak iptalinin istendiğini bildirmiştir. Ortak girişim ayrıca projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabilecek bu iptal davası sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde ortak girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir.

İmar planlarına karşı açılan iptal davasının 1 Kasım 2010 tarihinde açılmış olması sebebiyle Emlak Konut tarafından henüz davaya müdahil olma talebinde bulunulmamıştır.

My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/923

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar meyzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsasının inşaat bakımından daha az değerli ve ulaşılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak

F. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BAKANLIĞI A.Ş.

167

Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT
A.Ş.

TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazının reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkartılması için yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir. Söz konusu dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir. Emlak Konut'a TOKİ'den 2009 ve 2010 yıllarında iki parsel olarak devredilen arazi üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz yeni başlamıştır. Davacı parselasyona ilişkin olarak açtığı bu imar davasının yanında arazinin Başakşehir Ayazma 1. Etap ihalesi kapsamında ihale edilmesini durdurmak için de aşağıdaki davayı açmıştır.

Esas Numarası: 2010/273

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatı başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (daha sonradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yargılamasına devam edilen dava) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya) ile birleştirilmesini talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davada yargılama sürmektedir.

Davaya konu projede 30 Eylül 2010 tarihi itibari ile halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde inşaatı başlanmıştır. Yukarıda 2 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

KEY Geri Ödenmelerine İlişkin Açılmış Davalar

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödenmesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine ve Emlak Konut aleyhine 05.11.2010 tarihi itibariyle toplamda 194 dava açılmıştır. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmamış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
A.Ş.

Hazine'nin sorumlu bulunduğunu ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayınlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat Bankası'na göndermekle sorumlu olduğunu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

Hâlihazırda Emlak Konut'a karşı KEY geri ödemelerine ilişkin olarak toplamda açılan 194 davanın 9 tanesinde mahkeme Emlak Konut'un yapmış olduğu husumet itirazını kabul etmiş olup Emlak Konut'u hasım mevkiinden çıkarılmasına hükmetmiştir. 2 tane davada yargılama sırasında KEY alacağının davacıya ödenmiş olması ve bir tane davada ise davacının talebinden feragat etmesi sebebiyle mahkeme davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

Sarıyer Koruevleri Projesi

Esas Numarası: 2009/355

Mahkeme: İstanbul Asliye 1. Ticaret

Davacı: Üçer İnşaat A.Ş. (yeni unvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.)

Davalı: Emlak Konut

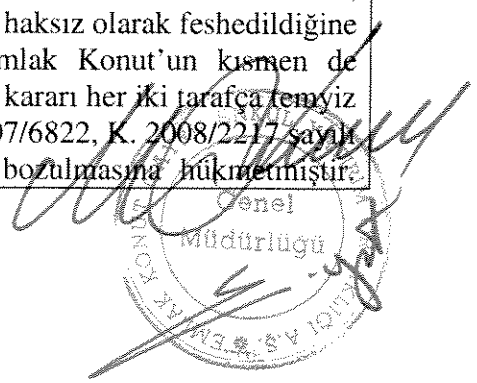
Taraflar arasındaki uyuşmazlık 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihte haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat mektuplarından, kar kaybından ve diğer sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayıplı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel Müdürlüğü

Ancak akdin haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Dava, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Dosya tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiye gönderilmiş olup, bilirkişi raporu beklenmektedir.

Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

Esas Numarası: 2009/495

Mahkeme: Silivri 2. Asliye Hukuk

Davacı: Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davacı tarafından Silivri Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Silivri 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Silivri ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemece reddedilmiş olup, davada bilirkişi raporu ve beklenmektedir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşi

Esas Numarası: 2003/149

Mahkeme: İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

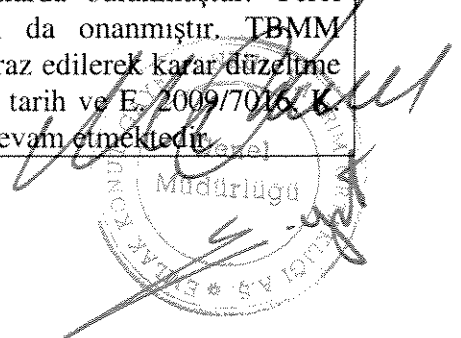
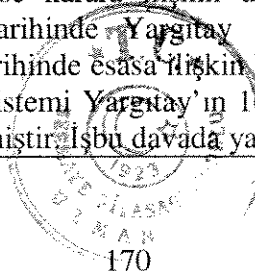
Davacı: Emlak Konut

Davalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nurol-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nurol-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nurol-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşleri muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise karara ilişkin usuli itirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilerek karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir. İşbu davada yargılama devam etmektedir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır.

Tüketici Davaları

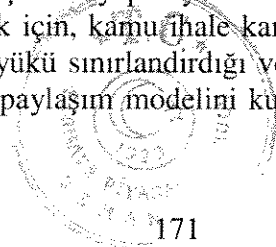
Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslimde dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından açılmış dava tutarlarının toplam değeri yaklaşık 5.114.142 TL olup bu miktara uygulanacak faiz, yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

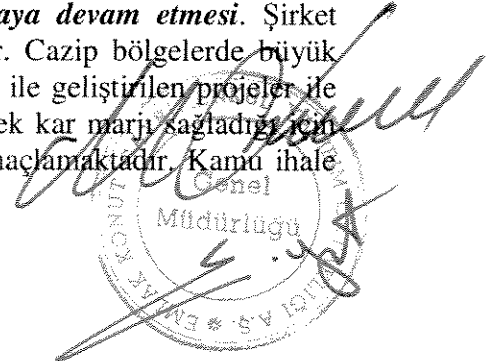
3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Şirketin hedefi, iş modelini geliştirerek Türkiye'de önde gelen konut gayrimenkul geliştirme şirketi olarak konumunu güçlendirmektir. Şirket, hedefine aşağıdaki iş stratejilerini uygulayarak ulaşmayı planlamaktadır:

- **Gayrimenkul piyasasının üst orta ve orta gelir kesimlerinde üzerinde odaklanmaya devam etmesi.** Şirket, Türkiye'de üst orta ve orta gelir seviyesi konut piyasaları için konut bölümleri geliştirmeye odaklanmaya devam etmek istemektedir. Şirket, Türkiye'de şu anki nüfus eğilimlerinin depreme dayanıklı konut ihtiyacı ile birleşmesiyle ek konut için pazarda talebin artmasını beklemektedir. Şirketin geliştirme çabaları konut bölümleri odaklı olmaya devam edecektir ancak Şirket ticari ve konut bölümleri de dâhil olmak üzere çok kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye de devam etmek istemektedir.
- **Ek geliştirme için arsalar erişim sağlanmasının devam etmesi.** TOKİ aracılığıyla Hazine'nin arazi portföyüne sürekli olarak erişim sağlanması Şirket stratejisinin önemli bir parçasıdır. Şirket TOKİ ile yürüttüğü prosedürü resmileştirebilmek için Eylül 2010'da TOKİ ile bir protokol akdetmiştir. Söz konusu protokol uyarınca Şirket stratejik amaçlarına uygun olan arsaları almak talebiyle TOKİ'ye başvurabilecek, TOKİ ise bu taleplere öncelik vererek söz konusu arsa alımının şartlarına ilişkin olarak anlaşmaya varılması hususunda elinden gelen gayreti gösterecektir. Şirket, TOKİ ile olan bu protokol sayesinde, dengeli bir risk profilini sürdürmek amacıyla iki iş modelleri ile proje geliştirmek için en uygun olacak gayrimenkulleri seçebileceğine ve devralabileceğine inanmaktadır. Ayrıca gelecekte cazip fırsatlar çıkması durumunda, Şirket üçüncü kişilerden arsa alabilir ve TOKİ ile olan ilişkisi sayesinde gerçekleştirilen projeler dışında proje geliştirerek know-how'ını ve kapsamlı deneyimini artırabilir. Emlak Konut, saygınlığının, güçlü marka ve finansal konumunun kendisini yüklenicilerin yanı sıra arsa sahipleri için de cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.
- **Mevcut faaliyetin gerçekleştirilmesi ile nakit akışı sağlamaya devam etmesi.** Şirket mevcut iş modelleri ile geliştirme yapmaya devam edecektir. Cazip bölgelerde büyük kapsamlı projeler geliştirmek için, kamu ihale kanunu modeli ile geliştirilen projeler ile karşılaştırıldığında finansal yükü sınırlandırdığı ve daha yüksek kar marjı sağladığı için öncelikli tercih olarak gelir paylaşım modelini kullanmayı amaçlamaktadır. Kamu ihale


TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.


171


Genel
Müdürüğü
EMLAK KONUT
A.Ş.

kanunu modeli, gelir paylaşım modeline tabi tüm arsalar yükleniciler için ticari açıdan cazip olmadığından Şirketin gelişiminin önemli bir parçası olmaya devam edecektir. Bazı hallerde Şirket ilk aşamasını kamu ihale kanunu modeline göre geliştirdiği projeler aracılığıyla benzer arsalar talebi attırabilir, böylece daha sonraki aşamaları gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirebilecektir. Şirket kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde orta gelir konut piyasası için bu gelişime elverişli arsalarda projeler geliştirmeye devam edecektir. Gelecekte cazip fırsatların doğması halinde Şirket, üçüncü kişilerden arsa alma imkânlarını göz önünde bulunduracaktır. Şirket, yeni arsa almak ve geliştirmek için projelerden kazanç elde etmeyi amaçlamaktadır.

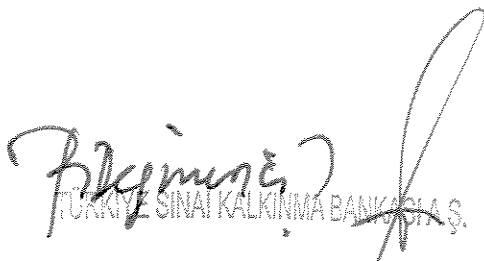
3.5. Eğilim Bilgileri

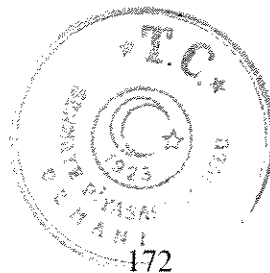
3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Ortaklık büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari üniteler, eğitim birimleri, sosyal donatılardan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Ağırlıklı gelirlerini izahnamenin 3.4.1. sayılı bölümünde detaylı biçimde anlatılan iki ana proje geliştirme yöntemiyle geliştirilen projeler kapsamındaki konutların satışından sağlamakta, çok az bir miktar geliri ise Ortaklığa ait kiralık gayrimenkullerin kira gelirlerinden sağlamaktadır. Şirketin gerçekleştirdiği projeler ve devam eden projeleri ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. Buna ilaveten ticari ve sosyal üniteleri de içeren konut ağırlıklı karma projeleri de bulunmaktadır. Şirketin devam eden yıllarda da geçmiş yıllarda olduğu gibi gelirlerini kira gelirlerinden ziyade ağırlıklı olarak projelendirdiği gayrimenkullerin satış gelirlerinden sağlaması planlanmaktadır.

3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

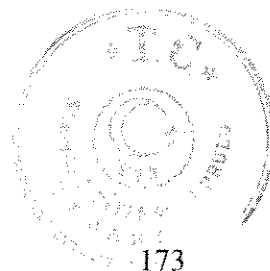



Genel Müdürlüğü

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

(Bin TL)	30.09.2010	30.06.2010	2009	2008	2007
Dönen Varlıklar	2.184.043	2.416.823	1.947.456	1.581.032	1.667.843
Duran Varlıklar	3.549.054	2.642.193	2.723.888	2.790.979	2.100.789
Toplam arsa ve konut stokları	4.241.109	3.430.492	3.321.253	3.344.949	2.536.597
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.621	8.481	16.555	29.421	27.232
Maddi Duran Varlıklar	5.542	5.382	5.240	7.118	7.277
Aktif Toplamı	5.733.097	5.059.016	4.671.344	4.372.011	3.768.632
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.314.674	1.598.753	1.333.784	1.414.392	2.644.805
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.122.652	1.162.024	1.243.108	1.309.032	2.137
Toplam finansal borçlar	1.281.213	1310631	1.329.061	1.421.497	132
Özkaynaklar	2.295.771	2.298.239	2.094.452	1.648.587	1.121.690
Nakit ve Nakit Benzerleri	312.433	196.986	274.268	101.964	773.411
Finansal yatırımlar	79.617	379.617	240.455	437.774	-
Brüt Kar	332.730	288.734	501.501	691.607	795.783
Faaliyet Karı/(Zararı)	323.105	278.895	476.223	562.600	232.631
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	201.319	203.787	445.865	526.897	367.533
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,00107	0,0011	0,0024	0,0028	0,0017

İ. Demirel
TÜRKİYE İNŞAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Kayıtlı Sermaye Tavanı : 4.000.000.000,00 TL

Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi : 1.875.000.000,00 TL

5.2 Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Ortak	Sermayedeki Payı			
	Emlak Konut'un 17/08/2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı itibariyle ortaklık yapısı		Emlak Konut'un 30/09/2010 tarihi itibariyle ortaklık yapısı	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TOKİ	253.369.919	99,99	1.874.830.757,35	99,99
Diğer	15.163,71	0,01	169.242,65	0,01
TOPLAM	253.385.082,71	100,00	1.875.000.000,00	100,00

5.3 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

5.4 Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı		Kontrolün Kaynağı
	(TL)	%	
TOKİ (A Grubu)	253.369.919	13,51	Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki beş adedi A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere seçilir.
TOKİ (B Grubu)	1.621.460.838,35	84,48	Sermayenin A grubu hisseler ile birlikte toplam %99,99'una sahip olunması.

B. Demirel
TÜRKİYE İŞİTİM KALKINMA BANKASI A.Ş.

174

[Signature]
Genel
Müdürlüğü

5.5 Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazları (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
A	Nama	Toplam 7 adet olan yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki beş adedi A grubu pay sahiplerinin (TOKİ) göstereceği adaylar arasından olmak üzere seçilir.	0,01	253.369.919,00	13,51
B	Hamiline	-	0,01	1.621.630.081,00	86,49
			Toplam	1.875.000.000,00	100,00

5.6 Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

5.7 Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

5.8 Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

5.8.1. 30 Nisan 2009 tarihli Olağan Genel Kurul ile Çıkarılmış Sermaye Azaltımı

Emlak Konut'un 30 Nisan 2009 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı ile esas sözleşmenin "Sermaye, Hisse Senetleri ve Hisse Senet Devri" başlıklı 7. maddesinin tadili öngörülmüştür. Bu çerçevede Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2009/652 D.İş Esas, 2009/652 K. Sayılı ve 06.03.2009 tarihli tensip zaptına müntehap Bilirkişi Heyetince tanzim olunan 24.03.2009 tarihli ve yine aynı Mahkeme'nin 2009/652 D.İş dosyasında mevcut Bilirkişi Raporu çerçevesinde, KEY Kanunu'nun 6.1. maddesi gereği sermaye azaltımına gidilmiştir. Bu kapsamda Şirket'in çıkarılmış sermayesi 649.100.432,16 TL'den 253.385.082,71 TL'ye azaltılmıştır.

5.8.2. 17.08.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul ile Çıkarılmış Sermaye ve Kayıtlı Sermaye Tavanı Artırımı

Emlak Konut'un 17.08.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile esas sözleşme'nin "Sermaye, Hisse Senetleri ve Hisse Senet Devri" başlıklı 7. maddesi ve "Sermaye ve Payları" başlıklı 8. maddesi tadil edilmiştir. Bu çerçevede Şirket'in çıkarılmış sermayesi 253.385.082,71 TL'den 1.875.000.000 TL'ye artırılmış ve SPK'nın 13.08.2010 tarihli ve

B. Özgenç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

122
175

[Signature]
Müdürüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

8271 sayılı izni çerçevesinde Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'den 4.000.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Arttırılan 1.621.614.917,29 TL'nin 770.882 adet pay karşılığı 7.708,22 TL'si, Şirketin 22.05.2007 tarih ve KEY Kanunu kapsamında 17.11.2009 tarihinde tescil ettiği sermaye azaltımı sonrası, 25.02.2010 tarih ve 5953 sayılı Kanun hükümlerine göre 09.04.2010 tarihine kadar alacaklarını hisse senedi olarak talep eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile nakdi olarak; 162.160.720.907 adet pay karşılığı 1.621.607.209,07 TL ise 21.07.2010 tarihli 1342/804 sayılı Yeminli Mali Müşavir raporu çerçevesinde iç kaynaklardan artırılmıştır.

Aynı zamanda Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmıştır ve Şirket sermayesinin 253.369.919.-TL karşılığı 25.336.991.900 pay adedi nama yazılı olarak A grubu, 1.621.630.081.-TL karşılığı 162.163.008.100 pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 (beş) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Ayrıca Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

5.9 Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

5.10 Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

5.11 Varanlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

5.12 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

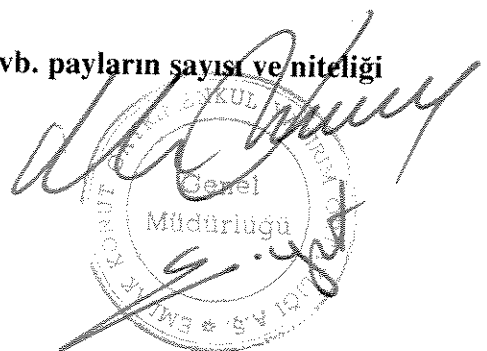
Yoktur.

5.13 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.


TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
T.C. KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.14 Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

B grubu paylar işbu İzahname tarihi itibarıyla İMKB'ye kote olmayıp, İMKB'de işlem görmemektedir. Öte yandan TSKB 17.08.2010 tarih ve 11250 sayılı yazısıyla Şirket hisselerinin İMKB'de açılacak ilgili pazarda işlem görebilmesi talebiyle İMKB'ye başvurmuştur.

5.15 Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,

- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya

- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

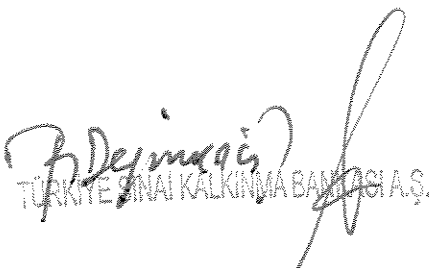
Yoktur.

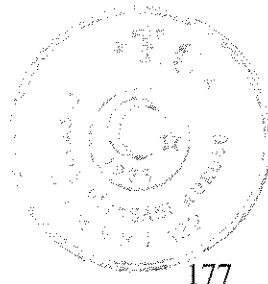
5.16 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;

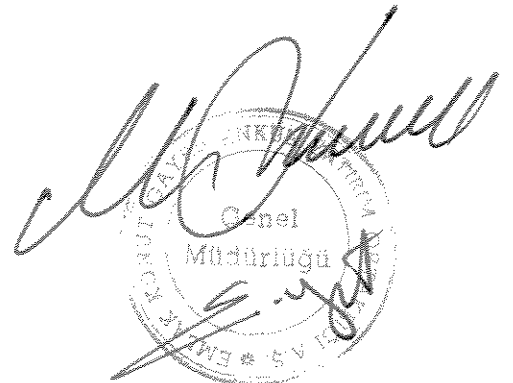
- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,

- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
EMTAK KURUMU

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı
Recep Ali Özülke	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi İstanbul Başkan Yardımcılığı Halkalı Atakent Mahallesi 2.Etap Kültür Merkezi Karşısı Halkalı / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili	Emlak Konut Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat:1 ~ 10 Ataşehir / İstanbul	TOKİ	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	-
Muhammet Haluk Sur	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Dr. Vasıf Sokak Palmiye Apt. N.7 D.3 Caddebostan / Kadıköy /İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1
Vedat Demiröz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mahallesi Sedef Cad. Ata 3-3 Plaza Kat:8 Daire: 72- 75 Ataşehir / İstanbul	Bağımsız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.	1

6.3 Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

6.4 Önemli olması durumunda yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Bulundukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Erdoğan Bayraktar	Bayraktar İnş. ve Tahh. Ltd. Şti. / ortak	Toplu Konut İdaresi Başkanı 16.12.2002 tarihinden itibaren devam ediyor. Emlak Konut Yönetim Kurulu Başkanı 23.12.2002 tarihinden itibaren devam ediyor. Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi 25.04.2010 tarihinden itibaren devam ediyor.	350.000	7.00

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Bulundukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Ertan Yetim	-	Toplu Konut İdaresi / Uzman 23.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor. Emlak Konut Yönetim Kurulu Başkan Vekili 10.06.2005 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Fatma Ruhan Akyılmaz	-	Toplu Konut İdaresi / Hukuk Müşaviri 2002'den itibaren devam ediyor. Emlak Konut Yönetim Kurulu Üyesi 05.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Recep Ali Özülke	-Vakıf GYO A.Ş. /Yönetim Kurulu Üyesi	Toplu Konut İdaresi / Şube Müdürü 2009'dan itibaren devam ediyor. Emlak Konut Yönetim Kurulu Üyesi 30.04.2009 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Murat Kurum	-Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi	- Toplu Konut İdaresi / Uzman 2009'dan itibaren devam ediyor. -Emlak Konut Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili 02.11.2009 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Vedat Demiröz	-Demiröz YMM Ltd. Şti. / Genel Müdür -Marmara YMM Ltd. Şti. / Genel Müdür -Mercek Bağım. Den. ve YMM A.Ş. / ortak -Demirçelik İş Fab. San. Tic. A.Ş. / ortak -Bezmialem Vakıf Üniversitesi / Mütevelli Heyeti Başkan Yardımcısı	-Demiröz YMM Ltd. Şti. Genel Müdürü -Marmara YMM Ltd. Şti. Genel Müdürü -Bezmialem Vakıf Üniversitesi / Mütevelli Heyeti Başkan Yardımcısı -Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 16.08.2010 tarihinden itibaren devam ediyor.	4.950 4.950 18.000 2.500	99,00 99,00 4,50 5,00
Muhammet Haluk Sur	-Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. / Ortak -Serbim Bilgisayar Destek ve Ticaret A.Ş. / ortak 2006 yılında -Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 2008 yılında -Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri	-Emlak Konut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 20.10.2009 tarihinden itibaren devam ediyor. -Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	856.364 50.000 620.000	4,04 5,00 6,20

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Bulundukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
	Tic. A.Ş. -İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi 1998 ~ 2006 yılları arası			

6.5. Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Uğur Dülekarp	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.
Ayşe Arzu Özçelik	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara	Denetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 2010 yılına ilişkin 2011 yılında yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar.

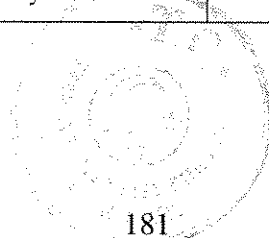
6.6. Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

6.7. Önemli olması durumunda denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Bulundukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	Gayrimenkul Ekspertiz Değerleme A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi / 2007 yılında	- Toplu Konut İdaresi / Daire Başkanı 2008'den itibaren devam ediyor.	-	-
	-Vakıf GYO A.Ş. - Denetim Kurulu Üyesi / 2006 yılında	-Emlak Konut Denetim Kurulu Üyesi 30.04.2009 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-

B. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve / veya Denetim Kurulunda Bulundukları veya Ortağı Olduğu Şirketler ve Unvanları	Mevcut Durumda Devam Eden Görevleri	Mevcut Sermaye Payı	
			TL	%
Uğur Dülekarp	Gayrimenkul Ekspertiz Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / 2006 yılında	- Toplu Konut İdaresi / Basın Müşaviri 2002'den itibaren devam ediyor. -Emlak Konut Denetim Kurulu Üyesi 12.03.2008 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-
Ayşe Arzu Özçelik	-	- Toplu Konut İdaresi / Uzman 2002'den itibaren devam ediyor. -Emlak Konut Denetim Kurulu Üyesi 12.03.2008 tarihinden itibaren devam ediyor.	-	-

6.8 Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi:

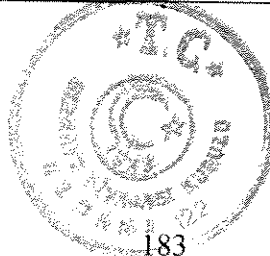
Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı	
					TL	%
Murat Kurum	Genel Müdür Vekili	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	- Genel Müdür Vekili	- Toplu Konut İdaresi / Uzman 2009'dan itibaren devam ediyor.	-	-
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	- Genel Müdür Yardımcısı	Bahçeşehir İspartakule 532/ 1 Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	- Finansman ve Portföy Müdürü - Pazarlama Müdür Vekili	-Burgazkent Site Yönetimi-Yönetim Kurulu Başkanı	-	-

Beyimani
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT İDARESİ A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı	
					TL	%
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü -İnşaat Kontrol Müdürlüğü -İnşaat Teknikeri	Bahçeşehir İspartakule 539/1 Site Yönetimi-Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Hüseyin Turan	1.Hukuk Müşaviri	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-1.Hukuk Müşaviri	İzmir Albayrak Mavişehir Site Yönetimi - Denetim Kurulu Üyesi	-	-
İbrahim Keskin	Hukuk Müşaviri	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Hukuk Müşaviri	Çorlu Ergene Vadisi Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Zeynep Basa	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür V.	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Pazarlama ve Finansman Müdür Vekili	Ataköy Novus Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Metin Tekin	İhale Hakediş ve Kabul Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-İhale Hakediş ve Kabul Müdürü	Batı Ataşehir Camii Yaptırma Derneği-Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Hasan Hacıhasanoğlu	İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-İnşaat Kontrol Müdürü	Bahçeşehir İspartakule 534/ 1 Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

B. K. Kadioğlu
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



H. Keskin
Genel Müdür
EMLAK KONUT İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklık Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı	
					TL	%
Hakan Gedikli	Emlak ve Planlama Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Etüd Proje ve Planlama Müdürü -Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü - Harita Mühendisi	Bahçeşehir İspartakule 532/ 1 Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Hicran Çakmak	Etüd Proje Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Etüd Proje ve Planlama Müdürlüğü - Mimar	Ataköy Novus Site Yönetimi - Denetim Kurulu Üyesi	-	-
İzzet Gani Karakaya	Mali İşler Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Mali İşler Müdürü	-	-	-
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Mali ve İdari İşler Müdürü -Muhasebe ve İnsan Kaynakları Müdürü	Çorlu Ergene Vadisi Site Yönetimi - Denetim Kurulu Üyesi	-	-
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Mimarsinan Kentplus Site Yönetimi - Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Halim Ataş	Özel Kalem Müdürü	Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul	-Özel Kalem Müdürü	Ataşehir Gardenya 11/B Site Yönetimi-Yönetim Kurulu Üyesi -Batı Ataşehir Camii Yapıtırma Derneği-Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

Rejman
TÜRKİYE İNŞAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. İNŞAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

6.9 Önemli olması durumunda yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yoktur.

6.10 Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

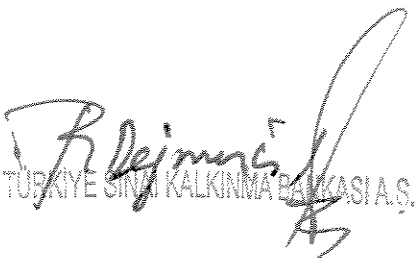
6.11 Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

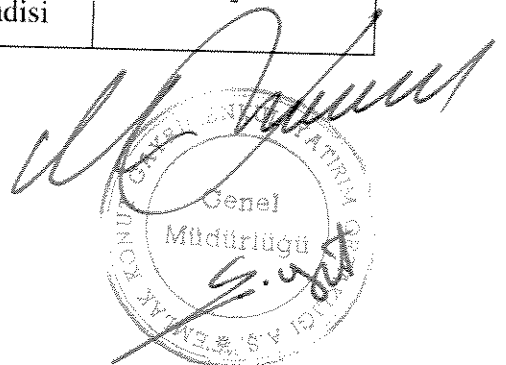
6.11.1. Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Erdoğan Bayraktar	Yönetim Kurulu Başkanı	Yüksek Lisans	İnşaat Yüksek Mühendisi	-

Erdoğan Bayraktar, İstanbul Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi mezunudur. Yüksek lisansını, Bükreş Üniversitesi'nde inşaat sözleşmeleri konusunda ve İstanbul Üniversitesi'nde metropol şehirlerde alternatif yerleşim birimleri konusunda yapmıştır. Türkiye'de, Avrupa'nın değişik ülkelerinde ve Amerika Birleşik Devletleri'nde inşaat, konut, işyeri, kooperatifçilik ve gayrimenkul değerlendirilmesi ile ilgili çeşitli eğitim ve seminerlere katılmıştır. 1999-2000 yılları arasında 10 ay süreyle Amerika Birleşik Devletleri'nde Yabancı Dil ve İnşaat Teknolojileri Eğitimi almıştır. İş hayatına 1965 yılında başlamış olup çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1995 – 1999 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Kiptaş Genel Müdürlüğü, 2000 – 2001 yılları arasında Ankara Büyükşehir Belediyesi – Metropol İmar A.Ş. Genel Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 16.12.2002 tarihinden itibaren TOKİ ve 23.12.2002 tarihinden itibaren de Emlak Konut Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Ertan Yetim	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Üniversite	İnşaat Mühendisi	-


TÜRKİYE İÇİŞİ BAKANLIĞI
TÜRKİYE İÇİŞİ BAKANLIĞI


Genel Müdürlüğü
E. Yetim

Ertan Yetim, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. İş hayatına 1988 yılında başlamış olup çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1997 2004 yılları arasında Kiptaş'da Kontrol Amiri olarak, 2004 – 2006 yılları arasında Emlak Pazarlama İnşaat Tic. A.Ş. Genel Müdürü olarak, 2006 – 2007 yılları arasında Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Değerleme Uzmanı olarak görev yapmıştır. 2007 yılından itibaren TOKİ'de uzman olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Fatma Ruhan Akyılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Hukuk	-

Fatma Ruhan Akyılmaz, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1983 yılında başlamış olduğu çalışma hayatında, 1989 – 1999 yılları arasında Ziraat Bankası Baş Müşavirliğinde avukat olarak, 1999 – 2001 yılları arasında Emlak Bankası Baş Müşavirliğinde Hukuk Müşaviri olarak, 2001 – 2002 yılları arasında Ziraat Bankası Kadıköy Şubesi Hukuk Müşaviri olarak görev yapmıştır. 2002 yılından itibaren TOKİ'de 1.Hukuk Müşavirliği Hukuk Müşaviri ve İstanbul Başkan Yardımcılığı Hukuk Müşaviri olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Recep Ali Özülke	Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Mimar	-

Recep Ali Özülke, Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. İş hayatına 1996 yılında başlamış olup çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 2008 yılından itibaren TOKİ'de, uzman, Şube Müdürü, Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Daire Başkanı olarak görev yapmış ve halen İstanbul Başkan Yardımcılığında Kontrol Şube Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Vedat Demiröz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	Yeminli Mali Müşavir	-

Vedat Demiröz, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Şişli İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu mezunudur. 1976 ~ 1996 yılları arasında Demiröz Mali Müşavirlik Denetim Bürosunda Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 1996 ~ 1997 yılları arasında Türkiye Kalkınma Bankası Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 1994 yılından itibaren

B. Demiröz
TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel Müdürlük
EMLAK KONTROL
MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
A.Ş.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştirakleri Mali Danışmanı olarak, 1997 yılından itibaren Demiröz Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti. Genel Müdürü olarak, 1998 yılından itibaren Marmara Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti. Genel Müdürü olarak, 2005 yılından itibaren Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. sorumlu ortak Başdenetçi olarak, 2005 yılından itibaren İTO İştiraki Formula İstanbul A.Ş. Mali Danışmanı olarak, 2008 yılından itibaren Devlet Su İşleri Dünya Su Formu Mali Danışmanı olarak ve 2010 yılından itibaren Bezmialem Vakfı Üniversitesi Mtevelli Heyeti Başkan Yardımcısı olarak görevleri devam etmektedir. 16.08.2010 tarihinden itibaren de Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

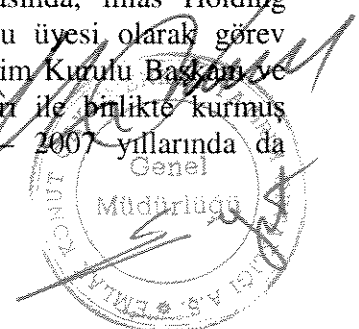
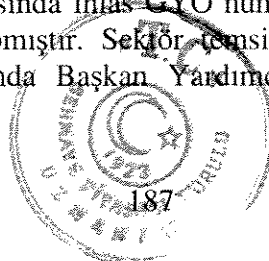
Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Murat Kurum	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür Vekili	Üniversite	İnşaat Mühendisi	-

Murat Kurum, Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. İş hayatına 1999 yılında başlamış olup, 1999 ~ 2000 yılları arasında Gestaş İnş. San. Tic. A.Ş.' nin İstanbul, Ankara ve Konya' daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2000 ~ 2001 yılları arasında askerlik görevini yaptığı Şırnak Deniz AMF Taburu' nun muhtelif binalarının inşaat onarım işlerinde inşaat mühendisi olarak görev yapmıştır. 2001 ~ 2004 yılları arasında Haşemoğlu İnş. San. Ltd.Şti' nin Bingöl, Bursa ve Ankara' daki inşaat şantiyelerinde saha mühendisi olarak görev yapmıştır. 2004 ~ 2005 yılları arasında Levent Yapı Firmasında inşaat şantiyeleri sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2005 ~ 2006 yılları arasında TOKİ'nin Ankara şantiyelerinde uzman olarak görev yapmıştır. 2006 ~ 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı'nda Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdür olarak görev yapmıştır. 02.11.2009 yılından itibaren Emlak Konut Genel Müdür Vekili ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Muhammet Haluk Sur	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	İnşaat Yüksek Mühendisi	-

Muhammet Haluk Sur, Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. Yüksek lisansını, Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Enstitüsünde yapmıştır. 1981 yılında NATO bursuyla, University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalar yapmıştır. 1983 – 1991 yılları arasında, kurucu Genel Müdürü olduğu şirket ile yurt dışında ve yurt içinde inşaat projeleri gerçekleştirmiştir. 1991 – 1999 yılları arasında, İhlas Holding Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığı'nda icra kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. 1999 - 2006 yılları arasında İhlas GYO'nun kurucu Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Sektör temsilcisi arkadaşları ile birlikte kurmuş olduğu GYODER'de, 2004 yılında Başkan Yardımcısı ve 2005 – 2007 yıllarında da

B. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Başkanlık görevinde bulunmuştur. Halen, Paladin Realty Partners-Eur Asia Yönetim Kurulu Başkanlığı, ULI Türkiye Başkanlığı, Bimeks Kurucu ortak ve Yönetim Kurulu üyeliği, Forum İstanbul İcra Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

6.11.2. Denetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	Denetim Kurulu Üyesi	Üniversite	İşletme	-

Mustafa Kemal Müderrisoğlu, Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 1994 yılları arasında Etibank Genel Müdürlüğü'nde memur ve Müdür Yardımcısı olarak, 1994 – 1998 yılları arasında Etibank Bankacılık A.O.'nda Müdür Yardımcısı olarak, 1998 – 2001 yılları arasında T.Emlak Bankası A.Ş. Bölge Müdürü olarak, 2001 – 2002 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası Bölge Müdürü olarak, 2002 – 2008 yılları arasında TOKİ'de Personel Müdürü olarak görev yapmış olup, halen TOKİ'de Personel ve Eğitim Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Uğur Dülekalp	Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Okul	Radyo - TV	-

Uğur Dülekalp, Ankara Üniversitesi Radyo – TV Bölümü mezunudur. 1990 yılında TOKİ'de başlamış olduğu iş hayatında, 1990 – 2000 yılları arasında Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinde uzman olarak, 2000 – 2002 yılları arasında Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 2002 yılından itibaren de TOKİ'de Basın Müşaviri olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Ayşe Arzu Özçelik	Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	Yüksek Mimar	-

Ayşe Arzu Özçelik, Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Yüksek Lisansını 9 Eylül Üniversitesi Mimarlık Bölümünde yapmıştır. 1985 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1985 – 1993 yılları arasında çeşitli mimari bürolarda mimar olarak, 1993 – 2002 yılları arasında T.Emlak Bankası İzmir Bölge Uygulama Baş Müdürlüğünde mimar olarak

görev yapmıştır. 2002 yılından itibaren de, TOKİ İzmir biriminde görev yapmaktadır.

6.11.2. Şirket'te Söz Sahibi Diğer Yönetim

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı	Üniversite	İnşaat Mühendisi	-

Sinan Ayoğlu, Karadeniz Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümü mezunudur. 1988 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1988 – 2008 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2008 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, bu tarihinden itibaren de teknik işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı	Üniversite	Kamu Yönetimi	Sermaye Piyasaları İleri Düzey Lisansı

Hakan Akbulut, Uludağ Üniversitesi İ.İ.B.F. Kamu Yönetimi bölümü mezunudur. 1990 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1990 – 2003 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 – Aralık 2009 yılları arasında, Finansman ve Portföy Müdürü olarak görev yapmış, Aralık 2009 tarihinden itibaren de, mali ve idari işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Rasim Faruk Kadioğlu	Genel Müdür Danışmanı	İki Yıllık Yüksek Okul	İnşaat Teknikeri	-

Rasim Faruk Kadioğlu, Cumhuriyet Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu İnşaat Bölümü mezunudur. 1982 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1982 – 2003 yılları arasında çeşitli baraj ve inşaat şantiyeleri ile Kurum ve Kuruluşlarda görev yapmıştır. Ekim 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, Mart 2007 – Ocak 2010 yılları arasında İhale Hakedis ve Kabul Müdürü olarak görev yapmış, Ocak 2010 tarihinden itibaren de Genel Müdür Danışmanı olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Hüseyin Turan	1.Hukuk Müşaviri	Üniversite	Hukuk	-

Hüseyin Turan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1974 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1974 – 1989 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Aralık 1989 yılında Emlak Konut'ta avukat olarak çalışmaya başlamış olup, 1995 yılından itibaren de 1. Hukuk Müşaviri olarak görev yapmaktadır.

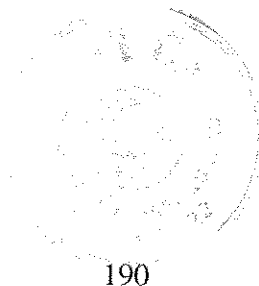
Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
İbrahim Keskin	Hukuk Müşaviri	Üniversite	Hukuk	-

İbrahim Keskin, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. 1998 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1998 – 2003 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Nisan 2003 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2004 yılından itibaren Hukuk Müşaviri olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Zeynep Basa	Daire Başkanı Pazarlama Müdür Vekili	Üniversite	İktisat	-

Zeynep Basa, Eğitim Enstitüsü ve Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1978 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1978 – 1991 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. 1991 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, 2003 yılından itibaren Daire Başkanı ve 2008 yılından itibaren de Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili olarak görev yapmaktadır.

Beymenç
TÜRKİYE İŞİML KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Metin Tekin	İhale Hakediş ve Kabul Müdürü	Üniversite	İnşaat Mühendisi	-

Metin Tekin, ODTÜ Gaziantep Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. 1989 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1989 – Ocak 2010 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Ocak 2010 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, bu tarihten itibaren İhale Hakediş ve Kabul Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Hasan Hacıhasanoğlu	İnşaat Kontrol Müdürü	Üniversite	İnşaat Mühendisi	-

Hasan Hacıhasanoğlu, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1996 yılında başlamış olduğu iş hayatında, 1996 – Aralık 2009 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda çalışmıştır. Aralık 2009 yılında Emlak Konut'ta göreve başlamış olup, bu tarihten itibaren İnşaat Kontrol Müdürü olarak görev yapmaktadır.

6.11.1 Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında devam eden davalara ilişkin bilgi:

İşbu İzahaname'nin 6.14.1. sayılı bölümünde yer alan ve devam eden hukuki uyuşmazlıklara ek olarak aşağıda detayları verilmekte olan dava bulunmaktadır.

Küçükçekmece Asliye Ceza Mahkemesi

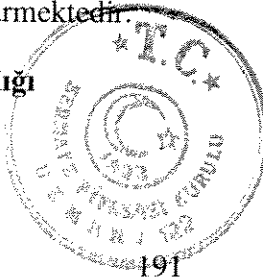
E.2010/1357

Tulip yöneticileri müştekiler Murat MERTOĞLU ve Hüseyin Burak TEKİN ile Atilla TUNÇKALE tarafından yapılan suç duyurusu üzerine, Emlak Konut genel müdür vekili Murat KURUM ile Emlak Konut inşaat kontrol müdürü Hasan HACIHASANOĞLU'nun da aralarında bulunduğu 25 kişi hakkında Küçükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 30.9.2010 tarih ve Sor. No:2010/26643, İddianame No: 2010/6644 sayılı iddianamesi ile TCK'nun 151/I maddesinde düzenlenen "Mala Zarar Verme", TCK'nun 117/I maddesinde düzenlenen "İş ve Çalışma Hürriyetinin İhlali" ile 154/I hükmünde düzenlenen "Hakkı Olmayan Yere Tecavüz" suçları ile TCK md.53 hükmü uyarınca Küçükçekmece 6. Asliye Ceza Mahkemesi nezdinde kamu davası açılmış olup, davada yargılama sürmektedir.

-Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı

Hiz. 2010/42285

TÜRKİYE İÇİŞLERİ BAKANLIĞI A.Ş.



Genel Müdürlük

Tulip A.Ş. tarafından Emlak Konut genel müdür vekili Murat KURUM ve genel müdür yardımcısı Sinan AYOĞLU'nun da aralarında bulunduğu 5 kişi hakkında, TCK md.257 hükmü uyarınca "Görevi Kötüye Kullanmak", TCK md.235 hükmü uyarınca "İhaleye Fesat Karıştırmak" ve TCK md.259 hükmü uyarınca "Kamu Görevlisinin Ticareti" hükümleri çerçevesinde suç duyurusunda bulunulmuş olup, suç duyurusu halen Savcılık incelemesindedir.

6.12 Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi:

Yoktur.

6.13 Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

6.14 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi:

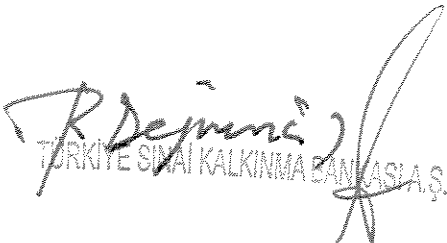
Anılan kişilerle ilgili olarak varsa, yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi yer alacaktır.

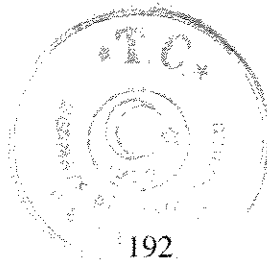
6.14.1. Devam Eden Davalar

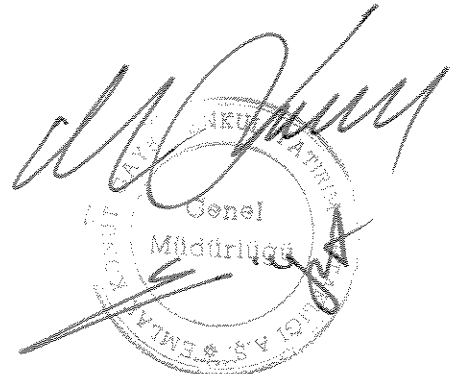
6.14.1.1. Fatma Ruhan Akyılmaz'ın Denetçi Sıfatı ile Şirket'in açmış olduğu davalara icazet vermesi sonucu taraf olduğu hukuk davaları

Emlak Konut'un Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olduğu dönemde Emlak Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından bazı projelere ilişkin olarak hazırlanan teftiş raporlarına istinaden eski yönetim kurulu üyeleri ve müdürler hakkında TTK 341 ("Şirket namına açılacak dava") maddesi uyarınca, görevleri sırasındaki eylemleri sonucunda Emlak Konut'un uğradığı maddi zararları tazmin amacı ile Şirket adına davalar açtırılmıştır. Söz konusu davaların açıldığı tarihte ve/veya mahkemelerce yargılamanın devam edebilmesi için Denetim Kurulu'nun davalara ilişkin muvafakatının istenildiği tarihte Fatma Ruhan Akyılmaz Denetim Kurulu üyesi olması sebebiyle davayı Şirket adına takip eden vekillere vekâletname vermiştir. Açılmış olan davalarda davaların bir kısmı neticelenmiş ve kararlar kesinleşmiş, bir kısım dosya tefrik edilmiş, bir kısım dosya ise derdesttir. Aşağıda henüz hüküm kesinleşmemiş davalara ait bilgiler bulunmaktadır.

a. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

Esas No: 2002/1214
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Yargılama sürüyor..

Emlak Konut tarafından Ankara Oran'da 128 adet Konut ve Çarşı İnşaatı İş'i'nin imar durumları alınmadan ihale edilmesine yönelik aldıkları kararla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla eski çalışanları Engin Civan (görev süresi: 1989-1990), Bekir Cumurcu (görev süresi:1989-1990), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Tarik Açıkalın (görev süresi:1988-1989), Nezih Altınkök (görev süresi:1990) ve Metin Öngünşen (görev süresi:1988-1990) aleyhine İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2002/1214 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açılmıştır. Söz konusu davada Emlak Konut yüklenici firmaya verilen avansların ruhsatların geç alınması sebebiyle yüklenicinin uhdesinde uzun bir süre kalarak bu geçen zamanda Şirketin aradaki faizden mahrum kaldığını ileri sürmüştür. İşbu dava halihazırda devam etmekte olup bir sonraki duruşma tarihi olarak 10.02.2011 tarihi belirlenmiştir.

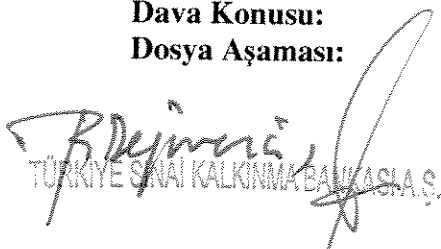
b. İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi

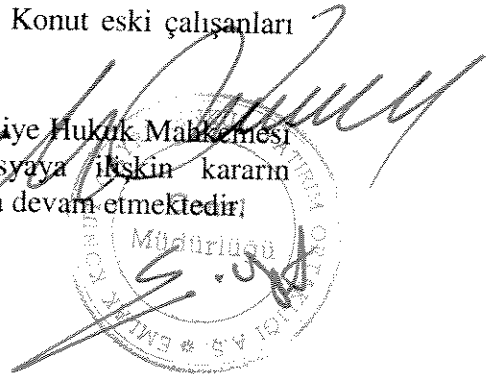
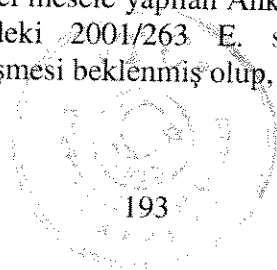
Esas No: 2003/107
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi ile Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Mahkeme davanın reddine karar vermiş olup dosya temyiz incelemesindedir.

Emlak Konut, TBMM'nin akustik ses sistemleri ile görüntüleme sistemlerinin yapımı projesinde Şirketin projede alınan kararlar ile zarara uğradığı iddiasıyla yüklenici Nurol-Mesa Ortak Girişimi ile zarar yükleniciden tazmin edilemezse projeden sorumlu personelden tahsil edilmesi talebiyle R. Füsun Merter (görev süresi:1990-2002), A.Hamdi Töre (görev süresi:1996-1997), Orhan Sezgin (görev süresi:1995-1998), İ. Levent Dalgün (görev süresi:1996-1997), Abdülbaki Karahan (görev süresi:1995-1997), Metin Güray (görev süresi:1990-2002) ve Cihan Sakarya (görev süresi:1995-1997) aleyhine Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2003/107 E. sayılı dosyayla dava açmıştır. 26.02.2008 tarihinde Mahkeme, TBMM'nin söz konusu işin yapımı nedeniyle herhangi bir zarara ilişkin olarak Emlak Konut'tan bir talebi olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir. 26.02.2008'de Şirket kararı temyiz etmiş olup, temyiz incelemesi sürmektedir.

c. İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No: 2003/149
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi ile Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri yazılı)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Bekletici mesele yapılan Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdindeki 2001/263 E. sayılı dosyaya ilişkin kararın kesinleşmesi beklenmiş olup, yargılama devam etmektedir.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



20.05.1998 tarihli Teftiş Kurulu raporu TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu'nun yeniden düzenlenmesi inşaatı işi çerçevesinde Emlak Konut'un fazla ödeme yapmasına ilişkin olarak öncelikle yüklenicinin, tahsil edilememesi halinde Şirket çalışanlarının sorumlu olduğunu belirtmiştir. Bunun üzerine Emlak Konut, TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi işi ile ilgili olarak yüklenici Nurol-Mesa ortak girişimi ve Şirket'in eski çalışanlarından Mustafa Hilmi Bertay (görev süresi:1995-1998) ve Ahmet Kemal Arer (görev süresi:1990-2004) aleyhine söz konusu iş nedeniyle Şirket nezdinde oluşmuş ve oluşabilecek zararın saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2003/149 E. sayılı dosyayla dava açmıştır.

Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülen anılan davada ise Mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esastan temyiz edilmiştir. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından onanmıştır. Anılan karar üzerine TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde düzeltme talebinde bulunulmuştur. Karar düzeltme talebi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E.2009/7016, K.2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir. İşbu davada yargılama devam etmektedir.

6.14.2. Kesin Hüküm Olan Davalar

6.14.2.1. Erdoğan Bayraktar, Vedat Demiröz, Ertan Yetim ve Fatma Ruhan Akyılmaz'ın taraf olduğu ceza davaları

a. İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2007/2831
Suç duyurusunda bulunan: Sedat Çoban
Hakkında Suç duyurusunda bulunanlar: Emlak Konut vekilleri (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338'inci maddeleri
Dosya Aşaması: 11.12.2007 tarihli 2007/3994 sayılı mahkeme kararı
Karar: Beraat

Lüleburgaz projesinin yüklenicisi Delta İnşaat-Özyapı ortak girişiminin ortaklarından Delta İnşaat aleyhine alacaklı Sedat Çoban tarafından İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 2007/4445 E. sayılı dosyası ile yapılan icra takibinde, Emlak Konut'a 16.04.2007 ve 30.05.2007 tarihlerinde haciz ihbarnameleri gönderilmiştir. Söz konusu ihbarnamelere Emlak Konut sırasıyla 24.04.2007 ve 08.06.2007 tarihlerinde cevaben ortak girişimin alacakları için hakedişlere haciz şerhi işlendiğini ancak bu hak edişlerin Delta İnşaat'ın tek başına alacağının olmadığını ve hak edişlerin ortak girişimin alacağı olması nedeniyle ortaklık konusu alacağın tamamının ortaklardan birinin borcu dolayısıyla haczinin mümkün olmadığını ancak ortaklığın tasfiyesinden sonra haczin mümkün olduğunu bildirmiştir. Bunun üzerine Sedat Çoban'ın yapmış olduğu şikâyet üzerine Emlak Konut vekilleri Erdoğan Bayraktar, Çağatay Göktayoğlu (görev süresi: 2004-2010), Ertan Yetim, Veysel Ekmen (görev süresi: 2005-

R. Aygün
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
A.Ş.

2009), Vedat Demiröz, Hasip Tahralı (görev süresi: 2007-2009) ile Fatma Ruhan Akyılmaz aleyhine haciz ihbarnamelerine verilen beyanın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 4. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2007/2831 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme 11.12.2007 tarih ve 2007/3994 K. sayılı kararı ile beraat kararı vermiştir.

b. İstanbul 10. İcra Ceza Mahkemesi

Esas No: 2007/2972
Suç duyurusunda bulunan: Selim Göze
Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Erdoğan Bayraktar
Sevk Maddesi: İcra İflas Kanunu 89 ve 338. maddeleri
Dosya Aşaması: 19.12.2008 tarihli 2008/5302 sayılı mahkeme kararı
Karar: Beraat

Delta İnşaat aleyhine alacaklı Selim Göze tarafından İstanbul 12. İcra Müdürlüğü'nün 2007/5350 E. sayılı dosyasından yapılan icra takibinde Emlak Konut'a 16.03.2007 tarihinde birinci haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Söz konusu ihbarnameye cevaben Emlak Konut tarihinde ortak girişimin alacakları için hakedişlere haciz şerhi işlendiğini ancak Delta İnşaat'ın tek başına alacağının olmadığını ve hakedişlerin ortak girişimin alacağı olması nedeniyle ortaklık konusu alacağın tamamının ortaklardan birinin borcu dolayısıyla haczinin mümkün olmadığını ancak ortaklığın tasfiyesinden sonra haczin mümkün olduğunu bildirmiştir. Bunun üzerine Selim Göze'nin 04.07.2007 tarihli şikâyeti ile Emlak Konut yönetim kurulu başkanı (temsilcisi) olması sebebi ile Erdoğan Bayraktar aleyhine Emlak Konut'tan haciz ihbarnamesine verilen cevabın gerçeğe aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 10. İcra Ceza Mahkemesi nezdinde 2007/2972 E. sayılı dosyayla dava açılmıştır. Mahkeme 19.12.2008 tarih ve K.2008/5302 sayılı kararı ile beraat kararı vermiştir.

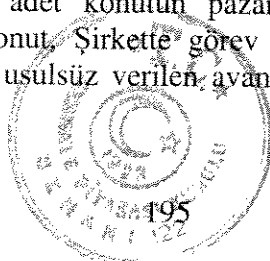
6.14.2.2. Fatma Ruhan Akyılmaz'ın Denetçi Sıfatı ile Şirket'in açmış olduğu davalara icazet vermesi sonucu taraf olduğu ve kesinleşen hukuk davaları

a. İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No: 2007/2972
Tefrik Edilen Dava Esas No: 2002/949
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Kesinleşen mahkeme kararları
Karar: Davalıların bir kısmının yapmış oldukları zamanaşımı itirazları kabul edilerek davaya ilişkin red kararı ile kalan davalılar yönünden ise davanın kısmen kabulüyle tazminat ödenmesine hükmeden karar

12.03.1991 tarihinde imzalanan sözleşmeyle Emlak Konut'un Bakırköy/Ösmaniye, Gebze/İzmit'de yaptırılan 702 adet konutun pazarlanması işi Hüseyin Çil Pazarlama firmasına verilmiştir. Emlak Konut, Şirkette görev yaptıkları dönemde aldıkları kararlar neticesinde yukarıda anılan işte usulsüz verilen avansın şirket menfaatlerine aykırı olduğu

B. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

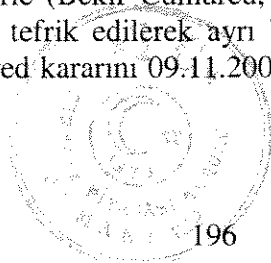
(avansın geri verilmesine kadar geçen süre de getirisiz kalması) ve bu aykırılık dolayısıyla Emlak Konut'un uğradığı zararın tazmini talebiyle İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2002/1233 E. sayılı dosyayla Nezih Altınkök (görev süresi:1990), Nejat Başar (görev süresi:1987-1991), Aslan Demirtaş (görev süresi:1991), Ünal Özüak (görev süresi:1991) ile Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992) aleyhine sorumluluk davası açmıştır. Yapılan yargılama neticesinde 21.09.2004 tarih ve 2004/986 sayılı karar ile yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan davalılar (Nezih Altınkök, Nejat Başar ve Arslan Demirtaş) yönünden dava reddedilmiş, itiraz etmeyenlerle (Ünal Özüak ve Kenan Kaya) ilgili olarak ise dava tefrik edilerek ayrı bir esasa kaydedilmesine karar verilmiştir. Yerel mahkemenin söz konusu red kararı, yargılama sırasında Emlak Konut Denetim Kurulu üyeleri tarafından Şirket adına davayı açanlara vekâletname verilmesinin beklenmeden sadece denetçilerin verdikleri beyannameler ile yetinilerek yargılamaya devam edilmesi ve sonuçlandırılması sebebiyle Yargıtay tarafından 16.10.2006 tarihinde bozulmuştur. Yargıtayın bozma kararı üzerine dosya mahkemenin 2007/236 esasına kaydedilmiş, yeniden yapılan yargılama neticesinde yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan davalılar (Nezih Altınkök, Nejat Başar ve Arslan Demirtaş) hakkında davanın reddine hükmedilmiştir. İşbu red karar Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebinin reddine karar verilmiştir. Tefrik edilen dosyanın ise aynı mahkemede 2002/949 E. sayılı dosyayla yargılamasına devam edilmiş olup, dava Ünal Özüak ile Kenan Kaya yönünden kısmen kabul edilerek 40 TL tazminata hükmedilmiştir.

b. İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No:	2002/1250
Tefrik Edilen Dava Esas No:	2005/28
Davacı:	Emlak Konut
Davalı:	Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu:	Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması:	Kesinleşen mahkeme kararları
Karar:	Davalıların bir kısmının yapmış oldukları zamanaşımı itirazları kabul edilerek davaya ilişkin red kararı ile kalan davalılar yönünden ise herhangi bir usulsüzlük bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine ilişkin karar

04.03.1994 tarihli Teftiş Kurulu raporunda Tekirdağ Marmara Ereğlisi 443 villa ve sosyal tesis inşaatlarının projelendirme işinde usulsüzlük yapılarak söz konusu işin Şirket yararları ile bağdaşmayan şekilde bir yükleniciye verildiği ve yükleniciye avans ödenerek yükleniciye karşılıksız bir kaynak yaratılması neticesinde Şirketin 70.022.222 TL tutarında zarara uğratıldığı belirtilmiştir. Bunun üzerine Emlak Konut tarafından görev yaptıkları dönemde aldıkları kararla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla Tarık Açıkalın (görev süresi:1988-1989), Bekir Cumurcu (görev süresi:1989-1990), Ender Ciner (görev süresi:1989), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Metin Öngünşen (görev süresi:1988-1990), Nezih Altınkök (görev süresi:1990) ve Engin Civan (görev süresi:1989-1990) aleyhine 26.08.2002 tarihinde İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2002/1250 E. Sayılı dosyayla sorumluluk davası açılmıştır. 01.03.2005 tarihinde mahkeme yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan davalılar (Ender Ciner, Tarık Açıkalın ve Nezih Altınkök) yönünden davanın reddine karar vermiş olup itiraz etmeyenlerle (Bekir Cumurcu, Kenan Kaya, Metin Öngünşen ve Engin Civan) ilgili olarak ise dava tefrik edilerek ayrı bir esasa kaydedilmesine karar verilmiştir. Yargıtay yerel mahkemenin red kararını 09.11.2006 tarihinde onanmış olup, Emlak Konut'un

B. Değerler
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
196

karar düzeltilme talebi ise dava değerinin kanunen belirlenen meblağın altında olduğu gerekçesiyle reddedilerek 12.02.2009 tarihinde karar kesinleşmiştir.

Mahkemenin tefrik kararı neticesinde hakkında red kararı verilmeyen davalılar yönünden yargılama aynı mahkemenin 2005/28 E. sayılı dosyasında devam etmiştir. 13.11.2007 tarihinde mahkeme dava konusu avans ödemesinde usulsüzlük bulmayarak davanın reddine karar vermiştir. Yargıtay yerel mahkemenin işbu kararını 12.07.2010 tarihinde onamış olup karar kesinleşmiştir.

c. İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No: 2002/1273
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Kesinleşen mahkeme kararı
Karar: Davalıların bir kısmının yapmış oldukları zamanaşımı itirazları kabul edilerek davanın reddi ile kalan davalılar yönünden ise davanın kısmen kabulüyle tazminat ödenmesine hükmeden karar

Emlak Konut tarafından Kadıköy-Hasanpaşa İkbaliye Ticaret Merkezi İnşaatı İş'i'nde yüklenici firma ile imzalanan sözleşmede pay oranlarının yüklenici firma lehine belirlenmesine yönelik aldıkları kararla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla eski çalışanları Engin Civan (görev süresi:1989-1990), Bekir Cumurcu (görev süresi:1989-1990), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Tarık Açıkalın (görev süresi:1988-1989), Nezih Altınkök (görev süresi:1990) ve Metin Öngünşen (görev süresi:1988-1990) aleyhine İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2002/1273 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açılmıştır. Emlak Konut'un talebi mahkeme tarafından kısmen kabul edilerek 3.575-TL'lik zararın Engin Civan ve Kenan Kaya'dan faizi ile birlikte tahsiline karar verilmiştir. Yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan diğer davalılar (Bekir Cumurcu, Tarık Açıkalın, Nezih Altınkök ve Metin Öngünşen) yönünden ise davanın reddine karar verilmiştir. 11.12.2007 tarihinde işbu karar Yargıtay tarafından karar düzeltme sonucu kesinleşmiştir.

d. İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No: 2003/529
Davacı: Emlak Konut
Davalı: Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu: Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması: Kesinleşen mahkeme kararı
Karar: Davalıların bir kısmının yapmış oldukları zamanaşımı itirazları kabul edilerek davanın reddi ile kalan davalılar yönünden ise iddia edilen zararın ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın esastan reddine hükmeden karar

1990 yılında Emlak Bankası, Emlak Konut'a Levent arazisi üzerinde bir otomasyon hizmet binasının inşaatını ihale etmiş ve inşaatı gerçekleştirmek amacıyla Emlak Konut işi ile yüklenici Yüksel İnşaat'a vermiştir. Emlak Konut'a 04.03.1994 tarihinde mükal ettirilen Teftiş Kurulu raporu söz konusu iş kapsamında inşaat bedelinin %10'u değerinde verilen

B. Depirinci
TÜRKİYE İÇİŞİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

avansın Emlak Bankası'ndan alınmadan Emlak Konut'un kendi kaynaklarından yükleniciye ödenmesini ve bu sebeple Emlak Konut'un kendi kaynaklarından ödediği bu avansın 16.10.1990 ile 21.08.1991 tarihleri arasında yüklenici uhdesinde faizsiz ve nemasız olarak kalmasını usulsüzlük olarak nitelendirmiştir. Bunun neticesinde 2003 yılında Emlak Konut, Şirkette görev yaptıkları dönemde otomasyon merkez binasının inşaatı ihalesine ilişkin aldıkları kararla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla Ünal Özüak (görev süresi:1991), Nezih Altınkök (görev süresi:1990), Ender Ciner (görev süresi:1989), Engin Civan (görev süresi:1989-1990), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Reşat Bedirhanoğlu (görev süresi:1990-1991) ve M. Tarık Açıkalın (görev süresi:1988-1989) aleyhine İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2003/529 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açmıştır. Yargılama neticesinde mahkeme, yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan davalılar (Ender Ciner, Reşat Bedirhanoğlu ve M. Tarık Açıkalın) yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine ve diğer davalılar yönünden ise dava konusu avansın bir yıldan az bir süre yüklenici uhdesinde kalmasının normal kabul edileceğini belirterek Emlak Konut'un iddia ettiği zararın ispatlanamadığından davanın esastan reddine karar vermiştir. Söz konusu red kararı yasal yollardan geçerek kesinleşmiştir.

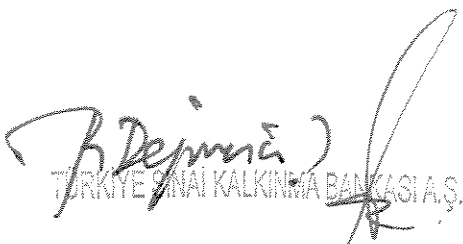
e. İstanbul 9. Adliye Ticaret Mahkemesi

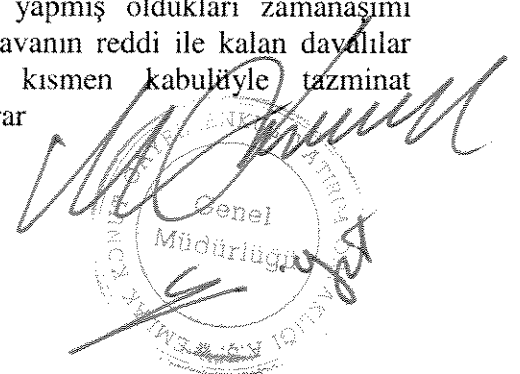
Esas No:	2002/1230
Davacı:	Emlak Konut
Davalı:	Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu:	Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması:	Kesinleşen mahkeme kararı
Karar	Davanın reddine hükmeden karar

Emlak Konut tarafından İstanbul Koşuyolu'nda yapılacak olan inşaat projesinde yükleniciye ödenen avanslara yönelik aldıkları kararlarla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla eski çalışanları Engin Civan (görev süresi:1989-1990), Reşat Bedirhanoğlu (görev süresi:1990-1991), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Nezih Altınkök (görev süresi:1990), Tarık Açıkalın (görev süresi:1988-1989), Metin Öngünşen (görev süresi:1988-1990), Ünal Öztürk (görev süresi:1991) ve Ender Ciner (görev süresi:1989) aleyhine İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2002/1230 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açılmıştır. Mahkeme davanın reddine karar vermiş olup, işbu karar Yargıtay tarafından 27.10.2005 tarihinde onanmıştır.

f. İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi

Esas No:	2002/1034
Davacı:	Emlak Konut
Davalı:	Emlak Konut eski çalışanları (aşağıda isimleri verilmiştir.)
Dava Konusu:	Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması:	Kesinleşen mahkeme kararı
Karar	Davalıların bir kısmının yapmış oldukları zamanaşımı itirazları kabul edilerek davanın reddi ile kalan davalılar yönünden ise davanın kısmen kabulüyle tazminat ödenmesine hükmeden karar


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdürlüğü

1990 yılında İstanbul'da iki adet villa inşaatı işine ilişkin akdedilen sözleşme çerçevesinde görev yaptıkları dönemde aldıkları kararlarla Şirketi zarara uğrattıkları iddiasıyla Ender Ciner (görev süresi:1989), Tarık Açıkalın (görev süresi:1988-1989), Reşat Bedirhanoğlu (görev süresi:1990-1991), İ.Engin Civan (görev süresi:1989-1990), Kenan Kaya (görev süresi:1989-1992), Metin Öngünşen (görev süresi:1988-1990) ve Ünal Özüak (görev süresi:1991) aleyhine Emlak Konut tarafından İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2002/1034 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açılmıştır.

14.12.2004 tarihinde mahkeme yasal süresi içinde zamanaşımı itirazında bulunan davalılar (Ender Ciner, Tarık Açıkalın ve Reşat Bedirhanoğlu) yönünden davanın reddine karar vermiş olup 275,95-TL. tutarında alacağın kalan davalılardan (İ.Engin Civan, Kenan Kaya ve Metin Öngünşen ve Ünal Özüak) faizi ile birlikte tahsiline karar vermiştir. İşbu red kararına ilişkin Emlak Konut'un 03.05.2006 tarihli temyiz talebi dava değerinin kanunen belirlenen meblağın altında olması sebebiyle reddedilmiş olup yerel mahkemenin kararı kesinleşmiştir.

g. İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi

Esas No:	2003/334
Davacı:	Emlak Konut
Davalı:	Emlak Konut eski çalışanları ile halen Şirkette çalışanı olan Zeynep Basa ile Yusuf Öztürk
Dava Konusu:	Sorumluluk Davası (Tazminat Talebi)
Dosya Aşaması:	Kesinleşen mahkeme kararı
Karar	Davalıların sorumlulukları bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine hükmeden karar

28.05.2001 tarihli Teftiş Kurulu raporunda 1996-2000 yılları arasında stajyer öğrencilerine ödenen yol paralarının usulsüz olduğunun belirtilmesi üzerine Emlak Konut, görev yaptıkları dönemde aldıkları kararlarla söz konusu yol paralarının ödenmesine yol açan Süleyman Şahin (görev süresi:1997-2001), Nevzat Üner (görev süresi:1988), Süleyman Odakır (görev süresi:1996-1998), Ertuğrul Aslan (görev süresi:1998-1999), Hikmet Aytek (görev süresi:1999-2000), Zeynep Basa, Zeynep İmren (görev süresi:1992-2008) ve Yusuf Öztürk aleyhine 28.03.2003 tarihinde Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2003/334 E. sayılı dosyayla sorumluluk davası açmıştır. 05.12.2006 tarihinde mahkeme davalıların sorumluluklarının bulunmadığına karar vererek davayı reddetmiştir. Yargıtay yerel mahkemenin kararını 30.06.2008 tarihinde onamış olup, Emlak Konut'un karar düzeltme talebi ise 18.12.2008 tarihinde reddedilerek karar kesinleşmiştir.

6.15 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

6.16 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT

Anılan kişilerle ilgili olarak resmi daireler veya düzenleyici otoriteler (belirli meslek birlikleri dâhil) tarafından yöneltilen ve kamuya duyurulmuş olan suçlamalar ve/veya uygulanan yaptırımlar son beş yıl içerisinde ilgili kişilerin bir ortaklıktaki idari, yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklığın yönetim veya işlerini yürütmesine, bir mahkeme tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgiler yer alacaktır. Söz konusu bilgiler cezayı veren kamu idaresi, cezai yaptırım uygulanan kişi/şirket vb., cezanın türü, gerekçesi ve tutarı gibi bilgilerdir.

6.16.1. Kesinleşen Davalar

6.16.1.1. Erdoğan Bayraktar, Vedat Demiröz ve Fatma Ruhan Akyılmaz'ın taraf olduğu suç duyurusu

a. Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı

Sor. No: 2005/3280

Suç duyurusunda bulunan: TMMOB Mimarlar Odası ve Ataşehir Sakinleri Dayanışma Derneği

Hakkında Suç duyurusunda bulunulanlar: Emlak Konut vekilleri Erdoğan Bayraktar, Ahmet Haluk Karabel (görev süresi: 2002-2006), Vedat Demiröz, Cemil Aşıkkutlu (görev süresi: 2004-2005), Taner Karahan (görev süresi: 2004-2005), Çağatay Göktayoğlu (görev süresi: 2004-2010) ile Emine Şule Öngel (görev süresi: 2004-2005)

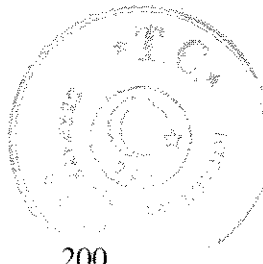
Sevk Maddesi: TCK madde 257

Dosya Aşaması: 19.06.2008 tarihinde, Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı kovuşturmaya yer olmadığına karar vermiştir.

Karar Şüpheliler hakkında “kovuşturmaya yer olmadığına” hükmeden karar

TMMOB Mimarlar Odası ve Ataşehir Sakinleri Dayanışma Derneği, Ataşehir Doğu Bölgesi'nde yer alan 1864 ada 1 parsel konut inşaatlarının gelir paylaşım esasına göre geliştirilmesi ve satışı işi, Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 1. Bölge konut inşaatlarının gelir paylaşımı esasına göre geliştirilmesi ve satışı işi, Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 2. Bölge konut inşaatlarının gelir paylaşımı esasına göre geliştirilmesi ve satışı işi ve Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 3. Bölge konut inşaatlarının gelir paylaşımı esasına göre geliştirilmesi ve satışı işi ile ilgili olarak Emlak Konut vekilleri Erdoğan Bayraktar, Ahmet Haluk Karabel, Vedat Demiröz, Cemil Aşıkkutlu, Taner Karahan, Çağatay Göktayoğlu ile Emine Şule Öngel haklarında görevi kötüye kullanma iddiasıyla Kadıköy Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunmuşlardır. Savcılığın 2005/3280 ve 2005/40763 sayılı dosyalarına kaydolmuş bilahare şikâyetler 2005/3280 sayılı dosyada birleştirilmiştir.

B. D. Demireli
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

Savcılık yukarıda anılan şüpheliler hakkında imar planı değişiklikleri tamamlanmadan projeleri belirli şirketlere ihale ettikleri, bazı şirketlere düşük payla arsa tahsisi yaparak kamunun zararına yol açtıkları ve görevlerini kötüye kullanmak suretiyle kamuyu zarara uğratarak üçüncü kişilere haksız kazanç temin ettikleri iddialarına ilişkin olarak soruşturma yapmıştır.

Yapılan soruşturma sonucunda savcılık, şüphelilerin ileri sürülen suçu işlediklerine dair haklarında kamu davası açılmasını gerektirecek yeterli ve inandırıcı delil bulunmadığını belirterek 19.06.2008 tarihinde şüpheliler hakkında “kovuşturmaya yer olmadığına” karar vermiştir. Söz konusu takipsizlik kararına karşı müşteki tarafından yapılan itiraza ilişkin Emlak Konut’a herhangi bir tebligat yapılmamıştır.

6.17 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

6.18 - Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

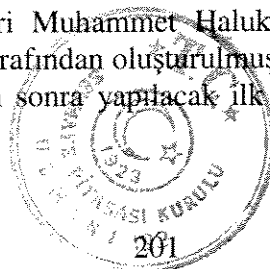
Yoktur.

6.19 Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket Yönetim Kurulunun 18.08.2010 tarih ve 43/111 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Seri: X, No: 22 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ”in “Bağımsız Denetim Faaliyetinde Bulunma Şartları” başlıklı İkinci Kısım’ın 25. maddesi çerçevesinde ilgili sermaye piyasası mevzuatı uyarınca faaliyet göstermek üzere denetimden sorumlu komitenin oluşturulması kararlaştırılmıştır.

Bahsi geçen Yönetim Kurulu kararı ile denetimden sorumlu komite üyeleri olarak, icracı olmayan Yönetim Kurulu üyeleri Muhammet Haluk Sur ve Vedat Demiröz atanmıştır. Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş ve yetkilendirilmiştir. Komite her yıl olağan genel kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir.

[Signature]
T.C. EKİŞİ VE BAĞIMSIZ A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

Yönetim Kuruluna bağlı olarak görev yapan komitenin amacı Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerinin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Bu çerçevede, denetimden sorumlu komite, bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi dahil olmak üzere, anılan Tebliğ'in 25. maddesinde belirtilen görevleri yerine getirir.

6.20 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi:

Şirketin 17 Eylül 2010 tarih ve 49 (127) sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı olarak Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü kurulmuştur. Şirket’in Görev Yetki ve Sorumlulukları Tanımlarıyla Organizasyon Yönetmeliği çerçevesinde, İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü Görevi uhdesinde kalmak üzere Halil İbrahim Şahin’in Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü görevini vekaleten yürütmesine; Pazarlama Müdürlüğü bünyesinde görevli uzman Hasan Vehbi Arslantürk’ün ise Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü’ne uzman olarak atanmasına karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi / Unvanı	E-mail	Telefon	Varsa Sermaye Piyasası Faaliyet Lisansı Türü
Halil İbrahim Şahin	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü vekili	hsahin@emlakkonut.com.tr	(216) 456 4848	-

6.21 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Şirket paylarının halka arzı sonrasında üç ay içerisinde, söz konusu düzenlemelerde belirlenmiş nitelikleri haiz bir personel atanacak ve atama sonrasında kamuyu aydınlatma platformu ve Şirket internet sitesi aracılığıyla yatırımcılar konu hakkında bilgilendirilecektir.

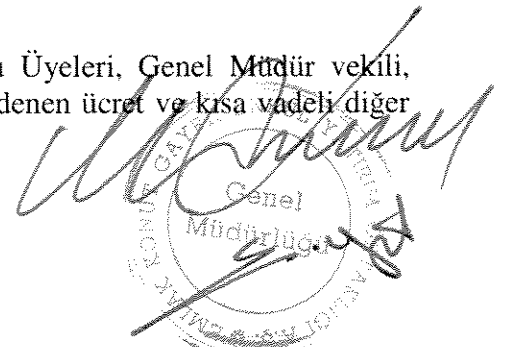
6.22. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;

- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü:

Şirket’in kilit yönetici olarak tanımladığı Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür vekili, Genel Müdür yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı’na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki tabloda verilmiştir:


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.


202


Genel Müdür
Müdürlüğü

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	546	343	737	569	543
	546	343	737	569	543

- Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Emlak Konut'un Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin, 30.09.2010 tarihi itibarıyla kıdem tazminatları ile izinlerinin tahakkuk eden toplam tutarı 403.973,34 TL'dir.

6.23 Son hesap dönemi itibarıyla ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri ile yönetici personelin, Emlak Konut ile ilişkilerinin sona ermesi sonrasında kendilerine sağlanacak herhangi bir fayda ya da yapılacak ödeme bulunmamaktadır. Ancak yönetici personelin iş sözleşmesinin Emlak Konut tarafından feshi edilmesi halinde İş Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği Kıdem ve İhbar Tazminatı ödeme yükümlülüğü doğabilmektedir.

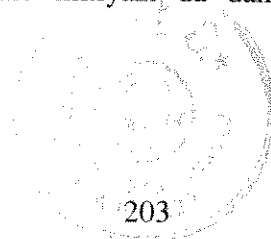
6.24 Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Emlak Konut'un kurumsal yönetim anlayışı, genel kabul gören tüm uluslararası kurumsal yönetim yaklaşımlarında yer alan eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramları üzerine şekillenmiştir.

Eşitlik kavramının çerçevesinde Emlak Konut, yönetiminin tüm faaliyetlerinde, pay ve menfaat sahiplerine eşit davranmayı ve böylece olası çıkar çatışmalarının önüne geçmeyi hedeflemektedir. Ticari sır niteliğindeki bilgiler ile henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili finansal ve finansal olmayan bilgilerin, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yanlış yönlendirmelere mahal vermeyen, düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulması konusunda tüm hassasiyet gösterilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca imtiyazlı pay sahiplerine, halka açık payların sahiplerinin yönetimde temsilini engelleyecek biçimde aday gösterme imtiyazı tanınmaz.. Ancak Emlak Konut'un A Grubu hisselerinin sahiplerine bağımsız yönetim kurulu üyeleri dışındaki 5 (beş) adet yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. A Grubu hisselerine bunun dışında herhangi başka bir imtiyaz tanınmamıştır ve esas sözleşmede yer alan ilgili madde ile GYO Tebliği'ne uygun bir şekilde halka açılma sonrasında da hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamayacağı hükme bağlanmıştır.

TÜRKİYE İZMİR KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Müdürlüğü

Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca uygulamalar hissedarların hisselerini serbest şekilde devretmelerini engelleyecek nitelikte olmamalıdır. Bu doğrultuda esas sözleşmenin de hisse devrini engelleyici hükümler içermemesi gerekmektedir. Şirket esas sözleşmesinde halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi şartına yer verilmiştir. GYO Tebliği madde 16 uyarınca, Ortaklıkta yönetim hakimiyeti sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, kuruluş/dönüşüm aşamasında ve GYO Tebliği'nin 10. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ulaştırılması gereken asgari halka açıklık oranı olan çıkarılmış sermayenin %25'ini temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar (TOKİ) tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Yine GYO Tebliği madde 7 uyarınca, Ortaklık payları halka arz edildikten sonraki dönemde, ortaklıkta imtiyazlı paylara ve/veya tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber ortaklık sermayesinin doğrudan veya dolaylı olarak %25 veya daha fazlasını temsil eden paylarına sahip ortakların, aynı tebliğin 7. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. İmtiyazlı paylar dışındaki pay edinimlerinde, ilgili ortaklar söz konusu hususları tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden on iş günü içinde SPK'ya iletmekte yükümlüdür.

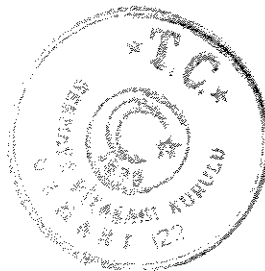
Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Yönetim Kurulu'nun sayısının ikiden az olmamak üzere, en az üçte birinin bağımsızlık kriterlerini sağlayan bağımsız üyelerden oluşması tavsiye edilmiştir. Bu ilke Şirket esas sözleşmesine 12. madde ile yansıtılmış olup, "Yönetim Kurulu'ndan görev alacak üyelerin en az 1/3'ünün Seri: VI, No:11 sayılı SPK Tebliği'nin 4 üncü maddesinin (g) bendinde ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması zorunludur." maddesine yer verilerek bağımsız üye seçimi benimsenmiştir.

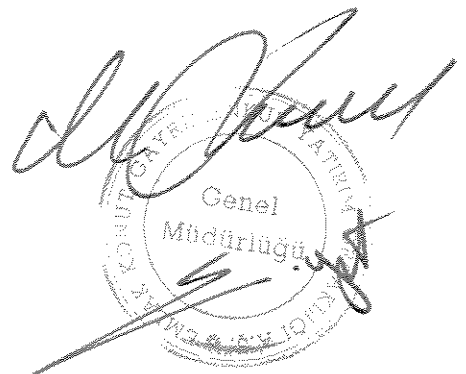
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre, azınlık pay sahiplerinin Yönetim Kuruluna temsilci göndermelerini temin etmek amacıyla esas sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine yer verilir. Ortaklığın esas sözleşmesinde birikimli oy kullanılma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Ayrıca Emlak Konut Esas Sözleşmesi'nin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 15. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun GYO Tebliği'nin 21. maddesine uygun olarak bazı konularda alacağı yönetim kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

Emlak Konut, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca uyulması gerekli kurallara riayet konusunda azami gayret göstermekte olup, halka açılma sürecini müteakip SPK Mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ile Ortaklığın kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu belirli zaman dilimleri içerisinde kamuya açıklanacaktır.


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkla olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Emlak Konut, TOKİ'nin bir iştiraki olup, TOKİ hakkındaki genel bilgiler, TOKİ'nin iştirakleri ile bu şirketlerin faaliyet konuları ve Emlak Konut'un TOKİ içindeki yeri hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TOKİ ile ilgili Özet Bilgi

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı TOKİ Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı TOKİ Kanunu, TOKİ'ye özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

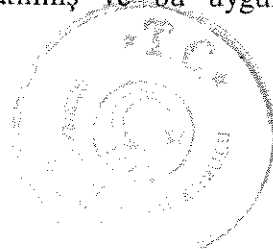
1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve İdareyi bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi tarafından, 2003 yılı başından itibaren bu güne kadar 81 il ve 800 ilçede bulunan yaklaşık 1700 şantiyede toplam 430.000 konut ve sosyal donatı yapılarından oluşan toplu konut uygulamaları başlatılmış ve bu uygulamalardan yaklaşık 310.000 adedi tamamlanmıştır.

B. Demirel
TÜRKİYE İŞİTİM KALKINMA BANKASI A.Ş.



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

TOKİ'nin İştirakleri

Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Emlak Pazarlama A.Ş.")

Emlak Pazarlama A.Ş., 16 Mart 1992 yılında kurulmuştur. 177031 sicil numarasıyla İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nda kayıtlıdır. 13 Nisan 2010 itibariyle Emlak Pazarlama A.Ş.'nin sermayesi 65.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. TOKİ'ye ait olan 31.850.000 TL. değerindeki (A) grubu hisseler sermayenin % 49'unu teşkil eder.

Toplu konut ve uydukent projeleri üretiminin yanı sıra proje yönetimi konusunda her türlü planlama, projelendirme, yönetim, kontrolörlük, müşavirlik ve pazarlama hizmetleri Emlak Pazarlama A.Ş.'nin faaliyet konusu kapsamındadır. Özellikle; arazi temini, imar planı ve proje hazırlama, ruhsatlandırma, inşaat ve inşaat kontrolü, gayrimenkul pazarlama, konut teslimi ve tapu işlemleri, altyapı hizmetleri, işletmecilik faaliyetleri, site bakım ve yönetimi bu kapsama dahildir.

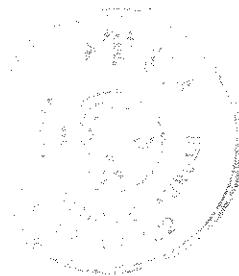
Şirket, Bahçeşehir ve Kayabaşı Toplu Konut alanı başka olmak üzere, proje yönetimi ve kontrolörlük, pazarlama ve servisi ile konutların yönetimi ve satış öncesi ve sonrası bakım faaliyetlerini yürütmektedir.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("GEDAŞ")

29 Haziran 1994 yılında "Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş". olarak kurulan GEDAŞ, 10 Nisan 2004 tarihinde unvanını GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak değiştirmiştir.

"Temmuz 1995 itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'indeki" koşullara uygun olarak listeye alınan ilk değerleme kuruluşu olmuştur. GEDAŞ'ın faaliyet alanı 7 Mayıs 2010 tarihinde yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, başta sermaye piyasası mevzuatına tabi yatırım ortaklıklarına ve yatırım fonlarına, sigorta şirketlerine, mahkeme bilirkişi heyetlerine yönelik olarak her türlü taşınır ve taşınmaz malın değerlemesini yapmak ve değerleme raporu hazırlamak önde gelen faaliyet alanıdır. Ayrıca, yapıların tapu kayıtlarını, imar planlarını incelemenin, ve hazırlamanın yanı sıra imar planı ve proje üzerinden değerleme yapmak da konusu dahilindedir. GEDAŞ'ın sermayesi 500.000.TL'dir.


TÜRKİYE İSMAİ KALKINMA BANKASI




Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İSMAİ KALKINMA BANKASI

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	49
Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	20
AXA Oyak Sigorta	20
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T.Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı	10
Türkiye Kamu Bankaları Çalışanları Personeli ile Sağlık ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı	1
TOPLAM	100

Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş. (“TOBAŞ”)

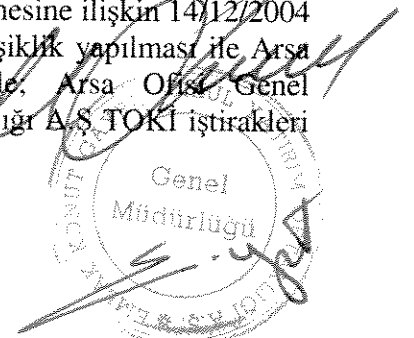
5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla 3 Aralık 2004 tarihinde kurulmuştur. TOBAŞ sermayesi 10.000.000 TL’dir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	49,9
Ankara Büyükşehir Belediyesi	49,9
Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	0,1
Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletme Müessesesi	0,05
Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi	0,05
TOPLAM	100,00

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Vakıf GYO”)

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 16 Ocak 1996’da kurulmuş ve 24 Aralık 1996’da şirketin halka arzı yapılmıştır. Vakıf Gayrimenkul Ortaklığı SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin TOKİ’ye devredilmesine ilişkin 14/12/2004 tarih ve 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve TOKİ Kanununda değişiklik yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kaldırılması hakkında Kanun” ile, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TOKİ iştirakleri arasında yer almıştır. Vakıf GYO’nun sermayesi 20.800.000 TL’dir.

TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş.



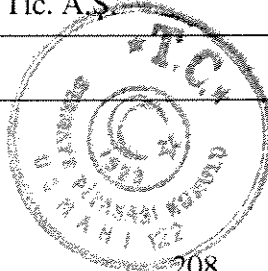
Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	14,0
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	27,63
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	6,67
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Mem. Ve Hiz. Em. Ve Yard. San. Vakfı	3,33
Güneş Sigorta A.Ş.	1,67
Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	1,67
Halka arz edilmiş paylar	45,03
Toplam	100,00

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. ("Vakıf İnşaat")

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.'nin ana görevi, inşaat, donanım, onarım, restorasyon, taahhüt işleri yapmak, proje hazırlamak, inşaat işlerinde müşavirlik ve mühendislik etütleri yapmak, restore etmek için restorasyon mimarı, sedefkar, sanat tarihçisi, kalemkar ve buna benzer meslek erbabı gruplarını kadrosunda bulundurmak, bu meslek gruplarıyla ilgili okul, enstitü, araştırma merkezi ve bunun gibi eğitim tesisleri kurmak, yönetmek, işletmek veya işletilmesini sağlamaktır. Vakıf İnşaat sermayesi 10.000.000 TL'dir. Vakıf İnşaat 14 Aralık 1977'de Güneş İnşaat Ticaret Finansman ve İhracat Anonim Şirketi adıyla 5.000.000 TL sermayeyle kurulmuştur ve 21 Mayıs 1985 tarihinde Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. 17 Mart 2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün %56,037 hissesinin %50'lik kısmı TOKİ'ye devredilmiştir.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
TOKİ	50,0
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mazbut)	24,11
Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mülhak)	4
Güneş Sigorta	10
Taksim Otelcilik	7,34
Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardımı Sandığı Vakfı	1,42
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	3,09
Güneş Otomotiv Turizm End. Tic. A.Ş.	0,04
Toplam	100,00

Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş.



Genel Müdürlüğü

Boğaziçi Konut Hiz. Yön. İşl. ve Tic. A.Ş.

Boğaziçi Konut'un ana görevi hem TOKİ ve Kiptaş tarafından yapılan ve hem de özel sektöre ait site ve uydu şehirlerin, site yönetim organizasyonlarını kurmak ve yönetim danışmanlığı ve ayrıca şehir plancılığı ve kentleşmenin getirdiği her konuda etüd, projelendirme, müşavirlik hizmetleri vermektir. Boğaziçi Konut'un sermayesi 2.800.000 TL'dir. Boğaziçi Konut, Boğaziçi Yönetim A.Ş. adıyla 1997'de kurulmuştur.

Pay Sahibi	Sermaye payı (%)
Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.	96
TOKİ	1
Başakşehir 4. Etap Site Yönetimi	1
Pendik Hilal Konutları Site Yönetimi	1
Pendik Dolayoba Sosyal Konutları Site Yönetimi	1
Toplam	100

Emlak Konut'un TOKİ Bünyesindeki Yeri

Emlak Konut, Türkiye'de orta üst ve orta gelir seviyesi için konut geliştirmeye odaklanırken, ana ortağı olan TOKİ daha alt kesim için konut üretimine ağırlık vermiştir.

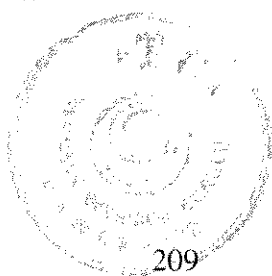
26157 sayılı ve 3.5.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "TOKİ Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımını İhale Yönetmeliği" ("TOKİ İhale Yönetmeliği") ile TOKİ'nin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde TOKİ mülkiyetinde bulunan ve kendisi tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve arazilerin, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden satılabileceği düzenlenmiştir. Bu tarihten sonra TOKİ, kendi iştiraklerine doğrudan satış yapmaya başlamıştır.

Bu çerçevede TOKİ ile Emlak Konut arasında ihalesiz olarak gayrimenkul alışverişi yapılmaktadır. Gayrimenkullerin imar planları TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ tarafından yapılmakta ve bunu müteakip tapu devirleri gerçekleştirilmektedir.

TOKİ'nin Emlak Konut sermayesi içindeki kamu niteliğindeki payı sebebiyle İmar Kanunu'nun 26. maddesi çerçevesinde yapım ruhsatları alınmakta, dolayısıyla yapıların fenni ve yapı denetim sorumluluğu Emlak Konut personeli tarafından üstlenilmektedir.

Emlak Konut, TOKİ'nin %49 hissedarlığı bulunan Emlak Pazarlama ile de çeşitli projelerde müteahhitlik anlaşması akdetmiştir.

Böğmünç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Alkan
Genel
Müdürü

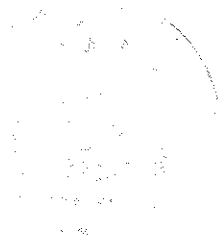
7.2 Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

7.3 Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

Dejmenç
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



değmenç
Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

Ortaklığın lider sermayedarı TOKİ'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. İlişkili taraflar;

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

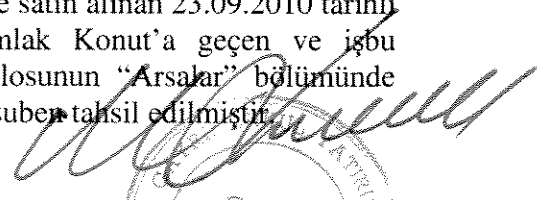
Ek 3'de bulunan 30.09.2010 tarihli sınırlı incelemeden geçmiş özet finansal tablolar ve sınırlı incelemeden geçmiş bu özet finansal tabloların dipnotları uyarınca Ortaklık ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır. Ek 2'de bulunan 30 Haziran 2010, 2009, 2008 ve 2007 yılı finansal tablolarının 24 sayılı notu ile Ek 3'de bulunan 30.09.2010 tarihli sınırlı incelemeden geçmiş özel finansal tabloların 12 sayılı notunda ilişkili taraf işlemlerine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	92.000	92.000	92.000	-	-	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	52	109	158	105	37
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	-	-	56	-	-
	92.000	92.052	92.109	214	105	37

(*) 92.000 bin TL, arsa satışından kaynaklanan ticari alacağı ifade etmektedir. Söz konusu tutar 4 Ekim 2010 tarihinde TOKİ'den 92.000 bin TL bedel ile satın alınan 23.09.2010 tarihli ifraz işlemini takiben mülkiyeti 04.10.2010 tarihinde Emlak Konut'a geçen ve işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde bulunan portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde gösterilen "Tuzla Aydıntepe'de 1 adet Arsa'nın bedeline mahsuben tahsil edilmiştir.


TÜRKİYE İŞİTİM KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
İDARESİ

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
Emlak Paz.- Fideltus İnş.- Öztaş İnş. O.G.	5.438	-	3.637	-	-	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	2	2	240.147	2
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	363	-	-
	5.438	-	3.639	365	240.147	2

Ortaklık KEY Kanunu'nun 6. maddesi çerçevesinde sermaye piyasası mevzuatına tabi olmadığı 2007 yılı içerisinde TOKİ'ye 300.000 bin TL kredi kullandırmıştır. Krediye ilişkin faiz piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2007 itibariyle ilgili TL kredinin ağırlıklı faiz oranı %16.50, TOKİ'den olan alacak 2007 ve 2008 yılları içerisinde tahsil edilmiştir.

İlişkili taraflardan alınan avanslar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
Emlak Paz.- Fideltus İnş.- Öztaş İnş.O.G. (*)	64.732	64.732	64.732	57.242	14.345	-
	64.732	64.732	64.732	57.242	14.345	-

(*) ASKGP projesi kapsamında sözleşme imzalanmadan önce toplam satış gelirinden Emlak Konut payına düşen kısımdan önceden belirlenen oranda peşin olarak tahsil edilen bölümü ifade etmektedir.

İlişkili taraflara ticari borçlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	123	-	202	152	-	-
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	12	84	56	-	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	9.225	-	5	5	-	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	357.500	-	-	-	-	12.895
	366.848	12	291	213	-	12.895

(*) İşbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer alan portföy tablosunun "Arzalar" bölümünde gösterilen "Ayazağa'da 1 adet Arazi"nin taksitlendirilmiş ödemelerinden 30.09.2010 tarihi itibariyle kalan taksitlerin toplamını ifade etmektedir.

B. Demirel
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

İlişkili taraflara verilen avanslar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007	2006
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	-	400.000	-	-	-	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	21.796	-	-	-	-	-
	21.796	400.000	-	-	-	-

(*) 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla TOKİ'ye Ayazağa'da 1 adet Arazi, Tuzla Aydıntepe'de 1 adet Arsa, Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projelerini oluşturan arsalar ve Küçükçekmece'de 6 adet Arsayı oluşturan 5 parsel için verilen avans tutarıdır.

İlişkili taraflardan alımlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	790.000	-	61.400	931.040	915.441
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	16.468	-	-
	790.000	-	77.868	931.040	915.441

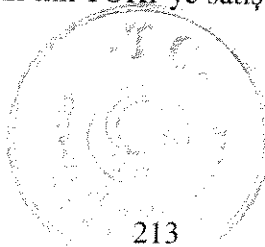
(*) 2010 yılı içerisinde 540.000 bin TL bedel ile işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde yer alan portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde gösterilen "Ayazağa'da 1 adet Arazi"nin 322.750 metrekare arsa ile 250.000 bin TL bedel ile Tuzla Aydıntepe'de 1 adet Arsa, Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projelerini oluşturan arsalar ve Küçükçekmece'de 6 adet Arsayı oluşturan 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parselleri satın alınmıştır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	-	-	130.000	392.213	35.000
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	292	292	16.637	120.244	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	36	36	79	110	60
	328	328	146.716	512.567	35.060

(*) 2009 yılında İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 3319/1 ve 3387/1 parselde bulunan arsalar; 2008 yılında İstanbul Ataşehir 3320/3, 3323/3 ile 3323/ 4 parselde bulunan arsalar ile 2008 yılında Ataköy Otomasyon Merkezi'nin TOKİ'ye satışından kaynaklanmaktadır.

B. Demirel
T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

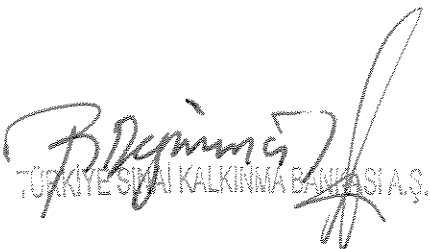
İlişkili taraflardan faiz gelirleri

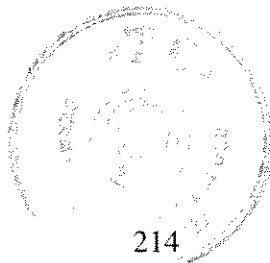
(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	-	5.338	2.932
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	3.064	398	-
	-	-	3.064	5.736	2.932

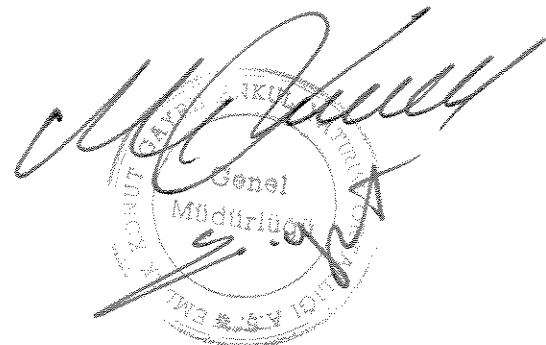
Üst yönetime sağlanan faydalar

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	546	343	737	569	543
	546	343	737	569	543

2008 yılında iki adet genel müdür yardımcısından biri 3 ay diğeri ise 6 ay maaş almış olup, 2009 yılında ise 2 genel müdür yardımcısı da 12 ay boyunca maaş almıştır. Bu durum 2009 yılındaki üst yönetime sağlanan faydalarda artışa sebep olmuştur. Bunun haricinde yıllar içinde rutin artışlar Emlak Konut'un maaş zamları ile tabloya yansımaktadır.


T.C. BAŞBAKANLIK
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
T.C. BAŞBAKANLIK
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI




Genel
Müdürlüğü
T.C. BAŞBAKANLIK
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. Yetkili organ kararları:

Emlak Konut'un 18.08.2010 tarihinde yapılan 43/112 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki kararlar alınmıştır.

Yapılan müzakereler ve oylama sonucunda;

- 1) Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 1.875.000.000- TL olan çıkarılmış sermayemizin, 4.000.000.000- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2.500.000.000- TL'ye yükseltilmesine,
- 2) Söz konusu sermaye artırımı nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 625.000.000- TL' lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri:I; No:40 Sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına,
- 3) Halka arz edilecek hisselerin kurul kaydına alınması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na başvurulmasına,

karar verilmiştir.

9.2. Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Ortaklığın halka arz öncesi sermaye dağılımı aşağıda verilen tablodaki gibidir.

Pay Grubu	Nama/Hamiline	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
A	Nama	0,01	25.336.991.900	253.369.919
B	Hamiline	0,01	162.163.008.100	1.621.630.081
Toplam			187.500.000.000	1.875.000.000

Halka arz sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilecek olup, halka arz edilecek paylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pay Grubu	Nama /Hamiline	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Arz Edilen Adet	Toplam Nominal Değer (TL)
B	Hamiline	0,01*	62.500.000.000	625.000.000
Toplam				625.000.000

(*) Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine göre Şirket paylarının nominal değeri 0,01 TL olup, ilgili mevzuat uyarınca IMKB'de işlem görecektir 1 lot = 100 paya denk gelmektedir.

Esas sözleşmenin aşağıda yer alan 9. maddesi uyarınca A grubu nama yazılı paylar imtiyazlı olup, halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların imtiyazı bulunmamaktadır.

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

MADDE 9: A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 (beş) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

Ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur

9.4. a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur

i.İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur

ii.Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur

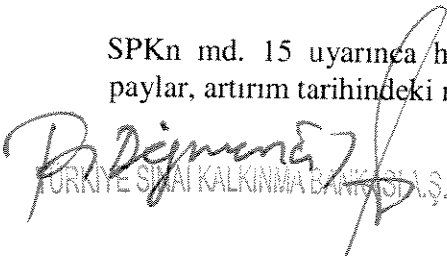
9.5. Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı haklar:

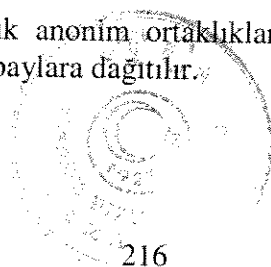
Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 15):

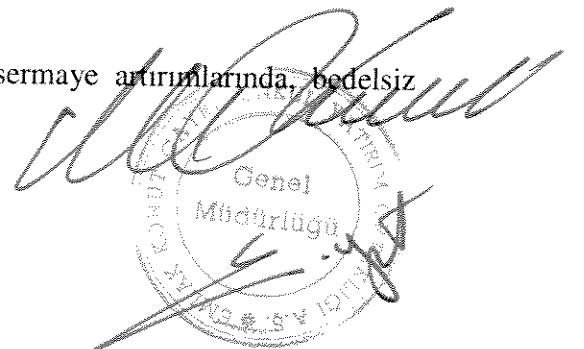
SPKn madde 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz. Kurul, ihraççıların türleri ve dağıtılabilir kar tutarları itibariyle temettü dağıtım zorunluluğunu kaldırabilir veya erteleyebilir. Temettü, hesap dönemi sonu itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Öte yandan SPK 27.01.2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı ile payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karlar için asgari dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar vermiştir.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 15):

SPKn md. 15 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 12):

TTK madde 394 uyarınca Genel Kurulun esas sermayenin artırılmasına müteallik kararında aksine şart olmadıkça pay sahiplerinden her biri yeni hisse senetlerinden şirket sermayesindeki payı ile mütenasip miktarını alabilir. İdare meclisi pay sahiplerine verilecek senetlerin ihraç bedellerini gazetelerle ilan eder. Bu hususta yapılacak ilanlarda pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanabilmeleri için tayin olunacak müddet, 15 günden aşağı olamaz.

Öte yandan SPKn madde 12 uyarınca kayıtlı sermaye sistemini kabul eden ortaklıkların esas sermayesi çıkarılmış sermaye olur ve esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarına kadar yeni hisse senetleri çıkarmak suretiyle Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalınmaksızın sermaye artırılabilir. Kayıtlı sermayeli ortaklıkların başlangıç sermayesinin SPK tarafından belirlenecek miktardan az olmaması ve unvanlarının kullanıldığı belgelerde çıkarılmış sermaye miktarının gösterilmesi zorunludur. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı hisse senedi sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için; esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 455):

TTK madde 455 uyarınca her pay sahibi, kanun ve esas mukavele hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılmaya tahsis olunan safi kazanca, payı nispetinde iştirak hakkını haizdir. Şirketin infisahı halinde her pay sahibi infisah eden şirket mallarının kullanılması hakkında esas mukavelede başkaca bir hüküm olmadığı takdirde, tasfiye neticesine payı nispetinde iştirak hakkını haizdir. Esas sözleşmede hisse senetlerinin bazı nevilerine tanınan imtiyaz haklarıyla kuruculara ve sair kimselere tannan hususi menfaatler mahfuzdur.

Genel Kurula ve müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 360):

TTK madde 360 uyarınca pay sahipleri; organların tayini, hesapların tasdik ve kazancın dağıtılması gibi şirket işlerine müteallik haklarını Genel Kurul toplantılarında kullanırlar. Oy hakkını haiz olan pay sahibi, Genel Kurul toplantılarında bu hakkını bizzat kullanabileceği gibi pay sahibi olan ve esas sözleşmede hilafına hüküm bulunmadıkça, pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir.

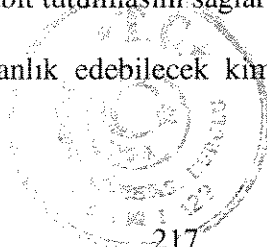
Genel Kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 375. madde 369):

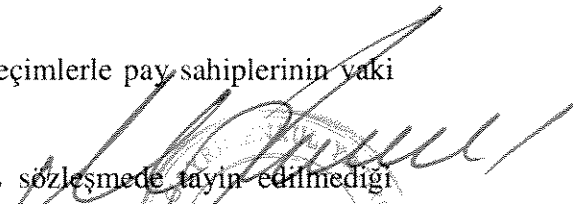
TTK madde 375 uyarınca Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin toplantıya ve müzakerelere iştirak etmek ve oy haklarını kullanmak salahiyetleri bulunup bulunmadığını tespiti için gereken tedbirleri alır.

Yönetim Kurulu, aynı zamanda verilen kararlar ve yapılan seçimlerle pay sahiplerinin vaki beyanları geçirilmek üzere bir zabıt tutulmasını sağlar.

Genel Kurul Toplantısına başkanlık edebilecek kimse, esas sözleşmede tayin edilmediği takdirde Genel Kurulca seçilir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü

TTK madde 369 uyarınca Genel Kurul toplantısına davete dair olan ilan veya davet mektuplarında gündemin gösterilmesi lazımdır. Gündemde gösterilmeyen hususlar müzakere olunamaz.

Oy hakkı (TTK madde 373, 374):

TTK madde 373 uyarınca her hisse senedi en az bir oy hakkı verir. Bu esasa aykırı olmamak şartıyla hisse senetlerinin maliklerine vereceği oy hakkının sayısı esas sözleşme ile tayin olunur. Bir hisse senedinin birden çok maliki bulunduğu takdirde bunlar ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

TTK madde 374 uyarınca pay sahiplerinden hiçbiri, kendisi veya karısı ve kocası yahut usul ve fûru ile şirket arasındaki şahsi bir işe veya davaya dair olan müzakerelerde, oy hakkını kullanamaz. Şirket işlerinin görülmesine her hangi bir suretle iştirak etmiş olanlar, Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasına ait kararlarda oy hakkını haiz değildirler. Bu yasağın denetçilere şümulü yoktur.

Bilgi alma hakkı SPKn madde 16 ve TTK madde 362):

SPKn madde 16 uyarınca ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları, konsolide olanlar dahil kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek mali tablo, rapor ve bilgileri tespit olunacak şekil ve esaslara, genel kabul görmüş muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uymak suretiyle düzenlemekle yükümlüdürler.

İhraççılar ve sermaye piyasası kurumları düzenleyecekleri mali tablolardan Kurulca belirlenenleri daha önce kurulmuş ve SPKn'nun 22. maddesinin (d) bendi uyarınca kurulan bağımsız denetleme kuruluşlarına, bilgilerin doğruluk ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmaya ilkesine uygunluğu bakımından inceleyerek bir rapor almak zorundadırlar.

Kurul, halka arzda, kayıtlı sermaye sistemine geçişte, SPKn kapsamındaki anonim ortaklık ve sermaye piyasası kurumlarının tasfiyesi, devri, birleşmesi ve nevi değiştirmelerinde bağımsız denetim raporu isteyebilir.

Bağımsız denetleme kuruluşları, denetledikleri mali tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludurlar.

Kurulca düzenlenmesi öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu Kurulca belirlenen usul ve esaslar dâhilinde Kurula gönderilir ve kamuya duyurulur.

SPKn madde 16/A uyarınca ise halka açık anonim ortaklıkların sermaye ve yönetiminde kontrolü sağlamak amacıyla pay sahiplerine çağrıda bulunarak, hisse senedi toplama girişiminde bulunulmasında veya genel kurullarda oy hakkını kullanmak için vekâlet istenmesinde veya ortaklığın pay dağılımının önemli ölçüde değişmesi sonucunu veren, hisse senedi el değiştirmelerinde, sermaye artırımlarında, birleşme ve devirlerde, menkul kıymetlerin değerini etkileyebilecek önemli olay ve gelişmelerde, Kurul, küçük pay sahiplerinin korunması ve kamunun aydınlatılmasını sağlamak amacıyla düzenlemeler yapar.

B. Değişimci
TÜRKİYE SİMAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. HAZINELER VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI

Hisse senetleri borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören anonim ortaklıkların Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile sermayenin %10 veya daha fazlasına sahip ortakları, malik oldukları anonim ortaklıklara ait hisse senetleriyle ilgili olarak, Kurulun kamuyu aydınlatma açısından gerekli gördüğü bilgileri, belirlenecek şekil ve esaslar dahilinde Kurula ve ilgili borsalara ve teşkilatlanmış diğer piyasalara bildirmekle yükümlüdürler.

Ayrıca TTK madde 362 uyarınca kar ve zarar hesabı, bilanço, yıllık rapor ve safi kazancın nasıl dağıtılacağı hususundaki teklifler, denetçiler tarafından verilecek raporla birlikte Genel Kurulun adi toplantısından en az on beş gün önce şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin emrine amade bulundurulur. Bunlardan kar ve zarar hesabı, bilanço ve yıllık rapor, toplantıdan itibaren bir yıl müddetle pay sahiplerinin emrine amade kalır. Her pay sahibi masrafi şirkete ait olmak üzere kar ve zarar hesabıyla bir suretim isteyebilir.

İnceleme ve denetleme hakkı (TTK madde 363):

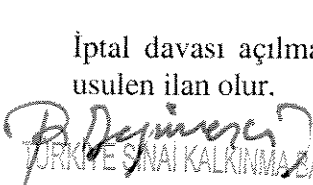
Ayrıca TTK madde 363 uyarınca pay sahipleri, şüpheli gördükleri noktalara denetçilerin dikkatini çekmeye ve gerekli açıklamayı istemeye yetkilidirler. Şirketin ticari defterleriyle muhaberatının tetkiki yalnız Genel Kurulun açık bir müsaadesi ve Yönetim Kurulu kararıyla mümkündür. İncelenmesine müsaade edilen defter ve vesikalardan öğrenilecek sırlar hariç olmak üzere, hiçbir ortak şirketin iş sırlarını öğrenmeye salahiyyetli değildir. Her ortak, her ne suretle olursa olsun öğrenmiş olduğu, şirkete ait İş sırlarını, sonradan ortaklık hakkını zayi etmiş olsa dahi, daima gizli tutmaya mecburdur. Bu mecburiyeti yerine getirmeyen ortak, meydana gelecek zararlardan şirkete karşı mesul olduğu gibi şirketin şikâyeti üzerine herhangi bir zarara umulmasa dahi, bir yıla kadar hapis veya beş yüz liradan on bin liraya kadar ağır para cezasıyla veya her ikisiyle birlikte cezalandırılır. Pay sahiplerinin malumat alma hakkı esas sözleşme ile veya şirket organlarından birinin kararıyla bertaraf edilemez veya sınırlandırılmaz.

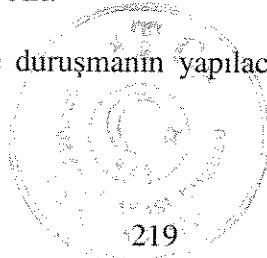
İptal davası açma hakkı ("TTK madde 381-384. kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 12):

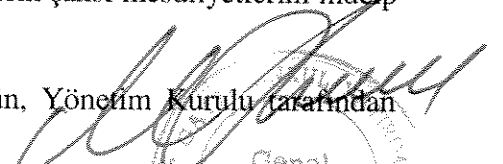
TTK madde 381 uyarınca aşağıda yazılı kimseler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve bilhassa afaki iyi niyet esaslarına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, tarihlerinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye müracaatla iptal davası açabilirler:

1. Toplantıda hazır bulunup da karara muhalif kalarak keyfiyeti zapta geçirten veya oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen yahut toplantıya davetin usulü dairesinde yapılmadığını veyahut gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini yahut Genel Kurul Toplantısına iştirake salahiyyetli olmayan kimselerin karara iştirak etmiş bulundukları iddia eden pay sahipleri;
2. Yönetim Kurulu;
3. Kararların infazı Yönetim Kurulu üyeleri ve denetçilerin şahsi mesuliyetlerini mucip olduğu takdirde bunların her biri.

İptal davası açılması keyfiyetiyle duruşmanın yapılacağı gün, Yönetim Kurulu tarafından usulen ilan olur.


TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BAKANLIĞI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
9.4.2019

Üç aylık hak düşüren müddetin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz. Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde, davalar birleştirilerek görülür.

TTK madde 382 uyarınca, 381. madde hükmüne dayanarak Genel Kurul kararı aleyhine iptal davası açıldığı takdirde mahkeme Yönetim Kurulu üyeleriyle denetçilerin reyini aldıktan sonra, aleyhine iptal davası açılan kararın icrasının geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK madde 383 uyarınca kararın iptaline dair ilam, katileştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu bu ilanın bir suretini derhal ticaret siciline kaydettirmeye mecburdur.

TTK madde 384 uyarınca Genel Kurulun kararı aleyhine suiniyetle iptal davası açıldığı takdirde davacılar bu yüzden şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen mesuldürler.

Ayrıca SPKn madde 12 uyarınca Yönetim Kurulunun 12. maddedeki esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, yukarıdaki TTK madde 381'de sayılan hallerde Yönetim Kurulu üyeleri, denetçiler veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde anonim ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler. Bu halde, Türk Ticaret Kanunu'nun Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin 382, 383 ve 384 üncü maddeleri hükümleri uygulanır. Şirket, davanın açıldığını öğrendiği tarihi izleyen üç işgünü sonuna kadar durumu bildirmekle yükümlüdür.

SPKn madde 11 uyarınca TTK madde 341, 348, 356, 359, 366, 367 ve 377 kapsamında esas sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerine tanınan haklar, halka açık anonim ortaklıklarda, ödenmiş sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılır. Bu itibarla, aşağıda açıklanan azınlık hakları Ortaklığın esas sermayesinin en az yüzde beşine sahip ortaklarca kullanılabilir.

TTK madde 341 uyarınca Genel Kurul; Yönetim Kurulu üyeleri aleyhine dava açılmasına karar verirse yahut dava açılmamasına karar verilip de esas sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahipleri dava açılması yönünde oy verirse, şirket, bu karar veya talep tarihinden itibaren bir ay içinde dava açmaya mecburdur. Bu müddet geçirilmesiyle dava hakkı düşmez. Şirket namına dava açmak, denetçilere aittir. Ancak azınlığın oyuyla dava açılması halinde, azınlık, denetçiler dışında bir vekil tayin edebilir.

TTK madde 348 uyarınca Genel Kurulun toplantı vaktinden itibaren en az altı ay önceden beri esas sermayenin en az onda birine muadil paylara sahip oldukları sabit olan pay sahipleri; son iki yıl içinde şirketin kuruluşuna veya idare muamelelerine müteallik bir suistimalin vuku bulduğunu veya kanun yahut esas sözleşme hükümlerine önemli bir surette aykırı hareket edildiğini iddia ettikleri takdirde, bunları veya bilançonun gerçekliğini tahkik için hususi denetçiler tayinini Genel Kuruldan isteyebilir. Bu talep reddolunduğu takdirde lüzumlu masrafları peşin ödemek, dava neticesine kadar merhun kalmak üzere sahip oldukları pay senetlerini muteber bir bankaya tevdi etmek şartıyla mahkemeye müracaat hakkını haizdirler.

TTK madde 356 uyarınca her pay sahibi, şirketin Yönetim Kurulu üyeleri veya müdürleri aleyhinde denetçilere müracaat edebilir. Denetçiler bu müracaatları tahkikata mecburdurlar. Tahkikat neticesinde şikayet edilen hadisenin gerçekliği sabit olursa keyfiyet denetçilerin yıllık raporuna yazılır.


TÜRKİYE SİMAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



Müracaat edenler esas sermayenin onda birine muadil paylara sahip oldukları surette, denetçiler bu müracaat hakkındaki fikir ve mütalaalarını raporlarında bildirmeye ve lüzum gördükleri halde Genel Kurulu derhal fevkalade toplantıya davet etmeye mecburdurlar. Bu hükme dayanarak murakıplara müracaat edenlerin yukarıda yazılı miktardaki hisse senetlerini muteber bir bankaya rehin olarak tevdi etmeleri lâzımdır. Bu senetler umumi heyetin ilk toplantısının sonuna kadar bankada kalır.

TTK madde 359 uyarınca denetçiler, kanun veya esas mukavele ile kendilerine yükletilen vazifelerini hiç veya gereği gibi yapmamalarından doğan zararlardan dolayı kusursuz olduklarını ispat etmedikçe müteselsilen mesuldürler.

TTK madde 366 uyarınca Şirket sermayesinin en az onda biri değerinde paylara sahip olan kimselerin gerekirci sebepleri bildiren yazılı talepleri üzerine Yönetim Kurulunun, Genel Kurulu olağanüstü toplantıya davet etmesi veya Genel Kurulun zaten toplanması mukarrer ise müzakeresini istedikleri maddeleri gündeme koymaları mecburidir. Bu talep hakkını haiz kimselerin sahip olmaları gereken payların miktarı esas sözleşme ile daha az bir miktara indirilebilir. TTK madde 367 uyarınca pay sahiplerinin madde 366'da yazılı talepleri Yönetim Kurulu ve madde 355 gereğince denetçiler tararından nazara alınmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki mahkeme adı geçen pay sahiplerinin talebi üzerine Genel Kurulu toplantıya davete veya istedikleri hususu gündeme koymaya kendilerini salahiyyetli kılabilir.

TTK madde 377 uyarınca bilançonun tasdiki hakkındaki müzakere, çoğunluğun veya şirket sermayesinin onda birine sahip olan azınlığın talebi üzerine bir ay sonraya bırakılır; keyfiyet TTK madde 368'de yazılı olduğu üzere pay sahiplerine bildirilir ve usulü dairesinde ilan olunur. Bununla beraber azınlığın talebi üzerine bir defa tehir edildikten sonra tekrar müzakerelerin geri bırakılmasının talep olunabilmesi için bilançonun itiraza uğrayan noktaları hakkında gereken izahatın verilmemiş olması şarttır.

9.6. Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) Hak kazanılan tarih: İhraç edilen paylar; sermaye artırımının tescil edildiği hesap dönemi itibariyle temettüye hak kazanır, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ortaklar ilk kez 2010 yılının karından temettü hakkı elde eder.

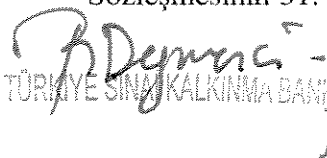
b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

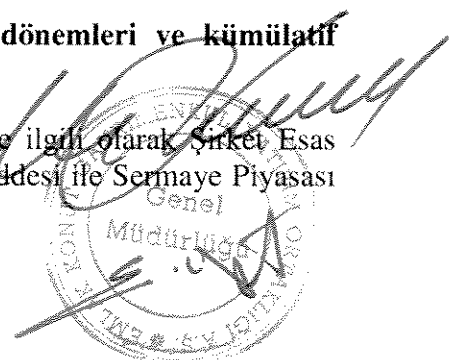
c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Yoktur

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranının hesaplanması yöntemi ve ödeme dönemleri ile ilgili olarak Şirket Esas Sözleşmesinin 31. maddesi Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesi ile Sermaye Piyasası


TÜRKİYE SİNA KALKINMA BANKASI A.Ş.



Kurulu'nun Seri:IV No: 27 "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ"ine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlara uyulacaktır.

9.7. a) Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

İsteğe bağlı olarak yapılan kısmi çağrı, blok veya münferit alımlar ya da diğer herhangi bir yöntemle, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber, doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayan paylarını iktisap edenler, diğer ortaklara ait payları da satın almak üzere çağrıda bulunmak zorunda olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak çağrıya ilişkin esaslar Kurul'un Seri:IV, No:44 sayılı Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nde düzenlenmiştir.

b) Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:

Yoktur

9.8. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortaklığın 18.08.2010 tarih ve 43/112 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile kayıtlı sermaye sistemi çerçevesinde artırılan nakit 625.000.000 TL nominal değerli sermaye paylarına ilişkin olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları bu payların tamamen halka arz edilecek olması sebebiyle kısıtlanmıştır.

9.9. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı:

Yoktur

9.10. Halka arz tutarı:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım yöntemi ile 625.000.000 TL nominal tutarında halka arz yapılmaktadır.

Halka arz edilen payların halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %33,33'tür. Halka arz edilen payların halka arz sonrasında ulaşılacak çıkarılmış sermayeye oranı ise %25 olacaktır.

9.11. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Ön Talep Toplama işlemi 8-9 Kasım 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

Ön Talep toplamaya katılan yatırımcılara uygulanacak teşviklere ilişkin bilgi 9.29. bölümün d bendinde verilmiştir.

7. Ocak 2011
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Halka arz süresi ise 2 (iki) iş günüdür. Halka arza ilişkin Kesin Talep toplama işleminin, 23-24 Kasım 2010 tarihlerinde yapılması planlanmaktadır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde yer alacaktır.

Kesin Talep toplama işlemine Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar katılabilecektir;

9.12. 1 TL* nominal değere tekabül eden payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:

1 TL nominal değere tekabül eden payın* satış fiyatı 1,60 TL ile 2,15 TL arasında belirlenmiştir. Fiyat tespitine ilişkin varsayımlar Konsorsiyum Lideri TSKB tarafından yapılmıştır.

(*) Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesine göre Şirket paylarının nominal değeri 0,01 TL olup, ilgili mevzuat uyarınca IMKB’de işlem görecektir pay adedine (Şirket için 100 pay=1 lot) tekabül eden fiyat bilgisi verilmektedir.

Halka arz fiyat aralığının belirlenmesine baz teşkil eden değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir.

Fiyatın Tespitinde Kullanılan Yöntemler:

Emlak Konut (şirket) halka arzında fiyat tespiti için aşağıdaki yöntemler kullanılmıştır:

- 1- Parçaların toplamı yöntemi
- 2- Net Aktif Değer Yöntemi (NAD)

1- Parçaların toplamı yöntemi

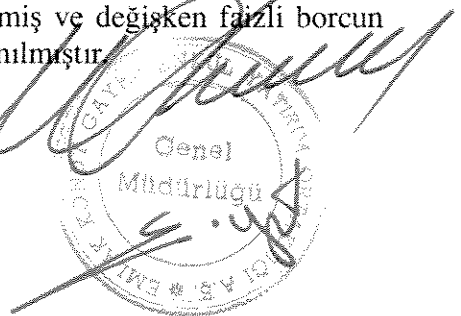
Parçaların toplamı yönteminde şirketin sahip olduğu varlıklardan devam eden projeler, ihalelendirilmiş arsalar ile binaların değeri indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile tahmin edilmiştir. 30 Eylül 2010 itibarıyla üstünde bir proje geliştirilmemiş ve geliştirilmesi için bir ihaleye konu olmamış boş arsaların değeri olarak ise bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri olan TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Elit Gayrimenkul Değerleme şirketlerinin öngördüğü ekspertiz değeri kullanılmıştır.

Değerlemelerde devam eden projeler, ihalelendirilmiş arsalar ve binalar için 30 Haziran 2010 tarihli satılmamış bölüm ve m² verileri baz alınmıştır. Ayrıca 30 Haziran 2010 sonrasında sonuçlanan ihaleler ve bu ihalelere bağlı olarak geliştirilecek projelerden beklenen nakit akışları da değerlemeye katılmıştır.

TL bazında nakit akımları tahmin edilmiş, sadece mevcut varlıklar değerlendirilmiştir. 2010 yılı ikinci yarısı ve 2011-2014 yıllarında gerçekleşmesi beklenen nakit akımları değerlemeye katılmış ve bir uç değer hesaplanmamıştır. İndirgeme oranı hesaplarken, risksiz faiz oranı %8, hisse senedi risk primi %5, beta 1.0 olarak kabul edilmiştir. Şirketin 30 Eylül 2010 tarihli mali tablosunda yer alan finansal borçlarının etkisi dahil edilmiş ve değişken faizli borcun son dönemde geçerli olan faizi borçlanma maliyeti olarak kullanılmıştır.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürlüğü

Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti	
Risksiz faiz oranı	8.00%
Hisse senedi risk primi	5.00%
Beta	1.00
Sermaye maliyeti	13.00%
Sermaye payı	78%
Borçlanma maliyeti	7.69%
Finansal borç payı	22%
Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti	
	11.81%

Üstünde bir proje geliştirilmemiş ve geliştirilmesi için bir ihaleye konu olmamış boş arsalar hariç şirket varlıkları için yapılan tahminler aşağıdaki tabloda verilmektedir. Binalar arasında yer alan ancak satışı düşünülmeyen bölümler ile devam eden projeler arasındaki bir varlık hariç tabloda varlık bazında ve yıllık olarak tahmin edilen net nakit akımları ve indirgeme oranına göre indirgenmiş toplam net nakit akımları yer almaktadır. Satışı düşünülmeyen bölümler ve bir proje için bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin öngördüğü ekspertiz değeri verilmiştir.

Şirketin yukarıda tanımlanan şekilde boş arsalarının değeri 30 Eylül 2010 tarihli portföy tablosunda yer alan ekspertiz değerlerine göre toplam 1,776.4 milyon TL'dir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Tahmin edilen net nakit akımları (milyon TL)						Toplam indirgenmiş net nakit akımları (milyon TL)
2010 Haziran - Aralık (T)	2011 (T)	2012 (T)	2013 (T)	2014 (T)		

Devam eden projeler

Varyap Meridian	25.7	58.5	69.2	49.3	19.3	181.0
My Towerland	29.7	64.6	43.2	8.8		128.4
Üsküdar Burhaniye Projesi	13.0	98.8	39.8	13.0	11.8	150.0
Ağaoğlu My Town Ispartakule	1.2	1.5	0.6	0.6	0.3	3.6
Bizimevler 2, Ispartakule	7.0	9.2	3.5	3.5	1.8	21.8
Bizimevler 3, Ispartakule	3.6	8.7	11.1	13.5	6.0	33.7
Artaş Güner Avrupa Konutları 1, Ispartakule	0.1	0.2	0.1	0.1	0.0	0.4
Kuzu Spradon Quartz	7.7	18.3	14.6	8.0	6.1	45.4
My shop	2.1	5.0	6.3	5.2	2.8	17.1
Alemdağ Çekmeköy Projesi	114.7	-21.3	-24.8	36.4	-8.1	101.8
Körfezkent Emlak Konutları 2	0.4	7.8	4.2	12.2	9.5	25.9
Emlak Konut Mavişehir Evleri	-1.3	87.2	78.7	41.1	31.8	190.6
Gebze 1. Etap	-2.7	2.2	0.2	15.9	9.8	17.0
Gebze 2. Etap	-4.0	3.2	0.3	23.6	14.6	25.3
Tuzla Emlak Konutları 1. Etap	-5.6	3.8	1.3	13.6	8.4	14.0
Tuzla Emlak Konutları 2. Etap	-14.0	9.4	3.4	34.0	21.0	34.9
Tulip Turkuaz Site, Ispartakule		69.5	50.6	41.5	13.4	140.9
1 adet ticari merkez projesi (*)						0.8
Ergene Vadisi	11.4	26.7	19.9	9.5	6.6	62.7
Novus Residence Ataköy	9.5	22.3	16.6	7.9	5.5	52.3
Devam eden projeler toplamı	198.7	475.5	338.9	337.7	160.9	1,247.6

İthalendirilmiş Arsalar

Maslak Ayazağa		606.4	420.4	326.8	72.3	1,158.7
Varyap-GAP Ataşehir Doğu 2. Etap		315.6	218.8	170.1	37.7	603.0
Ağaoğlu My World Europe Ayazma	251.8	55.4	38.5	3.3		334.5
Eski likör fabrikası arazisi, Mecidiyeköy			185.1	127.2	98.9	302.3
Sultangazi Habibler İstoc		231.5	160.5	124.8	27.6	442.3
Şua İnşaat Halkalı 1. Etap		51.7	19.3	1.5		62.8
Soyak Halkalı 3. Etap	78.3	29.1	2.2			106.1
Artaş Avrupa Konutları, Ispartakule		16.6	6.2	0.5		20.2
Etap 1 Bölüm 3						
Ispartakule Etap 1 Bölüm 4		21.0	7.8	0.6		25.5
Ispartakule Etap 1 Bölüm 5		12.9	4.8	0.4		15.7
Bizimevler 4. Etap, Ispartakule Etap 2 Bölüm 3		51.4	19.2	1.5		62.4
Ispartakule Etap 2 Bölüm 4		34.6	12.9	1.0		42.0
Türkerler İzmir Mavişehir Etap 4		45.7	31.7	24.6	5.5	87.3
Gergül Modern Mavişehir		18.1	12.6	9.8	2.2	34.7
Ümraniye 1. Etap projesi		46.5	32.2	25.1	5.5	88.8
Halkalı 4. Etap projesi		122.0	84.6	65.7	14.6	233.0
Kayabaşı Etap 1		20.2	14.0	10.9	2.4	38.5
İthalendirilmiş Arsalar toplamı	330.1	1,678.7	1,270.9	893.7	266.6	3,657.9

Binalar

My World Ataşehir	13.3	16.8	5.3	5.3	2.1	38.1
Misstanbul	24.1	30.4	9.6	9.6	3.7	69.1
Kentplus Mimarşinan	10.1	12.8	4.1	4.1	1.6	29.1
Albayrak Mavişehir Pelikan Sitesi	14.5	33.9	25.3	12.0	8.4	79.6
Çerkezköy Dream City	5.0	6.3	2.0	2.0	0.8	14.2
Burgazkent Emlak Konutları	7.1	16.6	20.5	24.4	26.8	73.2
Selimpaşa Emlak Konutları	1.8	4.2	5.2	6.2	6.8	18.7
Ataşehir'de 64 ticari ünite (*)						23.8
Ankara Keçiören'de bağ evi (*)						0.5
Tekirdağ Çorlu 2 ticari ünite (*)						0.4
Karşıyaka İzmir sosyal tesis (*)						7.3
Körfezkent Etap 1 (*)						0.2
Binalar toplamı	76.0	121.1	72.0	63.6	50.2	254.3

(*) İşaretili varlıklar için nakit akım tahmini yapılmamış, gayrimenkul ekspertiz değeri verilmiştir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.

Şirket değerini hesaplarken, bağımsız bölümlerde 30 Haziran 2010 sonrasında gerçekleşen satışlardan elde edilen hasılat ve vadesi gelmemiş alacaklar hariç tutularak nakit ve nakit benzeri değerler ve alacak tutarları kullanılmıştır. Ayrıca indirgenmiş nakit akımları yöntemi için yapılan projeksiyonlarda sadece 30 Haziran 2010 itibarıyla satışı yapılmamış bağımsız bölümler ile devam eden projeler ve ihalelendirilmiş arsaların gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmamış kısımları için nakit akışı hesaplandığından daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine tabi olan ünitelerden elde edilen ve şirketin finansallarında ertelenmiş gelir ve kamu ihale kanununa göre geliştirilen proje satışlarından alınan avans olarak kayıt edilen diğer kısa vadeli yükümlülükler de borç olarak düşülmüştür.

Parçaların toplamı yöntemine göre şirket değeri (milyon TL)		
	Değer	Değerleme yöntemi
Devam eden projeler	1,247.6	İNA
İhalelendirilmiş Arsalar	3,657.9	İNA
Binalar	354.3	İNA
Arsalar	1,776.4	Portföy değeri
Toplam gayrimenkul portföyü	7,036.1	
Nakit ve nakit benzerleri	297.9	
Alacaklar	673.9	
Diğer aktifler	496.2	
Borçlar	3,198.9	
Toplam şirket değeri	5,305.2	

Yapılan nakit akımları tahminlerinde m² bazında satış fiyatlarında olabilecek değişikliklerin etkisini göstermek için baz senaryoda kullanılan tahminler %10 düşürülerek ve %10 artırılarak alternatif değerler hesaplanmıştır. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyetindeki (AOSM) değişikliklerin etkisi de aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Farklı senaryo ve AOSM seviyelerine göre şirket değeri (milyon TL)				
		Satış fiyatlarındaki değişiklikler		
		Satış fiyatları %10 düşerse	Baz senaryo	Satış fiyatları %10 artarsa
AOSM	12.81%	4,706	5,228	5,750
	11.81%	4,775	5,305	5,835
	10.81%	4,847	5,385	5,923

2- Net Aktif Değer Yöntemi:

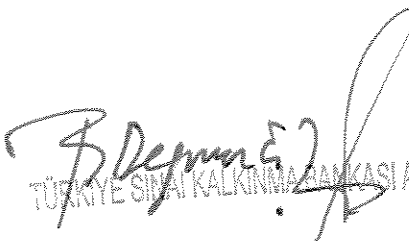
Net aktif değer, genel olarak portföydeki varlıkların ekspertiz değerlerinden, net borçların düşülüp diğer nakde dönüşebilen aktiflerin eklenmesi sonucu varılan değeri ifade etmektedir.

Şirketin net aktif değer tablosunda portföy değerlerinin hesaplanmasında binalar açısından şirket tarafından henüz gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmamış ve satılabilir bağımsız bölümlerin toplam değerleri belirtilmiştir. Satışı gerçekleşmiş ve faturası kesilmiş olup henüz tapusu devredilmemiş olan taşınmazlara ilişkin ekspertiz yaptırılmış, ancak bunlar

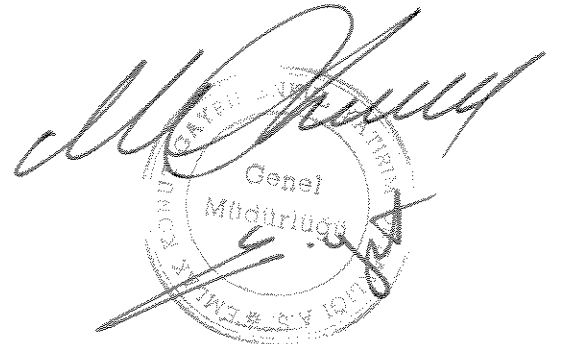
226

portföy değerine dahil edilmemiştir. Gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilmiş olan projelerde, ÜFE / TÜFE'ye göre güncellenmiş asgari şirket payı toplam geliri portföy değeri olarak belirtilmiş olup, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde arsa fiyatı ve maliyetin eklenmesi sonucu ulaşılan değer portföy değeri olarak belirtilmiştir. Arsalar emsal değerinden gösterilmiştir. Ekspertiz değerleri, ilgili taşınmazın ekspertiz tarihi (30/06/2010) itibariyle satışı yapılmayan gayrimenkullere ait değerler olduğundan, hazır değerler ve alacaklarda, 01/07/2010-30/09/2010 tarihi arasında satışı yapılan gayrimenkullerden elde edilen hasılat tutarı ve henüz vadesi gelmemiş alacak tutarı düşülmüştür. Ekspertiz raporları bulunmayan 24 adet gayrimenkulün kayıtlı değer toplamı diğer aktifler kalemine ilave edilmiştir. Emlak Konut gayrimenkul portföyü bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri olan TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Elit Gayrimenkul Değerleme tarafından değerlendirilmiştir.

30/09/2010 itibariyle şirketin net aktif değeri 4,772.0 milyon TL'dir. Net aktif değer tablosu aşağıda verilmiştir.


TÜRKİYE SİMAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü

Net aktif değer tablosu (30/09/2010, milyon TL)

Portföy Değeri

Arsalar ve Araziler

Balı Kuyumcu'da 91 Adet Arazi	303.5
Ümraniye'de 5 Adet Arsa (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	251.9
Çorlu'da 12 Adet Arsa	24.5
Başakşehir'de 24 Adet Arsa	279.0
Karşıyaka'da 19 Adet Parsel	344.6
Umurbey Mahallesi'nde Arsa	10.9
Çerkezköy'de 17 Adet Arsa	82.0
Yarımca'da 12 Adet Parsel	50.5
Ispartakule'de 10 Adet Arsa	232.2
Küçükçekmece'de 6 Adet Arsa (5 Parselde Halkalı 4. Etap)	310.3
Sultangazi'de 3 Adet Arsa (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşım İşİ)	370.9
İkitelli'de 2 Adet Arsa (My World Europe)	232.5
Sultanbeyli'de 9 Adet Arazi	17.8
Güzeller'de 35 Adet Parsel	48.2
Ispartakule'de 5 Adet Arsa (Ispartakule'de 5 Farklı Gelir Paylaşım İşİ)	166.8
Eski Likör Fabrikası Arazisi (Şişli Dikilitaş Likör Fabrikası)	255.4
Karşıyaka'da 2 Adet Arsa (Türkler Projesi) (Mavişehir 4. Etap)	98.3
Halkalı'da 3 Adet Arsa (Halkalı 1. Etap Ve Halkalı 3. Etap)	160.3
Ataşehir'de 1 Adet Arsa (Ataşehir Doğu 2. Etap)	430.1
Çiğir'de 1 Adet Arsa (Modern Mavişehir)	40.8
Ataşehir'de 4 Adet Arsa	2.9
Ayazağa'da 1 Adet Arazi	800.4
Tuzla Aydıntepe'de 1 Adet Arsa	96.5
Üsküdar Burhaniye Arsa	8.7
Arsalar ve Araziler Toplam	4,618.9

Binalar

Çorlu'da 2 Adet Ticari Ünite	0.4
Kent Plus Mimarınan Sitesi'nde Bağımsız Bölümler	25.8
Çerkezköy Dream City 4. Etapta Bağımsız Bölümler	11.0
Körfezkent Konutları 1. Etapta Bağımsız Bölümler	0.2
Diamond Blokları - Bağımsız Bölümler (My World Projesi)	11.1
Andromeda Blokları - Bağımsız Bölümler (My World Projesi)	13.2
Stariand Blokları - Bağımsız Bölümler (My World Projesi)	3.7
Equinox Blokları - Bağımsız Bölümler (My World Projesi)	3.6
Misstanbul'da Bağımsız Bölümler	65.4
Ataşehir'de 64 Adet Ticari Ünite	23.8
Karşıyaka Sosyal Tesis	7.3
Keçiören'de Bir Adet Bina	0.5
Burgazkent'te Bağımsız Bölümler	62.8
Silivri Selimpaşa Emlak Konutları	93.2
Mavişehir Pelikan Evleri	68.9
Binalar Toplam	391.0

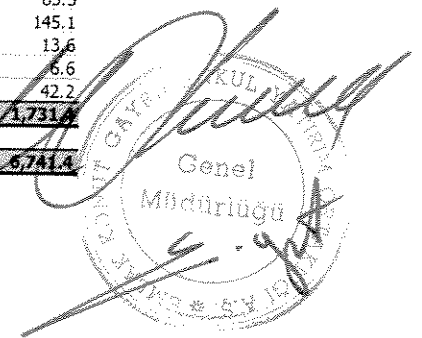
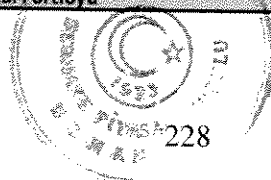
Projeler

Alemdağ Emlak Konut Projesi	97.5
Üsküdar Burhaniye Projesi	158.4
Tuzla Emlak Konutları 1. Ve 2. Etap Projesi	50.8
Kuzu Spradon Quartz	125.8
Towerland A Blok Projesi	194.1
Towerland Skytowers Projesi	
Varyap Meridian Projesi (3333 Parsel)	
Varyap Meridian Projesi (3346 Parsel)	
Varyap Meridian Projesi (3347 Parsel)	
Varyap Meridian Projesi (3349 Parsel)	369.1
Varyap Meridian Projesi (3328 Parsel)	
Varyap Meridian Projesi (3348 Parsel)	
Ispartakule'de 3 Adet Arsada Yer Alan Konut Projesi	143.9
Bizim Evler 2 Projesi	52.5
Ağaoğlu My Town Projesi	26.0
Bizim Evler 3 Projesi	39.1
Avrupa Konutları Ispartakule Projesi	23.1
Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi	20.8
1 Adet Ticaret Merkezi Projesi	0.8
Ağaoğlu My Shop Ticaret Merkezi Projesi	76.7
Tekirdağ Çorlu Ergene Vadisi Projesi	61.6
Novus Residence Projesi	83.5
Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi	145.1
Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi	13.6
Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi	6.6
Gebze Güzeller'de 5 Adet Arsada Yer Alan Konut Projesi	42.2
Projeler Toplam	1,731.4

Toplam Gayrimenkul Portföyü

6,741.4

İ. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Net aktif değer tablosu (30/09/2010, milyon TL) (devamı)	
	Portföy Değeri
Toplam Gayrimenkul Portföyü	6,741.4
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	143.6
Toplam Portföy Değeri	6,885.0
Nakit ve Benzeri Değerler	154.3
Alacaklar	673.9
Diğer Aktifler	496.2
Borçlar	3,437.3
Net Aktif Değer	4,772.0
Hisse Sayısı (milyon)	1,875
Pay başına net aktif değeri (TL)	2.55

Sonuç

Emlak Konut için yapılan değerleme çalışmalarında parçaların toplamı yöntemi ile 4,706 – 5,923 milyon TL aralığında şirket değeri tahmin edilmiştir. Şirketin 30 Eylül 2010 tarihli net aktif değeri ise 4,772 milyon TL olarak belirlenmiştir.

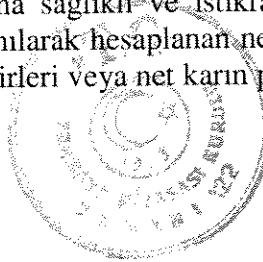
Şirket 1,875 milyon TL olan mevcut sermayesini 625 milyon TL artırırken, mevcut ortakların rüçhan haklarını kısıtlayarak yeni ihraç edilen hisse senetlerini halka arz etmektedir. Halka arz sonrasında şirketin sermayesi 2,500 milyon TL olacaktır.

Şirketin halka arz fiyat aralığı 1 TL nominal değere tekabül eden pay başına 1.60 – 2.15 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değere göre şirketin halka arz sonrasında artırılmış sermaye ile piyasa değeri 4,000 – 5,375 milyon TL aralığında oluşmaktadır.

Halka arz fiyat aralığına göre şirkete brüt nakit girişi 1,000 – 1,344 milyon TL olacaktır. Şirketin brüt nakit girişi dahil edilmiş halka arz sonrası net aktif değeri 5,772 – 6,116 milyon TL aralığına yükselmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının fiyat seviyesinin ortaklığın değerleriyle karşılaştırılmasında yaygın olarak kullanılan oranlardan biri piyasa değeri / net aktif değeri oranıdır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında bağımsız bölüm satış gelirlerinin, inşaatın tamamlanması ile gelir tablosuna yansıtılıyor olması nedeni ile satış gelirlerinin gelişimi ve dolayısıyla net kar oluşumu şirketlerin geliştirdikleri projelerde inşaat tamamlanmasına bağlı olarak dalgalanmakta ve özellikle ağırlıkla proje geliştirip satış yaparak faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıklarında satış gelirlerinin gelişimi ve net karına göre şirketin performansını değerlendirmek yanıltıcı olmaktadır. Öte yandan bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin raporlarına dayanan portföy değeri, gayrimenkul portföyünden kaynaklanan değerinin tespitinde daha sağlıklı ve istikrarlı bir baz teşkil etmektedir. Bu raporlar ve şirket mali tabloları kullanılarak hesaplanan net aktif değerinin şirketlerin piyasa değeri ile karşılaştırılması da satış gelirleri veya net karın piyasa değeri ile karşılaştırılmasına göre daha anlamlı olmaktadır.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürüğü

Halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 28 Ekim 2010 kapanışları ile sektörün ortalama piyasa değeri / net aktif değeri çarpanı 0.72 iken, halka açık şirketler net aktif değerlerine göre ortalama %28 iskonto ile işlem görmektedirler. Aşağıdaki tabloda halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının karşılaştırmalı verileri yer almaktadır

	Net aktif değeri (NAD) (milyon TL) 30/09/2010	Piyasa değeri (milyon TL) 28/10/2010	Piyasa değeri / NAD	NAD'a göre iskonto (-) / prim (+)
Sektör	7,415	5,350	0.72	-28%
Atakule GYO	195	118	0.60	-40%
Akmerkez GYO	805	644	0.80	-20%
Alarko GYO	255	179	0.70	-30%
Doğuş GE GYO	172	134	0.78	-22%
EGS GYO	22	17	0.76	-24%
İdealist GYO	10	29	3.07	207%
İş GYO	1,271	828	0.65	-35%
Martı GYO	245	127	0.52	-48%
Nuroi GYO	59	42	0.71	-29%
Özderici GYO	27	30	1.12	12%
Pera GYO	99	60	0.61	-39%
Reysaş GYO	284	155	0.54	-46%
Sağlam GYO	74	48	0.66	-34%
Sinpaş GYO	1,192	1,090	0.91	-9%
Torunlar GYO (*)	2,268	1,512	0.67	-33%
TSKB GYO	221	134	0.60	-40%
Vakıf GYO	105	79	0.75	-25%
Yapı Kredi Koray GYO	93	78	0.84	-16%
Y ve Y GYO	20	47	2.33	133%

(*) Torunlar GYO net aktif değeri brüt halka arz gelirini içermektedir.

Halka arz fiyat aralığına bağlı olarak Emlak Konut'nun halka arz sonrası piyasa değeri ve net aktif değerine göre çarpanı 0.69 – 0.88 aralığında oluşabilecektir ve şirket halka arz sonrası değerlerle net aktif değerine göre %12 – 31 iskontolu olarak işlem görebilecektir. Sektörün ortalama cari iskontosu şirketin fiyat aralığına göre tahmin edilen iskonto bandı içinde kalmaktadır.

9.13. Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur

9.14. Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Paylar TSKB liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Fiyat Aralığı Yoluyla Talep Toplama" yöntemiyle satılacaktır.

Yurtiçi Bireysel ve Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılardan talep, iş bu izahnamenin madde 9.17'de listelenen "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılardan talep toplama ise, Emlak Konut'un halka arzını yönetmek için yetkilendirilmiş olan, TSKB'nin de yer aldığı Global Koordinatörler ve Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. vasıtasıyla gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Ön Talepte bulunmuş veya bulunmamış olmasına bakılmaksızın, bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ile Yurtiçi Kurumsal Yatırımcıların; 23-24 Kasım 2010 tarihlerinde işbu İzahname madde 9.17'de belirtilen "Başvuru Yerleri"ne müracaat ederek, "Kesin Talep Formu" doldurmaları gerekmektedir.

Ön Talepte bulunmuş olan yatırımcıların, Kesin Taleplerini de aynı konsorsiyum üyesine yapmaları gerekmektedir. Ancak, Ön Talep ve Kesin Talep için aynı konsorsiyum üyesinin farklı şubelerine başvuruda bulunulabilecektir. Ön Talep teşviklerinden yararlanılabilmesi için ön talep başvurusunda bulunan yatırımcıların, Kesin Talep başvurusu esnasında kendilerine bir adet kopyası verilen "Ön Talep Formu"nu (İnternet ve telefon bankacılığı vasıtasıyla gerçekleştirilen Ön Talep başvurularında "Ön Talep Başvuru Numarası"nı) ibraz etmeleri gerekmektedir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılardan talep, fiyat aralığının tavanından toplanacaktır.

Yurtiçi ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılardan ise fiyat aralığı içinde farklı fiyatlardan farklı talep adetleri şeklinde talep toplanacaktır. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar, fiyat aralığının içerisinde kalmak kaydıyla ve 11 kuruş fiyat adımlarına göre, 6 farklı fiyat seviyesinden farklı miktardaki taleplerini konsorsiyum üyelerine iletebilecekleri gibi taleplerini fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri lot adedi şeklinde veya fiyattan bağımsız olarak talep ettikleri toplam pay bedeli şeklinde de konsorsiyum üyelerine iletebilecektir. Sadece miktar veya sadece tutar belirterek talepte bulunanların tek bir talep kaydı olacak ve bu yöntemden sadece biri kullanılabilecektir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirtecektir.

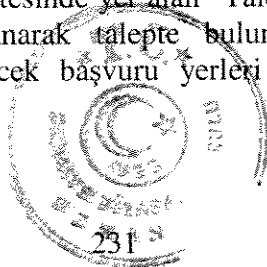
Ön talepte bulunan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın kesin talep toplama sürecinde kendilerine tanınan avantajlardan faydalanabilmesi için ön talep toplama sırasında kendilerine bir adet kopyası verilen ön talep formlarını, kesin talep başvuruları sırasında yanlarında getirmeleri ve ilgililere ibraz etmeleri gerekmektedir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, Talep Formları'na ekleyecektir.

- 1- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport fotokopisi)
- 2- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve Ticaret Sicili kayıt belgesi fotokopisi)

Yatırımcılar istedikleri taktirde payların satışını gerçekleştirecek olan konsorsiyum üyelerinin ve acentalarının internet sitesinde yer alan "Talep Formu"nu doldurmak suretiyle, telefon bankacılığı sistemini kullanarak talepte bulunabilecektir. İnternet ve telefon bankacılığı ile talepte bulunulabilecek başvuru yerleri Madde 9.17 "Başvuru Yerleri" bölümünde listelenmiştir.


TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



İnternet veya telefon bankacılığı vasııyla talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi ve telefon bankacılığı işlem yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif telefon bankacılığı taahhütnamesi imzalamış olmaları) şartı aranacaktır.

Kesin talepler toplandıktan sonra SPK Seri VIII. No:66 sayılı tebliğ Ek:1'de yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilecek ve dağıtımına sokulmayacaktır.

Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listesinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra öncelikle aşağıdaki şekilde nihai arz fiyatına göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Nihai halka arz fiyatının belirlenmesinin akabinde nihai talep adedi aşağıdaki gibi belirlenecektir.

- 1- Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar için tavan fiyat ile nihai halka arz fiyatı arasındaki farkın ilave pay talebine dönüştürülmesini isteyen yatırımcıların bu yöndeki talepleri dikkate alınarak nihai talep adedi belirlenecektir.
- 2- Yurtiçi ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar için yatırımcıların farklı fiyat seviyelerinden girmiş oldukları farklı talep adetleri dikkate alınarak nihai talep adedi belirlenecektir. Farklı fiyat seviyelerinden farklı talep adedi giren yatırımcılar için nihai halka arz fiyatına eşit veya üstündeki en yakın fiyattan girmiş oldukları talep dikkate alınacaktır. Fiyattan bağımsız sadece adet olarak talepte bulunan yatırımcılar için bu adet, talep adedi olarak dikkate alınacaktır. Fiyattan bağımsız sadece toplam pay bedeli olarak talep eden yatırımcılar için bu pay bedelinin nihai halka arz fiyatına bölünmesiyle (küsurat aşağı yuvarlanarak) elde edilen adet, talep adedi olarak dikkate alınacaktır.

Her bir tahsis grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

- 1- *Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:* Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar için belirlenmiş olan tahsisat miktarından geriye kalan kısmın, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel kalan talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.
- 2- *Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:* Her bir Yurtiçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına TSKB'nin önerilerini de dikkate alarak Emlak Konut karar verecektir.
- 3- *Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:* Her bir Yurtdışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Global Koordinatörlerin de önerilerini dikkate alarak Emlak Konut karar verecektir.

Rejmi
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel
Emlak Konut
Müdürlüğü

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı, isteğine uygun olarak, listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlerle dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Emlak Konut'un uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak adet katlarına, tutarlar ise kuruşa yuvarlanacaktır.

TSKB, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek, Emlak Konut'a bildirecektir. Emlak Konut, dağıtım listelerini en geç kendilerine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı TSKB'ye bildirecektir.

9.15. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetleri 1 (bir) lot ve katları şeklinde olup, herhangi bir lot sınırlaması bulunmamaktadır. Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler.

9.16. Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir.

1- Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar: Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların talepte bulunmak için işbu izahname madde 9.17'de belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden birini seçerek talepte bulunabilir. Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, kesin talep toplama döneminde talep ettikleri pay tutarına ve ön talepte bulunup bulunmamalarına bağlı olarak, ödeme seçeneklerinde belirtilen teşviklerden faydalanabileceklerdir.

i-) İskontolu Peşin Ödeme: Halka arz kesin talep toplama sırasında Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri paylara ilişkin bedeller tümünü, talep toplama döneminde nakden öderlerse, kesin talep toplama sonrası dağıtım işleminin kesinleşmesinin ardından hak kazandıkları payların toplam bedeli üzerinden aşağıda belirtilen oranlarda iskontoya hak kazanacaktır. Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin bedelleri fiyat aralığının tavanından yatıracaktır.

Kesin talep toplama döneminde talep edilen miktarın ön talep toplama döneminde talep edilen miktar ile eşit olması halinde, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar hak kazandıkları toplam pay bedeli üzerinden %5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

Kesin talep toplama döneminde talep edilen miktarın ön talep toplama döneminde talep edilen miktarın üstünde olması halinde, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, ön talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları orana kadar olan kısım için %5;

B. Demirel
TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT
T.C. SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.

bunun dışında kesin talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları kısmın bedeli üzerinden %2,5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

Halka arz edilen paylar için gerçekleştirilen ön talep toplama sürecine katılmadan sadece kesin talep toplama sürecinde yer alan veya kesin talep toplama sürecinde ön talep toplama sürecinde talep edilen miktarın altında talepte bulunan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, dağıtım işlemi sonrasında hak kazandıkları payların bedeli üzerinden %2,5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

ii-) Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan devlet iç borçlanma senetleri ("DİBS") ve likit fonları teminat göstermek suretiyle pay talep edebilir.

Kıymet blokesi yöntemiyle talepte bulunmak isteyen Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinde, "İskontolu Peşin Ödeme" yönteminde belirtilen iskonto esasları uygulanacaktır.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

Likit Fon Blokajı:

Ödenmesi gereken bedel/%97

TL DİBS Blokajı:

Ödenmesi gereken bedel/%90

Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS Blokajı:

Ödenmesi gereken bedel/%90

Blokaj işlemlerinde likit fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı, DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyatı dikkate alınacaktır.

Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır.

Teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı uygulanacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Tek bir teminat türünün yatırımcıların tamamını tek başına karşılayamaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan likit fon, TL DİBS ve Döviz Cinsinden ve Döviz endeksli DİBS'ler aynı anda teminata alınabilir.

R. Demir
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı yöntem uygulayabilirler. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler Madde 9.17'de belirtilmektedir.

- a- Sabit Yöntem: Pay bedellerinin Konsorsiyum Lideri nezdinde açılan halka arz hesabına gönderildiği gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen TL DİBS'leri ve/veya likit fonları res'en bozdurularak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasıyla likit fon, vergisiz DİBS ve vergili DİBS şeklinde yapılacaktır. Bu yöntemde, Döviz cinsinden ve Döviz endeksli DİBS'ler teminat olarak kullanılmayacaktır.
- b- Değişken Yöntem: Pay bedellerinin Konsorsiyum Lideri nezdinde açılan halka arz hesabına gönderildiği gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri pay bedelini ödemeyen yatırımcının hesabında bloke edilen DİBS'ler ve/veya likit fonlar bozdurularak pay bedelleri ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymetler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılacaktır.

Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

iii-) Döviz Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar hesaplarında mevcut olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nca alım-satım konusu yapılan konvertible dövizleri teminat göstermek suretiyle pay talep edebilecektir.

Döviz blokesi yöntemiyle talepte bulunmak isteyen Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinde, "İskontolu Peşin Ödeme" yönteminde belirtilen iskonto esasları uygulanacaktır.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak döviz tutarı aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

Ödenmesi gereken bedel / %90

Blokaj işleminde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış kuru dikkate alınacaktır. Küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı yöntem uygulayabilirler. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler Madde 9.17'de belirtilmektedir.

Sabit Yöntem: Pay bedellerinin Konsorsiyum Lideri nezdinde açılan halka arz hesabına gönderildiği gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri res'en her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın döviz alış kurundan bozdurularak ödenecektir.

B. Değerli
TÜRKİYE İŞKİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürlüğü
[Stamp]

Değişken Yöntem: Pay bedellerinin Konsorsiyum Lideri nezdinde açılan halka arz hesabına gönderildiği gün saat 12.00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödemeyen yatırımcının hesabında bloke edilen döviz bozdurularak pay bedelleri ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılacaktır.

Teminat gösterilen dövizin bozdurulmasında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın döviz alış kuru kullanılacaktır.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, belirlenen fiyat aralığının tavanında yer alan fiyat ile talep edilen pay adedinin çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, talepte bulundukları konsorsiyum üyesinin bildireceği hesaba, halka arz hesabına aktarılmak üzere nakden veya hesaben veya blokaj yöntemiyle yatıracaktır.

Konsorsiyum Üyeleri, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın hak kazandıkları pay bedelini, hak edilen iskonto bedeli düşülmüş şekilde yatırımcı hesabından tahsil edecek ve KONSORSİYUM LİDERİ nezdindeki halka arz hesabına aktaracaktır.

Karşılanmayan taleplere ait paralar ve nihai halka arz fiyatı ile tavan fiyat arasında oluşabilecek farklar en geç dağıtım sonuçlarının Konsorsiyum Lideri tarafından kendilerine teslim edildiğinin ertesi iş günü içerisinde satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde, yatırımcılara iade edilecektir.

2- Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar: Yurtiçi Kurumsal Yatırımcıların talepte bulunmaları için işbu izahnamenin Madde 9.17'de belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcı grubunda bulunan yatırımcılardan ön talep toplanmamıştır. Kesin talep toplama sürecinde ise bu gruba herhangi bir iskonto uygulanmayacaktır.

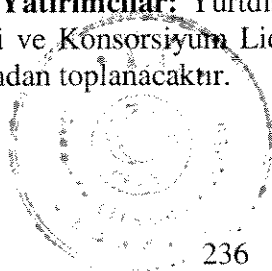
Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar talep ettikleri pay miktarına ilişkin bedelleri talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listesinin Konsorsiyum üyesine bildirilmesini takip eden 2. iş günü saat 12.00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne nakden ödeyeceklerdir. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listesinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'ın pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk, talebi giren Konsorsiyum Üyesine aittir. Talebi giren konsorsiyum üyesi Yurtiçi Kurumsal Yatırımcı'nın talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

3- Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar: Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri halka arzın Global Koordinatörleri ve Konsorsiyum Lideri'nin bağlı ortaklığı Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. tarafından toplanacaktır.


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
S. 48

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcı grubunda bulunan yatırımcılardan ön talep toplanmamıştır. Kesin talep toplama sürecinde ise bu gruba herhangi bir iskonto uygulanmayacaktır.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar talep ettikleri pay miktarına ilişkin bedelleri talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ile aynı zamanda Konsorsiyum Lideri'nin Emlak Konut adına açılmış halka arz hesabına aktaracaktır.

9.17. Başvuru yerleri:

Emlak Konut'un halka arzına katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıda listelenen konsorsiyum üyelerinin merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine, Kesin Talepte bulunmak amacıyla başvurabilir. Ayrıca yatırımcılar, aşağıda listelenen internet adresi ve telefon bankacılığı şubeleri vasıtasıyla da Kesin Talepte bulunabilir.

Kesin Talep İçin Başvurulabilecek Yerler:

Konsorsiyum Lideri:

TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı İstanbul

(0212) 334 50 50

(0212) 334 52 34

Ankara ve İzmir Şube ile www.tskb.com.tr adresi

Konsorsiyum Eş Liderleri:

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İş Kuleleri, Kule-2 Kat:12-14, 34330 4. Levent/İstanbul

(0212) 350 20 00

(0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Akaretler, Ankara, İzmir, Bursa, Kalamış, Yeniköy, Yeşilköy, Levent ve Maslak şubeleri ile Suadiye irtibat bürosu ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

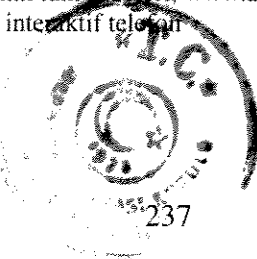
İnönü Cad. No:42 Gümüşsuyu 34437 Taksim İstanbul

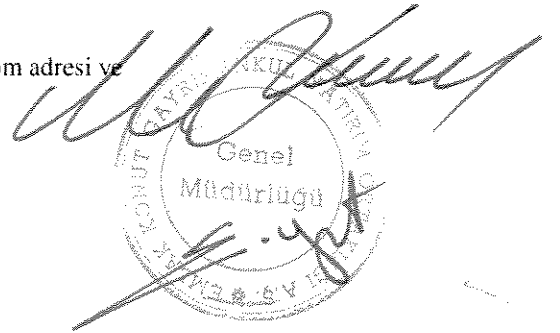
(0212) 334 94 94

(0212) 249 12 87

Akbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.akbank.com adresi ve 444 25 25 no'lu interaktif telefon


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Etiler Mah. Tepecik Yolu Demirkent Sok. No:1 34337 Beşiktaş
İstanbul

(0212) 384 10 10

(0212) 352 42 40

T. Garanti Bankası A.Ş.'nin Tüm şubeleri ve Yatırım
Merkezleri, www.garanti.com.tr ve wap.garanti.com.tr adresleri
ve 444 0 333 no'lu interaktif telefon.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza A Blok, Levent-İstanbul

(0212) 319 80 00

(0212) 325 22 45

Tüm Yapı Kredi Bankası şubeleri,
www.yapikrediyatirim.com.tr ve www.yapikredi.com.tr
adresleri ve 444 0 444 no'lu telefon

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş

Nispetiye Caddesi, Akmerkez E-3 Blok Kat:4 Etiler/İstanbul

(0212) 317 69 00

(0212) 282 15 50-51

Tüm şubeleri ve irtibat büroları ile www.yatirimfinansman.com
adresli ve 444 11 44 no'lu telefon

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B Kulesi Kat:2-3 Etiler 34330
İstanbul

(0212) 282 17 00

(0212) 282 22 55

Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile
Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.finansbank.com.tr ve
www.finansonline.com adresleri, (0212) 336 74 74 no'lu
telefon (Finans Yatırım)

Konsorsiyum Üyeleri:**ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

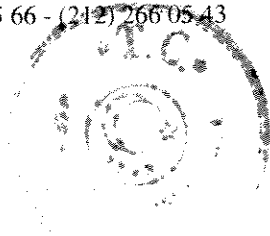
Gazeteciler Sitesi Keskin Kalem Sok. No:29 Esentepe/İstanbul

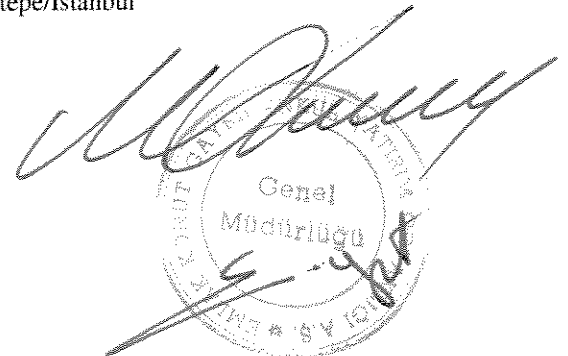
(0212) 216 26 61

(0212) 275 35 66 - (212) 266 05 43

İzmir şubesi


TÜRKİYE İŞİTİM KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.

Cumhuriyet Cad. Elmadağ Han No:32 K:2-3 34367 Elmadağ-İstanbul

(0212) 315 58 00

(0212) 231 95 44

Alternatif Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş.'nin Merkez, Erenköy ve Antalya Şubeleri ve Alternatif A.Ş.'nin Adana ve Bursa acentaları ile www.ayatirim.com.tr ve 0212 444 00 54

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sok. No:38 Bomonti Şişli İstanbul

(0212) 368 77 00

(0212) 233 33 18

Anadolu Bank A.Ş. Tüm şubeleri

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No.109 Kat:12 Balmumcu 34349 İstanbul

(0212) 310 60 60

(0212) 310 63 63

(0212) 310 60 60 no'lu telefon ve www.ataonline.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109A Blok Kat:11 34349 Balmumcu İstanbul

(0212) 310 62 00

(0212) 310 62 44

Merkez ve Bostancı, Ankara, Denizli, İzmir şubeleri, T-Bank şubeleri (acente) ve www.atayatirim.com.tr ve (0212) 310 62 00 no'lu telefon

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

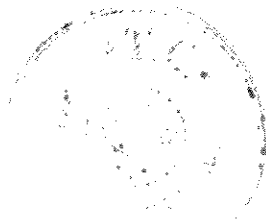
İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra Ataşehir/İstanbul

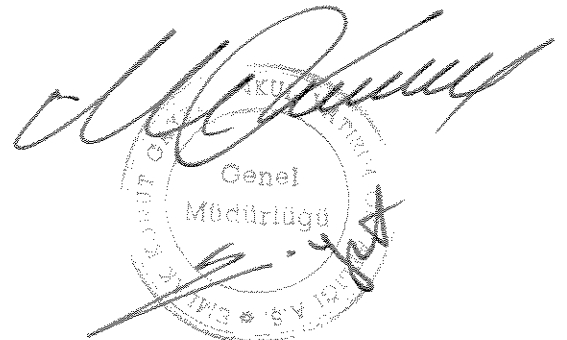
(0216) 547 13 00

(0216) 547 13 98-99

tüm şubeleri ve acenteleri ile AlBaraka Türk, BankAsya, Kuveyt Türk, Türkiye Finans şubeleri, www.bmd.com.tr , www.turkiyefinans.com.tr , www.bankasya.com.tr, www.kuveytturk.com.tr adresleri


TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürlüğü
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:245 Uso Center Kat:2 34398
Maslak/İstanbul

(0212) 330 06 00

(0212) 330 06 01

Van, Mersin, Diyarbakır, Kırıkkale, Denizli, Trabzon, Antalya
ve Ankara İrtibat Büroları ve www.camismenkul.com.tr adresi

DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Teşvikiye Cad. İkbāl İş Merkezi No:17 K:6 Teşvikiye İstanbul

(0212) 310 08 98

(0212) 236 65 67 - 68

Suadiye Şubesi ile www.deltamenkul.com.tr adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:106 K:16 34394 Esentepe İstanbul

(0212) 336 40 00

(0212) 336 30 70

Denizbank A.Ş. Tüm şubeleri, www.denizbank.com adresi ve
444 0 800 no'lu telefon

ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No.209 Tekfen Tower Kat:6 Levent, 34394
İstanbul

(0212) 319 59 99

(0212) 319 59 00

İstanbul Merkez, Ankara, İzmir, Kadıköy, Adana, Bursa, Afyon,
Antalya şubeleri, www.emdas.com.tr ve
www.netyatirim24.com.tr ve (0212) 319 55 55 no'lu telefon
numarası

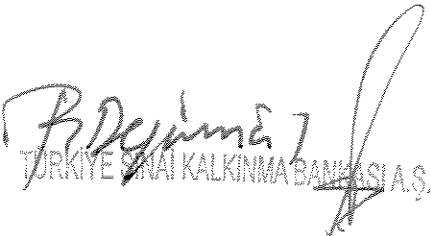
EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

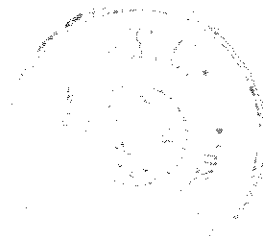
Yıldız Posta Cad. Dedeman Ticaret Mer. No:52/5
Esentepe/İstanbul

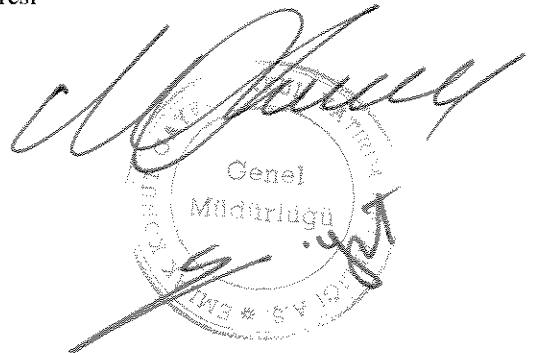
(0212) 266 27 66

(0212) 266 16 07

Merkez, İzmir, Adana, Mersin, İskenderun, Malatya ve
Gaziantep Şubeleri ve www.ekininvest.com adresi


TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
TİD

ETİ YATIRIM A.Ş.

Merkez Mahallesi Develi Sokak No:14 Kağıthane/ İSTANBUL

(0212) 321 38 38 - (0212) 295 47 49

(0212) 294 93 93 - (0212) 295 40 38

Merkez

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yıldız Posta Caddesi Cerrahoğulları İş Merkezi No:17 Kat:3
Esentepe/İstanbul

(0212) 354 07 00

(0212) 356 20 76

İstanbul-Merkez Şube, İstanbul-Gayrettepe Şube, Ankara-
Kızılay Şube, Ankara-Balgat Şube, Antalya Şube.

FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dilhayat Sokak, No: 8 Etiler 34337 - İstanbul

(0212) 358 07 70

(0212) 358 07 59 - (0212) 358 08 07

acente olarak tüm Fortis Bank A.Ş. Şubeleri ve 444 0 144 no'lu
telefon ve www.fortisyatirim.com.tr adresi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No:29 81450 Yakacık Kartal
İstanbul

(0216) 453 00 00

(0216) 377 11 36

Merkez ve Altıyol, Caddebostan, Etiler, Maltepe, Şaşkınbakkal,
Ümraniye, Bakırköy, Kapalıçarşı, Tophane, Ankara, Antalya,
Bursa, Denizli, Düzce, Elazığ, Eskişehir, Gaziantep, Gebze,
İzmir, Konya, Manisa, Muğla, Uşak ve Perpa'daki şubeleri ve
Millenium Bank'ın Genel Müdürlüğü ve Altunizade,
Çiftehavuzlar, Eminönü, Etiler, Kozyatağı, Levent, Maçka,
Maslak, Suadiye, Yeniköy, Yeşilköy, Ankara, Yıldız, İzmir,
Bursa Şubeleri olan acentelerimiz ile www.gedik.com adresi ile
(0216) 453 00 53 no'lu telefon.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rıhtım Cad. No.51 34425 Karaköy İstanbul

(0212) 244 55 66

(0212) 244 55 67

Merkez, Ankara, Bursa, İzmir, Levent Şubeleri, Antalya,
Göztepe, Kayseri, Mersin İrtibat Büroları, www.global.com.tr
adres ve 444 0 321 no'lu telefon.

B. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
T.C. MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI

HAK MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Dr. Cemil Bengü C. Hak İş Merkezi No:2 Kat:6A Çağlayan
Kağıthane 34403 İstanbul

(0212) 296 84 84

(0212) 233 69 29 - (0212) 232 98 23

www.hakmenkul.com.tr adresi

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halide Edip Adivar Mh. Darülaceze Cad. No:20 Kat:4 Şişli
34382 İstanbul

(0212) 314 81 81

(0212) 221 31 81

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel müdürlük, tüm şube
ve acenteleri, T. Halk Bankası A.Ş. Tüm şubeleri,
www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr adresleri

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:128 34394 Şişli İstanbul

(0212) 376 46 00

(0212) 376 49 40 - (0212) 336 24 72

HSBC Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.hsbc.com.tr ve 444 0
111 no'lu telefon

İFO YATIRIM A.Ş.

Büyükdere Cad. No:156 Levent-Beşiktaş-İstanbul

(0212) 319 26 00 - (0212) 528 10 68

(0212) 324 84 40 - (0212) 324 84 25

Merkez ve Sirkeci Şubesi

KARE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kısıklı Cad. No:4 34662 Altunizade İstanbul

0 216 559 60 00

0 216 559 60 60

Merkez

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

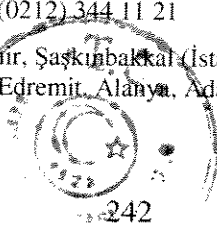
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat:4/5 34330
İ. Levent Şişli / İstanbul

(0212) 385 09 00 - (0212) 385 09 00

(0212) 344 11 21 - (0212) 344 11 21

Ankara, Adana, İzmir, Şaşkınbakkal (İstanbul), Ataşehir
(İstanbul), Denizli, Edremit, Alanya, Adapazarı, İzmir acenteleri

B. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürü
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akatlar Ebulula Cad. F2C Blok Levent 34335 Beşiktaş İstanbul

(0212) 319 12 00

(0212) 351 05 99

Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., şubeleri ve acentalıkları ve ING Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.oyakmenkul.com.tr adresi ve 444 0 414 no'lu telefon

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ömeravni Mh. İnönü Cad. Tümsah Han No:36 Kat:3-4
Gümüşsuyu-İstanbul

(0212) 334 33 33

(0212) 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara ve İzmir Şubeleri,
Şekerbank T.A.Ş., www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K.9 Etiler İstanbul

(0212) 355 46 46

(0212) 282 09 98

Genel müdürlük, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa,
Denizli, Fenerbahçe, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri,
Lefkoşe, Mersin, Şişli, Zonguldak şubeleri ve Ereğli irtibat
bürosu ile www.tacirler.com.tr adresi

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs D Blok Saray Mah. Küçüksu Cad. Sokullu Sok.
No:7 34768 Ümraniye İstanbul

(0216) 636 44 44

(0216) 631 44 00

Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.teb.com.tr
adresli ve 444 0 666 no'lu telefon

TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

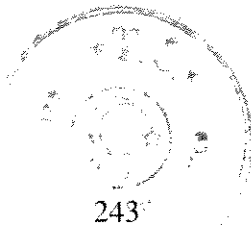
Büyükdere Cad. No:63 Maslak İstanbul

(0212) 276 27 27

(0216) 276 29 00

tüm Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. acenteleri ve tüm
Tekstil Bankası A.Ş. Şubeleri ve www.tekstilbank.com.tr ile
www.tekstilyatirim.com adresi

R. Değerler
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürü
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cd. İz Plaza Giz No:9 Kat:8 Maslak / Şişli
34398 İstanbul

(0212) 365 10 00

(0212) 290 69 95

Ankara, Bursa, Marmaris şubeleri ve www.teramenkul.com
adresi

TURKISH YATIRIM A.Ş.

Abdi İpekçi Cad. No:57 Reasürans Han E Blok Kat 6 Harbiye
İstanbul

(0212) 315 10 00

(0212) 315 10 02

Turkish Yatırım Merkez ve tüm şubeleri, acenteleri ve irtibat
büroları ile Turkish Bank A.Ş. Abdi İpekçi, Bakırköy,
Çiftelhavuzlar, Levent, Moda, Ankara, Bursa, Denizli, Gebze,
İzmir, Mersin, Adapazarı, Antalya, Pendik, Pasaport şubeleri ve
www.turkishyatirim.com adresi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ebulula Cad. Park Maya Sit. F2/A Blok Akatlar Levent İstanbul

(0212) 352 35 77

(0212) 352 35 70

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük, Şube,
Acenteleri ve Ankara Şubesi ile T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun
tüm şubeleri, www.vakifbank.com.tr adresi

ZİRAAT YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No.39 Kat: 3 34398 Maslak İstanbul

(0212) 366 98 98

(0212) 285 16 61

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tüm şubeleri, T.C. Ziraat
Bankası A.Ş.'nin şubeleri, www.ziraatyatirim.com.tr ve
www.ziraatbank.com.tr adresleri ve 444 00 00 no'lu telefon

İnternet Bankacılığı ile Emlak Konut Payı Alınabilecek Başvuru Yerleri:

İnternet Adresi	Varsa Kısıtlar
www.tskb.com.tr	
www.isbank.com.tr	"Nakden Ödeme" veya "Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma" veya "Döviz Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma" yoluyla talepler kabul edilecektir.

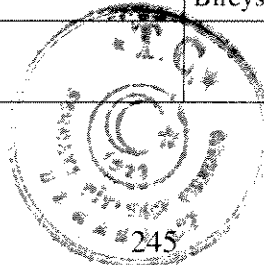
Paşazade
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

244

Genel
Müdürüğü

İnternet Adresi	Varsa Kısıtlar
www.akbank.com.tr	Yalnızca Nakit karşılığı veya Likit Fon blokesi ile başvurulacaktır
www.garanti.com.tr ve wap.garanti.com.tr	
www.yapikrediyatirim.com.tr ve www.yapikredi.com.tr	
www.yatirimfinansman.com	
www.finansbank.com.tr ve www.finansonline.com	
www.ayatirim.com.tr	
www.ataonline.com.tr	
www.atayatirim.com.tr	
www.bmd.com.tr , www.turkiyefinans.com.tr , www.bankasya.com.tr , www.kuveytturk.com.tr	
www.camismenkul.com.tr	
www.deltamenkul.com.tr	
www.denizbank.com	
www.emdas.com.tr ve www.netyatirim24.com.tr	
www.ekininvest.com	
www.fortisyatirim.com.tr	
www.gedik.com	
www.global.com.tr	
www.hakmenkul.com.tr	
www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr	
www.hsbc.com.tr	İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda sadece nakit ve likit fon blokesi ile talep toplanacaktır
www.oyakmenkul.com.tr	
www.sekeryatirim.com.tr	
www.tacirler.com.tr	
www.teb.com.tr	
www.tekstilbank.com.tr , www.tekstilyatirim.com	
www.teramenkul.com	
www.turkishyatirim.com	
www.vakifbank.com.tr	Bireysel Yatırımcı Başvurabilir
www.ziraatbank.com.tr , www.ziraatyatirim.com.tr	

B. D. Çimen
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü
[Signature]

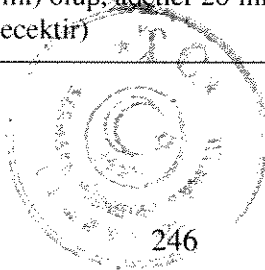
Telefon Bankacılığı ile Emlak Konut Payı Alınabilecek Başvuru Yerleri:

Aracı Kurum Adı	Telefon No
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 25 25
GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 333
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 444
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 11 44
FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(0212) 336 74 74
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	444 00 54
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	(0212) 310 60 60
ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(0212) 310 62 00
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	444 0 800
ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(0212) 319 55 55
FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 144
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(0216) 453 00 53
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 321
HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 111
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 414
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 0 666
ZİRAAT YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.	444 00 00

Kıymet Blokesi Yöntemi ile Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri:

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> TSKB Merkez, İzmir ve Ankara Şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<u>Aracı Kurum:</u> Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Acente:</u> Likit Fon (801 kodlu B tipi likit fon ve 808 likit fon), DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkez ve tüm şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, İnternet bankacılığı (www.isbank.com.tr) <u>Kısıtlar:</u> Telefon bankacılığı 801 kodlu B tipi likit fon 1 (bir) adet ve katları olarak belirtilecektir. 808 likit fon için asgari adet 20 (yirmi) olup, adetler 20'nin katları olarak belirtilecektir)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum) SABİT YÖNTEM (Acente)

B. Demir
TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Acenteler	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Acentenin tüm şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Likit Fon, TL, Döviz ve Döviz Endeksli cinsinden DİBS Blokesi ile halka arza katılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Döviz DİBS blokesi yöntemiyle talepte bulunma sadece Yapı Kredi Yatırım Merkez'de gerçekleştirilebilecektir. Yapı Kredi Yatırım internet sitesinde ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında bu yöntem kullanılamayacaktır.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Yatırım Finansman merkez, tüm şubeleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum)
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Sadece FinansInvest müşterileri için, Finansbank uygulamayacaktır. İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir. Sadece TL, DİBS ve Likit fon birlikte teminata alınabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Merkez – İzmir Şb.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) <u>Kullanım Yeri:</u> Aracı kurum merkezi, ve tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Genel Müdürlük (0212) 310 60 60, İnternet Sitesi www.ataonline.com.tr	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)

R. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİML KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel Müdürlük
TÜRKİYE İŞİML KALKINMA BANKASI A.Ş.

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Genel Müdürlük (212-3106200), Şubeler, T-Bank Şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Merkez Ofis ve Suadiye İrtibat	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Merkez ve Şubeler	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
Fortis Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Aracı Kurum merkezi, şubesi ve acentelerinde kullanılabilir.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) <u>Kullanım Yeri:</u> Genel müdürlük, tüm şubeler ve acentalar	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Global Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon <u>Kullanım Yeri:</u> Merkez ve Şubeler	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
HAK Menkul Kıymetler A.Ş.	DİBS (TL) ve DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Aracı Kurum Merkezi	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Şube ve Acenteleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)

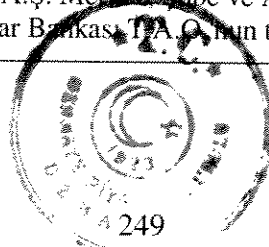
R. Demirel
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.



M. Demirel
Genel Müdürlük
TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DİBS (TL), Likit Fon. <u>Kullanım Yeri:</u> HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ve acentesi konumundaki tüm HSBC BANK A.Ş. şubeleri <u>Kısıtlar:</u> Döviz cinsinden ve dövizde endeksli DİBS teminata alınmayacaktır İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda sadece likit fon blokesi yöntemiyle talep toplanacaktır. Karma teminat gösterildiğinde, TL DİBS, likit fon sıralamasıyla teminat alınacak ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak pay bedeli karşılanacaktır.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentalıkları (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL)	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)
Tacirler Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon <u>Kullanım Yeri:</u> Merkez, adı geçen şubeler ve irtibat bürosu	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurumlar ve İrtibat Bürosu)
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kısıtlar:</u> Aracı Kurum için; yalnızca likit fon blokajı uygulanacaktır. Acente için; Yalnızca Türk Ekonomi Bankası A.Ş.(acente) şubelerine yapılan başvurularda likit fon ve TL DİBS kullanılacaktır.	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum) DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Tekstil Bank A.Ş. Şubeleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Turkish Yatırım A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) <u>Kullanım Yeri:</u> Aracı kurum merkezi, şubesi ve acenteleri	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez Şube ve Acenteleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.Ş. tüm şubeleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)

B. Değerler
TÜRKİYE SİGORTA VE KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Genel Müdürlüğü

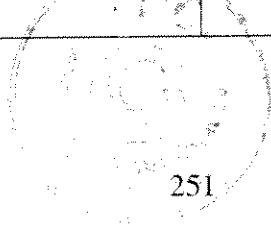
Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymetler	Talep Yöntemi
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) <u>Kullanım Yeri:</u> Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)

Döviz Blokesi Yöntemi ile Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri:

Başvuru Yeri	Talep Yöntemi	Kısıtlar
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> TSKB Merkez, İzmir ve Ankara şubeleri
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)	<u>Kullanım Yeri:</u> İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkez ve tüm şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri ve internet bankacılığı (www.isbank.com.tr)
	SABİT YÖNTEM (Acente)	<u>Kısıtlar:</u> Türkiye İş Bankası A.Ş.'den döviz blokesi yöntemiyle talep bulunulması halinde sadece Vadesiz DTH'lar kullanılabilir. Bir yatırımcı sadece tek bir Vadesiz DTH ile talepte bulunabilecektir.
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Acenteler
Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Değişken Yöntem (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Acentenin tüm şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Döviz Blokesi ile halka arza katılabilir.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Yapı Kredi Yatırım ve Yapı Kredi Bankası dağıtım kanallarında kullanılacaktır.
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum)	USD, EURO <u>Kullanım Yeri:</u> Yatırım Finansman merkez ve tüm şubeleri
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)	<u>Kullanım Yeri:</u> Sadece FinansInvest müşterileri için, Finansbank uygulamayacaktır. Sadece USD ve EURO cinsi dövizler teminata alınacaktır. Sadece vadesiz döviz hesapları teminata alınabilir. Karma teminat yapılamaz.

Başvuru Yeri	Talep Yöntemi	Kısıtlar
Acar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Merkez – İzmir Şb.
Alternatif Yatırım A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	Yoktur.
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Aracı kurum merkezi, ve tüm şubeleri
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)	<u>Kullanım Yeri:</u> Genel Müdürlük (0212) 310 60 60, İnternet Sitesi www.ataonline.com.tr
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Genel Müdürlük (212-3106200), Şubeler, T-Bank şubelerinde talep toplanacaktır.
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)	<u>Kullanım Yeri:</u> İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları
Delta Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum)	Yoktur.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri <u>Kısıtlar:</u> Sadece vadesiz DHT'lar kullanılabilir olup bir yatırımcı sadece tek bir vadesiz DTH ile talepte bulunabilecektir.
Fortis Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Aracı kurum merkezi, şubesi ve acentelerinde kullanılabilir.
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Genel müdürlük, tüm şubeler ve acentalar

Beyimci
TÜRKİYE İSİN KALKINMA BANKASI A.Ş.

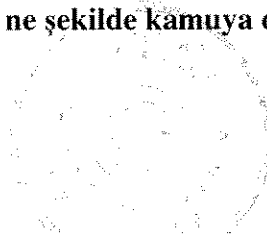


Genel Müdürlük
Genel Müdürlük
9.9.2018

Başvuru Yeri	Talep Yöntemi	Kısıtlar
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ve acentesi konumundaki tüm HSBC BANK A.Ş. Şubeleri <u>Kısıtlar:</u> İnternet bankacılığı aracılığı ile yapılan başvurularda döviz blokesi yöntemi kullanılmayacaktır. Sadece sırasıyla JPY, CHF, GBP, EURO, USD cinsi dövizler teminata alınacaktır ve özel müşteri talimatı olmadıkça ters sıralamayla bozdurularak pay bedeli karşılanacaktır.)
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentalıkları (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurumlar ve Acente)	Yoktur.
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Acente)	<u>Kısıt:</u> Yalnızca Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (acente) Şubelerine yapılan başvurularda uygulanacaktır. Vadesiz USD ve EUR DTH lar kabul edilecektir.
Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Tekstil Bank A.Ş. Şubeleri
Turkish Yatırım A.Ş.	DEĞİŞKEN YÖNTEM (Aracı Kurum ve Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Aracı kurum merkezi, şubesi ve acenteleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	SABİT YÖNTEM (Aracı Kurum, Acente)	<u>Kullanım Yeri:</u> Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri

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

Bakım
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü
Genel Müdürlüğü

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.

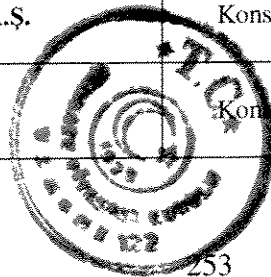
9.19. Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

- 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
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Konsorsiyum Lideri	En İyi Gayret
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Eş Lideri	En İyi Gayret
Finans 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
Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

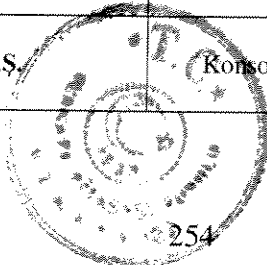
TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü

Aracı Kuruluş	Konsorsiyum Üyeligi	Aracılığın Niteliği
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Eti Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Fortis 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
Hak Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Halk Yatırım 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
Kare Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret

Handwritten signature
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



Handwritten signature
Genel Müdür
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Aracı Kuruluş	Konsorsiyum Üyeliği	Aracılığın Niteliği
Tacirler 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
Türkish Yatırım A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret
Ziraat Yatırım Ve 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:

Emlak Konut'un halka arzında, konsorsiyum üyelerine satışı gerçekleştirdikleri paylara ilişkin satış komisyonu verilecek olup, konsorsiyum üyelerine toplam yaklaşık 750 bin TL ile 1 milyon TL arasında ödeme yapılacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu tutarın toplam ihraç halka arz maliyeti içindeki payı %3,75-%4 oranında hesaplanmaktadır.

c) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

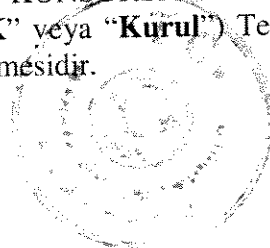
Halka arza konu 625.000.000 TL nominal değerli paylar için yüklenimde bulunulmamaktadır. Payların fiyat aralığının tabanından hesaplandığında toplam tutarı 1.000.000.000 TL, tavanından hesaplandığında ise 1.343.750.000 TL'dir.

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

Emlak Konut'un halka arzına ilişkin aracılık sözleşmesi, Emlak Konut ve Konsorsiyum arasında 02.11.2010 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, çıkarılmış sermaye tutarı 1.875.000.000.-TL (birmilyarsekizyüzyetmiş beşmilyonTL) olan ve kayıtlı sermaye tutarı 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTL) olan EKGYO'nun sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak olan 625.000.000.-TL (altıyüzymibmiş milyonTL) nominal değerindeki B Grubu payların (halka arza konu payların tamamının satılması durumunda halka arz sonrasında toplam çıkarılmış sermaye 2.500.000.000.-TL olacaktır) TSKB liderliğindeki KONSORSİYUM tarafından Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK" veya "Kurul") Tebliği ve ilgili mevzuat çerçevesinde halka arz ve satışına aracılık edilmesidir.

[Signature]
TÜRKİYE İSMAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Halka arza ilişkin ek satış yapılmayacak olup, fiyat istikrarına ilişkin işlemler EKGYO hissedarı olan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından sağlanacak olan fon kullanılarak Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ve TOKİ arasında yapılacak Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi ile gerçekleştirilebilecektir.

Aracılığın türü, Sözleşme hükümlerine göre halka arz edilecek payların, "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla ve "Fiyat Aralığı Yoluyla Talep Toplanması" metodu ile halka arz edilmesidir.

Tahsisat grupları Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'dır. Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'a, tüm Konsorsiyum talep toplayabilecektir. Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a satış, ise sadece Global Koordinatörler ve Konsorsiyum Lideri'nin bağlı ortaklığı Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

Halka arz edilecek payların;

125.000.000 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara,

62.500.000 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara ve

437.500.000 TL nominal değerdeki (%70) kısmı Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Söz konusu oranlar ön talep toplama neticesinde değiştirilebilecek olup, tahsisat oranlarında değişiklik olursa, bu değişiklik işbu sözleşmeye ek bir sözleşme olarak Konsorsiyum tarafından imzalanacaktır.

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı kesin talep toplama neticesinde EKGYO'nun onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde TSKB tarafından değiştirilebilir.

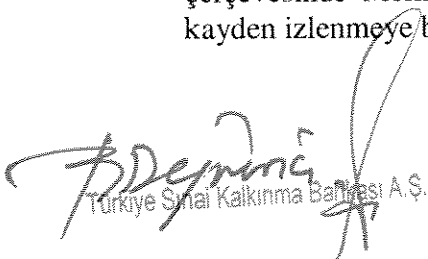
Kesin Talep toplama süresi sonunda, belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise, o gruba ait tahsisat EKGYO'nun onayı ile diğer gruplara serbestçe aktarılabilir.

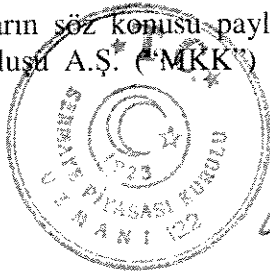
Ancak yurt dışı kurumsal yatırımcıların talep oranının, toplam halka arz tutarının %25'inin altında kalması halinde, tahsisat oranlarında yapılacak değişiklik Sermaye Piyasası Kurulu onayına sunulacaktır.

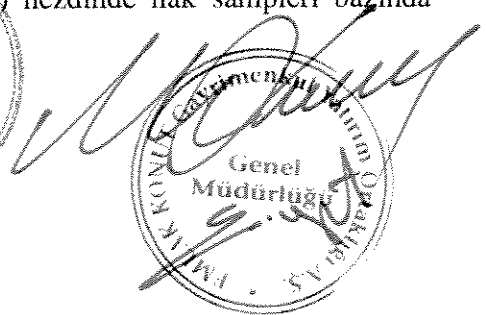
Talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları gruplar arasında yurtiçi bireysel ve yurtiçi kurumsal yatırımcıların asgari tahsisat oranlarını azaltmamak üzere ve her halukarda herhangi bir yatırımcı grubu için izahnamede açıklanan tutarın %20'nden daha fazla azaltma yapılmamak koşuluyla kaydırılabilir.

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.


T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı A.Ş.




Genel Müdürü
Sermaye Piyasası Kurulu

Kesin talep toplama sürecinin ardından talepte bulunan yatırımcıların kazandıkları paylar yapılacak olan dağıtım işlemi neticesinde kesinlik kazanacaktır. Talebi karşılanana payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde teslim edilecektir.

Dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç ikinci iş günü Konsorsiyum Lideri, bedellerin ödenmesi koşuluyla yatırımcıların hak kazandığı payları Konsorsiyum Üyeleri'ne virmanlayacak ve pay bedellerinin virmanlandığı gün Konsorsiyum Üyeleri yatırımcıların hak kazandığı payları yatırımcı hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.

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

Emlak Konut'un halka arzına ilişkin, SPK Kurul Kaydına Alma Bedeli, IMKB Kota Alma Bedeli, Merkezi Kayıt Kuruluşu maliyeti gibi yasal halka arz maliyetleri ile reklam tanıtım masrafları, danışmanlık masrafları ve Konsorsiyum aracılık komisyon ücretleri, Emlak Konut'un halka arzını yönetmek için yetkilendirilmiş kuruluşlara ödenen danışmanlık giderleri dikkate alındığında, toplam halka arz giderinin 20 milyon TL ile 25 milyon TL arasında olacağı tahmin edilmektedir. Bu taktirde halka arz edilecek pay başına halka arz maliyetinin ise yaklaşık 0,032 TL ile 0,04 TL aralığında olacağı öngörülmektedir.

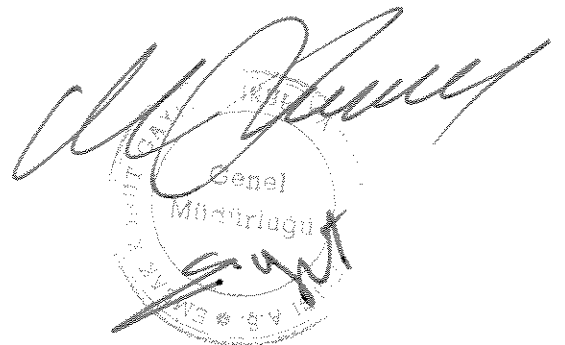
9.22 Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi aracı kurum bazında azami olarak, aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve Konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.


TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürü

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan talep işlemleri sırasında hak edeceği payları doğrudan başka bir aracı kuruluşa aktarılmasını isteyenler için alınmayacak. Likit Fon Blokesi ile ödeme yaparak ve/veya hak ettiği hisse senetleri T. İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra virman isteyen yatırımcılardan 5,00 TL+ BSMV.	Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan; olması halinde para iadesini takip olarak tahsil ettikten sonra, diğer ödeme türleri ile başvuruda bulunan yatırımcılardan; olması halinde para iadesi T. İş Bankası A.Ş. Nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra EFT yapmak istenenlerden: %0,05 (şubelerden en az 37,00 TL, diğer kanallardan en az 10,00 TL ve tüm kanallardan en çok 300,00 TL)	Alınmayacak	İş Yatırım Saklama Komisyonu: Açık hisse senetleri için saklama komisyonu yüzbinde 75, kapalı hisse senetleri için yüzbinde 15 (hisse senetlerinin nominal değerleri üzerinden alınmaktadır.) İş Bankası Saklama Komisyonu: 3 ayda bir yıllık % 1,2 (bindeki) oranında nispi hisse senedi saklama komisyonu +BSMV tahsil edilmektedir. Hesap bakım ücreti: 2010 yılı için belirlenecek makru hesap bakım ücreti izleyen yılda tahsil edilecektir. (6,00 TL+ BSMV tahsil edilmiştir.)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak
GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	0,50 TL	0,50 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	Alınmayacak	Alınmayacak

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü
S. Y. Y.



İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

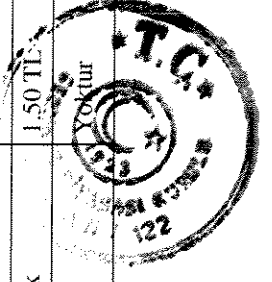
Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Müşterimiz olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifi uygulanır.	Müşterilerden alınmıyor. Müşterimiz olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havalelerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL , 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.	Müşterilerden alınmıyor. Müşterimiz olmayanlardan, İş Bankası'na yapılacak olan havalelerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 28.000 TL'nin altında olan tutarlardan 2 TL , 28.000 TL ve üzerindeki tutarlar için 20 TL (BSMV dahil) masraf alınacaktır.	-	MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir.
FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1,5 TL + 5 TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Halka arzlarda EFT ücreti alınmamaktadır. Halka arz harici EFT'lerde 5-25 TL arasında	Alınmayacak	MKK saklama ücreti (On binde 7,5 +BSMV)
ACAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Takasbank tarafından alınan ücret	Yasal Ücret	Yoktur
ALTERNATİF YATIRIM A.Ş.	Takasbank A.Ş. Tarafından alınan hesap açma ücreti	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur

[Signature]
T.C. SERMAYE SİGORTASI VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
T.C. SERMAYE SİGORTASI VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
	alınacaktır					
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	Alınmayacak	0,25 TL+BSMV	EFT skalası uygulanacaktır	Alınmayacak	Yoktur
ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınacak	Alınmayacak	Yoktur
ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Var	Alınmayacak	Yoktur
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	0,15 TL+BSMV	0,15 TL+BSMV	Takasbank Tarifesi	Yoktur	Yoktur
CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Takasbank Tarifesi	Takasbank Tarifesi	Takasbank Tarifesi	Alınmayacak	Yoktur
DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	0,21 BSMV Dahil	0,21 BSMV Dahil	5,25-31,50 TL	Alınmayacak	Yoktur
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,10 TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Senet Başı 0,1 - TL.	Senet Başı 0,1 - TL.	Yoktur	Alınmayacak	Yoktur
EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,50 TL	0-30.000 TL için 3 TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50 TL (+BSMV)	Alınmayacak	Yoktur
ETİ YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	1,50 TL	Alınmayacak	Yoktur
EURO YATIRIM MENKUL	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

Barınan
TİRKİYE EKONOMİK KALKINMA BANKASI A.Ş.



Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
DEĞERLER A.Ş.						
FORTİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Fortisbank üzerinden yapılan işlemlerde tutar üzerinden %0.4 EFT ücreti alınacaktır. (Tutardan bağımsız olarak EFT ücreti 35TL'den az 250TL'den fazla olmayacaktır.	Alınmayacak	Yoktur
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	0.5 TL	0.5 TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
HAK MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK nezdinde açılmış hesap var ise ücretsiz, ilk kez açılıyorsa 5.25 - TL	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	5.00 TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Alınmayacak	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
INFO YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur
KARE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak



Yatırımcı
TÜRKİYE İSİM KALKINMA BANKASI A.Ş.

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,11 TL (11 kuruş)+BSMV	Tutar üzerinden Yüzbinde Beş + BSMV	Alınmayacak	Yoktur
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'na ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	MKK'na ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,25 TL	0,10 TL	Alınmayacak	1,47 TL	Alınmayacak	Yoktur
TACIRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	0-500 TL arası 3 TL, 501-2.500TL arası 5 TL, 2.501TL-50.000 TL arası 10 TL, 50.000 TL üzeri 15 TL	Alınmayacak	Yoktur
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden %0,5 (min 40TL, max 300 TL)	Alınmayacak	Yoktur
TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	0,11 TL	Beher İşlem için 1,5 TL	Alınmayacak	Yoktur
TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor	Alınmıyor	0,11 TL (Hissede alınmıyor)	Yürürlükteki EFT Skalası uygulanacaktır.	Alınmayacak	Yoktur



Signature

Genel Müdürü

15.05.2014

15.05.2014

Signature

TRKYE SİYAL KALKINMA BANKASI A.Ş.

Aracı Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TURKISH YATIRIM A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	0-66.000,00 TL arası 5 TL (BSMV dahil), 66.000,01-317.000TL arası tutar üzerinden 0,000075 (yüzbindeyedi) + BSMV, 317.001 ve üzeri 25 TL (BSMV dahil)	Alınmayacak	Yoktur
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 30.000.-TL'ye kadar 7.- TL+BSMV 30.000.-TL ve üzerine 14.- TL+BSMV T.Vakıflar Bankası T.A.O. En az 30.-TL+BSMV En çok 500.- TL+BSMV olmak üzere EFT tutarının %0,4+BSMV'si kadar masraf alınmaktadır.Ayrıca yapılan her eft işleminde min. 0.20TL+BSMV, max. 14.50 TL+BSMV olmak kaydıyla EFT tutarı üzerinden 0.000025 (milyonda 25)+BSMV Merkez Bankası mesaj ücreti alınmaktadır.	Alınmayacak	Alınmayacak
ZİRAAT YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Alınmayacak	Yoktur

B. Değirmenci
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI

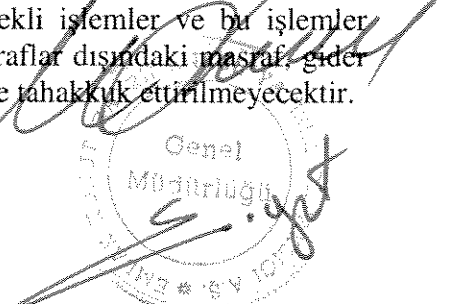
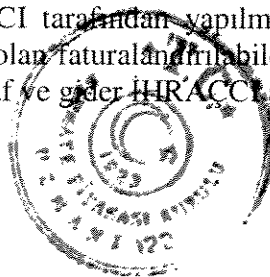
Ali Kemal
Genel Müdürü
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI

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

Halka arzın iptal veya ertelenmesine ilişkin Aracılık Sözleşmesinde yer alan ilgi maddeler aşağıda yer almaktadır.

- Bu Sözleşme, SPK tarafından payların halka arzına izin verilmemesi veya İMKB kotuna alınamaması halinde veya İHRAÇCI halka arza konu payları SPK kaydına alınmadan önce halka arzdan vazgeçmesi ile kendiliğinden sonra erer.
- KONSORSİYUM ÜYELERİ'nin işbu Sözleşme'den veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini, tebligat adresine noter kanalıyla bildirilmesine rağmen, derhal yerine getirmemesi halinde, yükümlülüğünü yerine getirmeyen KONSORSİYUM ÜYESİ'nin 6.3.1'de belirtilen aracılık komisyonu hakları da dahil olmak üzere Sözleşme'den kaynaklanan tüm hakları sona erer ve herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın ve İHRAÇCI'nın tüm hakları saklı kalmak kaydıyla yükümlülüğünü yerine getirmeyen KONSORSİYUM ÜYESİ'nden tazminat talep etme hakkı doğar.
- Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde KONSORSİYUM LİDERİ ve İHRAÇCI bu Sözleşmeyi derhal sona erdirip, SPK onayı ile halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir:
 - Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
 - Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabi afetler,
 - Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin KONSORSİYUM LİDERİ'nin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
 - İHRAÇCI'nın yönetici ve ortakları hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması,
 - Ön talep toplama neticesinde elde edilen sonuçlar uyarınca İHRAÇCI ve KONSORSİYUM LİDERİ tarafından halka arzın başarılı bir şekilde tamamlanamayacağına ilişkin güçlü bir kanı oluşması durumunda
- 10.3 maddesinde KONSORSİYUM LİDERİ ve İHRAÇCIYA tanınan haklara ilave olarak, İHRAÇCI, kesin talep toplama sonunda oluşan fiyatın başarılı bir halka arz gerçekleştirmek için yeterli olmadığı ve/veya Şirket adına halka arzda beklenen faydanın gerçekleşmeyeceği kanaatine varırsa bu Sözleşmeyi sona erdirip, halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.
- Sözleşme'nin feshi veya yukarıda Madde 10.3.1., 10.3.2., 10.3.3. ve 10.3.4'te belirtilen nedenlerle halka arzın gerçekleşmemesi halinde Madde 6.3.1'de belirtilen komisyonlar ve halka arzın gerçekleşmemesi halinde yasal olarak İMKB ve SPK mevzuatı uyarınca İHRAÇCI tarafından yapılması gerekli işlemler ve bu işlemler nedeniyle yapılması zaruri olan faturalandırılabilen masraflar dışındaki masraf, gider vb. nam altında hiçbir masraf ve gider İHRAÇCI aleyhine tahakkuk ettirilmeyecektir.

Beymaza
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



- Bu Sözleşme'nin uygulama ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde ve halka arz sırasında İHRAÇCI ve/veya KONSORSİYUM arasında çıkabilecek anlaşmazlıklarda, İSTANBUL Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İHRAÇCI tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, işbu Sözleşme feshedilebilir. Sözleşme'nin bu şekilde feshi halinde, İHRAÇCI, KONSORSİYUM'un tüm makul ve belgelendirilen masraflarını KONSORSİYUM'a ödeyecektir. İHRAÇCI, bu şekilde fesih halinde, KONSORSİYUM'a aracılık komisyonu dahil herhangi bir komisyon ödemeyecektir. KONSORSİYUM, fesih halinde, mahrum kaldıkları kazançlar nedeniyle zarar, tazminat veya başka herhangi bir ödeme talep etmeyecektir. Bu durumda talepte bulunan yatırımcılara herhangi bir tazminat ödenmeyecek, bloke edilen paraları iptal işlemini takip eden iş günü hesaplarına iade edilecek, pay bedelleri nemalandırılmayacaktır.
- Madde 10.6 uygulanmasında "önemli sebep", Türkiye dışında yatırımcılara satılması planlanan payların satışına ilişkin olarak yapılacak uluslararası halka arzın herhangi bir sebeple sonuçlandırılmaması dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere uygulamada ve doktrinde kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içerecektir.

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

Karşılanmayan taleplerin iade bedelleri ve nihai halka arz fiyatı ile tavan fiyat arasında oluşabilecek farklar en geç dağıtım sonuçlarının Konsorsiyum Lideri tarafından kendilerine teslim edildiğinin ertesi iş günü satışı gerçekleştiren KONSORSİYUM ÜYELERİ tarafından, madde 9.17'de belirtilen başvuru yerlerinde, yatırımcılara iade edilecektir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, halka arzın tavan fiyatı ile nihai fiyat arasında oluşacak iade tutarı kadar ekstra bir pay talebinde bulunulup bulunulmamasına yönelik olarak tercihlerini talep formunda ilgili alanı işaretleyerek beyan edecektir. Yatırımcının iade tutarını pay olarak talep etmeye yönelik tercih belirtmesi durumunda, tavan fiyat ile nihai halka arz fiyatı arasındaki fark, ilave pay talebi olarak yatırımcı talebine yansıtılacak ve ancak bu yansımalarından sonra dağıtım listesine başlanacaktır. Bedel farkının talebe dönüştürülmesi sırasında oluşabilecek küsuratlar yatırımcılara iade edilecektir. İlgili alanı hiç bir şekilde işaretlemeyen yatırımcıların oluşacak iade tutarının nakden ödenmesini istediği kabul edilecektir.

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:

Emlak Konut'un halka arzı GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde sermaye artırımı şeklinde gerçekleştirilmekte olup, halka arz sonrası sermayesinin %25'i oranında gerçekleştirilecek halka arz ile Emlak Konut 1 ile yaklaşık 1.344 milyar TL arasında nakit giriş sağlamayı hedeflemektedir.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürüğü

Bu kapsamda Emlak Konut, halka arzdan elde edeceği net nakit girişi ile yeni projeler geliştirmek için arsa satın almayı ve kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirdiği projeleri için ihtiyaç duyduğu sermaye gereksinimi sağlamayı öngörmektedir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

9.27 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

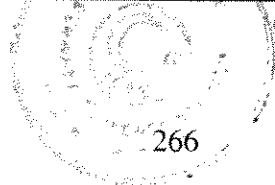
Yatırımcılar işbu İzahname ve halka arz sirkülerinde belirtilen talep toplama tarihinin son günü mesai saatinin bitimine kadar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler. Ayrıca, Kurul'un Seri:I, No:40 Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, halka açıklanan konularda değişiklik olursa bu değişikliğin ilanından sonraki 2 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	Ünvan	Kurum
Erdoğan BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Emlak Konut
Ertan YETİM	Yönetim Kurulu Başkanvekili	Emlak Konut
Murat KURUM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili	Emlak Konut
Fatma Ruhan AKYILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Recep Ali ÖZÜLKE	Yönetim Kurulu Üyesi	Emlak Konut
Muhammet Haluk SUR	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Vedat DEMİRÖZ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emlak Konut
Sinan AYOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı	Emlak Konut
Rasim Faruk KADIOĞLU	Genel Müdür Danışmanı	Emlak Konut
Hüseyin TURAN	İ.Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
İbrahim KESKİN	Hukuk Müşaviri	Emlak Konut
Zeynep BASA	Daire Başkanı - Pazarlama Müdür Vekili	Emlak Konut


TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.


266


Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

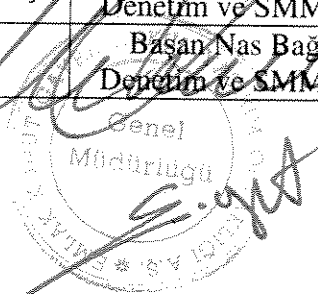
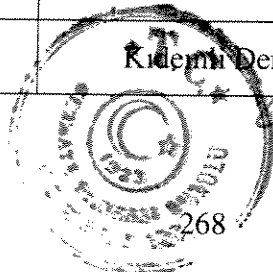
Kişi	Ünvan	Kurum
Hasan HACİHASANOĞLU	İnşaat Kontrol Müdürü	Emlak Konut
Metin TEKİN	İhale Hakediş ve Kabul Müdürü	Emlak Konut
Hicran ÇAKMAK	Etüt Proje Müdürü	Emlak Konut
Hakan GEDİKLİ	Emlak ve Planlama Müdürü	Emlak Konut
İzzet Gani KARAKAYA	Mali İşler Müdürü	Emlak Konut
Halil İbrahim ŞAHİN	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü - Yatırımcı İlişkileri Müdür Vekili	Emlak Konut
Özlem Hanoğlu ÇELİK	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü	Emlak Konut
Halim ATAŞ	Özel Kalem Müdürü	Emlak Konut
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü - Uzman	Emlak Konut
İsmet KUBİLAY	Hukuk Müşavirliği - Avukat	Emlak Konut
Tülay ODAKIR	İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü - Uzman	Emlak Konut
Bekir İNCEDAL	Mali İşler Müdürlüğü - Uzman	Emlak Konut
Mehmet Akif AYDOĞAN	Pazarlama Müdürlüğü - Uzman	Emlak Konut
Aydağül EKMEK	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü - Uzman	Emlak Konut
Ersin Özince	Yönetim Kurulu Başkanı	TSKB
Murat Vulkan	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	TSKB
Murat Bilgiç	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Yavuz Canevi	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Mehmet Coşkun Cangöz	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Kemal Serdar Dışlı	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Burhanettin Kantar	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Yonca Koçak	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Uygar Şafak Öğün	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB
Mustafa Baran Tuncer	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB

TDİ
TÜRKİYE SİMA KALKINMA BANKASI A.Ş.

Genel
Müdürüğü
9.4.2014

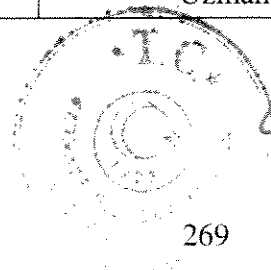
Kişi	Ünvan	Kurum
Volkan Kublay	Denetçi	TSKB
Mete Uluyurt	Denetçi	TSKB
Halil Eroğlu	Genel Müdür	TSKB
Şeniz Yarcan	Genel Müdür Yardımcısı- Hazine Yatırım Bankacılığı ve Dış İlişkiler	TSKB
Hakan Aygen	Müdür- Kurumsal Finansman	TSKB
Funda Değirmenci	Yönetici- Kurumsal Finansman	TSKB
Gizem Erarslan	Uzman-Kurumsal Finansman	TSKB
Ece Demirbilek	Uzman-Kurumsal Finansman	TSKB
Barış Can Mugan	Uzman Yardımcısı- Kurumsal Finansman	TSKB
Kağan Başaran	Genel Müdür	UniCredit Menkul Değerler
Müge Ekşi	Genel Müdür Yardımcısı	UniCredit Menkul Değerler
Seçil Yıldız	Müdür Yardımcısı	UniCredit Menkul Değerler
Meltem Akol	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Müfit Arapoğlu	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Erdost Pehlivan	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Derin Altan	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Zeynep Ahu Sazcı	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Ateş Turnaoğlu	Stajyer Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Tolga İşmen	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Arzum Günalçin	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Mehmet Kemal Ertuğ	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Firdevs Sera Erzene	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Kemal Gürsoy	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Ayşe Selin Sözübek	Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Sait Eryılmaz	Stajyer Avukat	İşmen Hukuk Bürosu
Burak Özpoymaz	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Hüseyin Haluk Yalçın	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Mehmet Yetgin	Kıdemli Denetçi	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI



Kişi	Ünvan	Kurum
Armağan Affan Yıldırım	Denetçi	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Tolga Aktuğlu	Denetçi Yardımcısı	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Uğur Sedat Kuşçular	Denetçi Yardımcısı	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Mehmet Çetin	Denetçi Yardımcısı	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Tumin Gültekin	Bilişim Sistemleri denetçisi - Ortak	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Gökrem Devrani	Bilişim Sistemleri denetçisi - Müdür	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Serdar Çolak	Bilişim Sistemleri denetçisi - Ekip şefi	Başan Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
İsmail Kilimci	Genel Müdür – Sorumlu Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Türker Polat	Genel Müdür – Sorumlu Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Ercan Bilgen	Değerleme İşleri Müdürü – Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Tarık Acayır	Özel Projeler Müdürü – Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Onur Kaymakbayraktar	Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Özge Tuğay	Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Barış Metekoğlu	Değerleme Uzmanı	Elit GMD
Işıl Dinçer	Genel Müdür-Lisanslı Değerleme Uzmanı	TSKB GMD
Makbule Yönel Maya	Müdür-Lisanslı Değerleme Uzmanı	TSKB GMD
Hüsniye Boztunç	Müdür-Lisanslı Değerleme Uzmanı	TSKB GMD
Bilge Beller Özçam	Müdür-Lisanslı Değerleme Uzmanı	TSKB GMD
Ömer Latif Yalçın	Yönetici Yardımcısı- Lisanslı Değerleme Uzmanı	TSKB GMD
Adem Yol	Sorumlu Değerleme Uzmanı	TSKB GMD

R. Demirci
T.C. Ziraat Kalkınma Bankası A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürüğü
9.48

9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

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

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

i-) Yurtiçi 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 Yurtiçi Kurumsal ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

ii-) Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar: Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı dernekler

iii-) Yurtdışı 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 vakıflardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca İstanbul Menkul Kıymetler Borsa’sında işlem görecektir. Halka arz edildiğinden dolayı, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Halka arz edilecek payların;

125.000.000 TL nominal değerdeki (% 20) kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara,

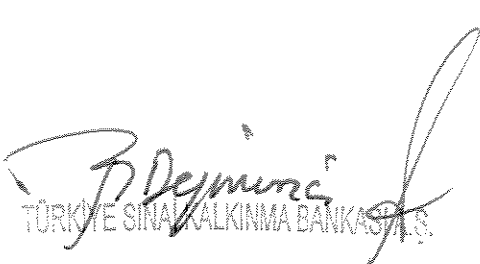
62.500.000 TL nominal değerdeki (% 10) kısmı Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara ve

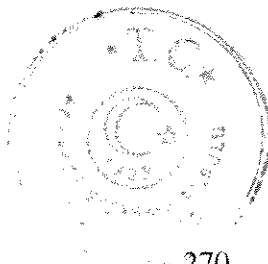
437.500.000 TL nominal değerdeki (% 70) kısmı Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara

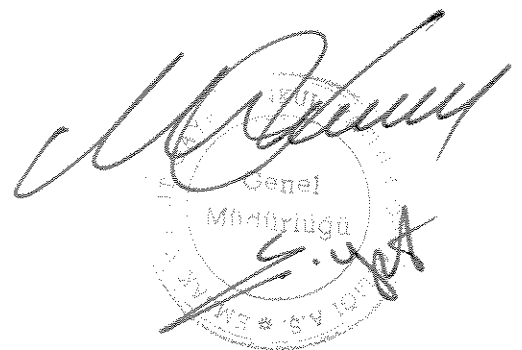
gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

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

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı kesin talep toplama neticesinde EKGYO’nun onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde TSKB tarafından değiştirilebilir.


TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürü
E. Y. Y.

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

Ancak yurt dışı kurumsal yatırımcıların talep oranının, toplam halka arz tutarının %25'inin altında kalması halinde, tahsisat oranlarında yapılacak değişiklik Sermaye Piyasası Kurulu onayına sunulacaktır.

Talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları gruplar arasında yurtiçi bireysel ve yurtiçi kurumsal yatırımcıların asgari tahsisat oranlarını azaltmamak üzere ve her halukarda herhangi bir yatırımcı grubu için izahnamede açıklanan tutarın %20 sinden daha fazla azaltma yapılmamak koşuluyla kaydırılabilir.

c-) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri: Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım, oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar için belirlenmiş olan tahsisat miktarından geriye kalan kısmın, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel kalan talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Emlak Konut'un çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu yoktur.

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

Emlak Konut'un halka arzında Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, Ön Talepte bulunup bulunmamalarına ve Kesin Talep Toplama döneminde talep ettikleri pay miktarına göre, aşağıda detayları verilen teşvik mekanizmalarından yararlanacaktır.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'dan Ön Talep toplanmamış olup bu gruplara herhangi bir teşvik mekanizması sağlanmayacaktır.

Emlak Konut'un halka arzında ön talep toplama yöntemi ile sadece Yurtiçi Bireysel Yatırımcılardan talep toplanmıştır.

Ön Talepte bulunanlar, Kesin Talepte bulunduklarında aşağıda belirtilen koşullar çerçevesinde sağlanan teşviklerden yararlanabilecektir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların Ön Talep Toplama İşlemi Avantajlarından Yararlanma Koşulları:

Ön Talep Toplama avantajından faydalanmak için Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın;

i-) Ön talepte bulunmaları, "Ön Talep Formu" doldurmaları ve Kesin Talepte Ön Talep Formlarını (İnternet ve Telefon Bankacılığı'ndan yapılan Ön Talep başvurularında "Ön Talep Başvuru Numarası"nı) ibraz etmeleri;

ii-) Kesin Talep Toplama döneminde, en az Ön Talep Toplamadaki talepleri kadar talepte bulunmaları;

iii-) Kesin Talep Toplama döneminde, Ön Talep Toplama döneminde başvurdıkları Konsorsiyum Üyesi'ne (farklı şubeler olabilir) başvurmaları;

gerekmektedir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların Ön Talep Toplama İşlemine Katılmaları Sonucunda Faydalanacakları Avantajlar:

Emlak Konut'un halka arzında Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, Ön Talepte bulunup bulunmamaları ve Kesin Talep Toplama döneminde talep ettikleri pay miktarına bağlı olarak;

i- İskontolu Peşin Ödeme Teşviki

ii- Gayrimenkul Sahipliği Teşviki

mekanizmalarından yararlanabilecektir.

i-) İskontolu Peşin Ödeme Teşviki:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, ön talep avantajlarından, ancak kesin talep sırasında aynı miktarda talepte bulundukları takdirde tam olarak yararlanırlar. Kesin talepte, ön talebe göre azalış olması halinde tamamı için ya da artış olması halinde artırılan kısımdan kazanılan paylar için, ön talep avantajı söz konusu değildir. Bu durumda sadece ödeme teşviki geçerlidir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, kesin talepte, ön taleptekine eşit talepte bulunurlarsa, kesin talebin miktarının tamamı için ön talep avantajlarından yararlanabileceklerdir. Kesin Talepte, ön talep miktarından fazla talepte bulunulursa, kesin talep miktarının, ön talepteki kadar kısmı için ön talep avantajlarından, üzerindeki kısmı için kesin talep avantajlarından yararlanılacaktır. Kesin Talep miktarı, ön talep miktarından az olursa, yada sadece Kesin Talep'te bulunulursa, sadece kesin talep avantajlarından yararlanılacaktır.

a-) Kesin Talep Toplama döneminde Ön Talep Toplama dönemindeki talep miktarıyla aynı miktarda talepte bulunulması halinde;

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar hak kazandıkları toplam pay bedeli üzerinden %5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

b-) Kesin Talep Toplama döneminde, Ön Talep Toplama dönemindeki talep miktarından daha fazla miktarda talepte bulunulması halinde;

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, ön talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları orana kadar olan kısım için %5; bunun dışında kesin talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları kısmın bedeli üzerinden %2,5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİMA KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürü
T.C. SİMA KALKINMA BANKASI A.Ş.

c-) Kesin Talepte, Ön Talep Toplama dönemindeki talep miktarından daha az miktarda talepte bulunulması halinde;

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, dağıtım işlemi sonrasında hak kazandıkları payların bedeli üzerinden %2,5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

d-) Ön Talepte Bulunulmayıp, sadece Kesin Talepte Bulunulması halinde;

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, dağıtım işlemi sonrasında hak kazandıkları payların bedeli üzerinden %2,5 oranında iskontoya hak kazanacaktır.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara uygulanması önerilen iskontolara ait özet tablosu aşağıdaki gibidir.

Ön Talep	Kesin Talep	Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara Uygulanacak İskontolar
√	=	√
		Hak Kazandıkları Toplam Pay Bedeli Üzerinden %5
√	<	√
		Ön talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları orana kadar olan kısım için %5
√	>	√
		Bunun dışında kesin talep toplama sürecinde talep ettikleri paylardan hak kazandıkları kısmın bedeli üzerinden %2,5 oranında iskonto
-		√
		Hak Kazandıkları Toplam Pay Bedeli Üzerinden %2,5

Nihai fiyatın tavan fiyatın altında oluşması halinde, artan tutarı talebe dönüştürülmesini talep eden yatırımcılar için artan tutarın talebe dönüştürülmesinde, "ön talep toplama sürecinde talep edilen paylardan hak kazandıkları oran" ön talep adedinin kesin talep adedine bölünmesi suretiyle hesaplanacaktır.

ii-) Gayrimenkul Sahipliği Teşviki:

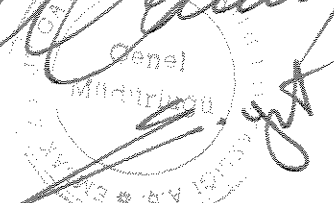
Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar Ön Talepte bulunmaları ve 100.000 TL ve üzerinde Kesin Talepte bulunmaları koşulu ile gayrimenkul sahipliği teşvikinden yararlanabileceklerdir.

Gayrimenkul sahipliği teşviki, sadece Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar için öngörülmüş ve hak sahibine Emlak Konut'un geliştirdiği kapsamı aşağıda açıklanan projelerden konut veya ticari nitelikte bağımsız bölüm satın alınması halinde belirli bir oranda satın alım iskontosu hakkı veren bir teşviktir. Bu iskonto, yukarıda detaylı olarak açıklanan iskontolu peşin ödeme teşvikine ilave olarak düzenlenmektedir.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, ön talep toplamı sürecine katılarak talepte bulunmaları ve akabinde en az 100.000 TL kesin talepte bulunmaları koşulu ile gayrimenkul sahipliği teşvikine hak kazanmaktadırlar.

Gayrimenkul sahipliği teşviki, sadece bir kereye mahsus olmak üzere ve yalnızca kesin talebe konu olan payların ilk malikine kullandırılması suretiyle aşağıda tanım ve kapsamı belirtilen projelerde üretilen bağımsız bölüm satışlarında gayrimenkulün satış fiyatı üzerinden %5 oranında iskonto verilmesiyle gerçekleştirilecektir. Gayrimenkul sahipliği teşviki, yalnızca kesin talebe konu olan payların ilk maliki tarafından 31.12.2013 tarihine kadar kullanılabilecek bir haktır.

B. Demirel
TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.



Gayrimenkul sahipliği teşviki yalnızca aşağıda detayları belirtilen bağımsız bölüm satışlarında geçerlidir.

1) İşbu İzahname'nin "3.4.1.3. (a) Gelir Paylaşımı Modeli" başlığı altında detaylı olarak açıklanan ve bu model çerçevesinde geliştirilip, inşaatın tamamlanması ile satılmamış bağımsız bölümlerin yüklenici ile Şirket arasında paylaşımını müteakip satışlarına münhasıran Emlak Konut tarafından devam edilen bağımsız bölüm satışları ve

2) İşbu İzahname'nin "3.4.1.3. (b) Kamu İhale Kanunu Modeli" başlığı altında detaylı olarak açıklanan ve bu model çerçevesinde Emlak Konut'un geliştirdiği projelerde üretilen bağımsız bölüm satışları.

Gayrimenkul sahipliği teşviki, gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilip, yükleniciler ile ortak satış devam eden bağımsız bölüm satışlarında kullanılamayacaktır.

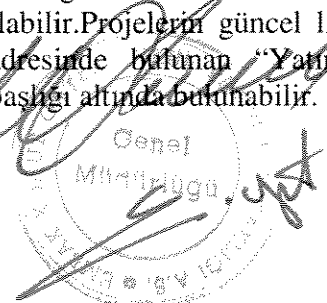
Gayrimenkul sahipliği teşviki çerçevesinde verilmiş olan %5'lik iskonto hakkı, bağımsız bölümün satış fiyatına uygulanacaktır. Bağımsız bölüm satış fiyatına, ilgili proje çerçevesinde Emlak Konut tarafından, halka arz sürecinden bağımsız olarak uygulanan, başka bir iskonto öngörülmüş ise (örneğin bağımsız bölüm satış fiyatının peşin ödenmesi halinde iskonto öngörülmesi), bağımsız bölümün satış fiyatına halka arz sürecinden bağımsız olarak satış politikası çerçevesinde öngörülmüş iskonto uygulanacaktır. Bu iskontonun uygulanması sonucu çıkacak olan bağımsız bölüm satış fiyatı üzerinde ayrıca %5'lik gayrimenkul sahipliği teşviki iskontosu uygulanacak ve bağımsız bölümün satış fiyatı tespit edilecektir.

İzahname tarihi itibarıyla, gayrimenkul sahipliği teşvikinin kullanılabileceği projelerin detayları aşağıdaki listede verilmektedir.

Kamu İhale Kanunu Modeli Çerçevesinde Satış Devam Eden Projeler	Gelir Paylaşımı Modeli Çerçevesinde Geliştirilmiş Olup Paylaşımı Takiben Satışları Münhasıran Emlak Konut Tarafından Yürütülen Bağımsız Bölümler Bulunan Projeler
BURGAZKENT EMLAK KONUTLARI	KENT PLUS MİMARŞINAN SİTESİ
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	MY WORLD ATAŞEHİR PROJESİ
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	MİSSTANBUL EVLERİ PROJESİ
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	EMLAK KONUT PELİKAN EVLERİ
	ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAP
	NOVUS RESIDENCE PROJESİ

Yukarıdaki tabloda belirtilen projelerde bulunan bağımsız bölümlerin satış devam etmektedir. Bu sebeple gayrimenkul sahipliği teşvikinden doğan hakkın kullanılması tarihinde bu projelerdeki tüm bağımsız bölümler satılmış olabilir. Projelerin güncel listesi Şirket'in internet sitesi olan www.emlakkonut.com.tr adresinde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altındaki "Gayrimenkul Sahipliği Teşviki" başlığı altında bulunabilir.

TÜRKİYE EMLAK KONUT BANKASI A.Ş.



Uygulamada kolaylık sağlanması açısından, 31.12.2013 tarihine kadar ise gayrimenkul sahipliği teşvikinden doğan hakkın kullanılabilceği projelerin listesi, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan “Yatırımcı İlişkileri” bölümü altındaki “Gayrimenkul Sahipliği Teşviki” başlığı altında bulunabilir.

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

Yurtiçi Bireysel Yatırımcı grubu için yatırımcı sayısının o yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya adedine eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi nedeniyle talebi karşılanamayanlar dışında o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 lot pay dağıtılacaktır.

f-) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcı grubu için öncelikle, Madde 9.14’te belirtilen şekilde nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ise fazla olan talep kabul edilecektir. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, konsorsiyum üyelerinin kurum unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılardan Global Eş Koordinatörler tarafından talep toplanacağından, herhangi bir mükerrerliğe mahal verilmeyecektir.

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 bulundukları 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:

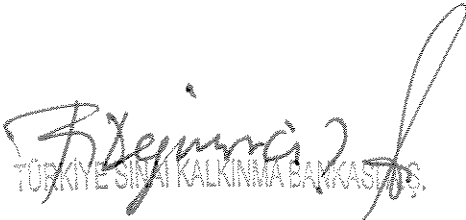
Yoktur.

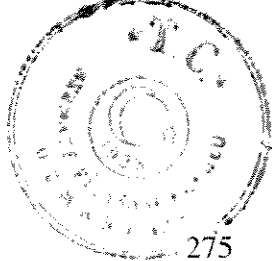
9.31 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

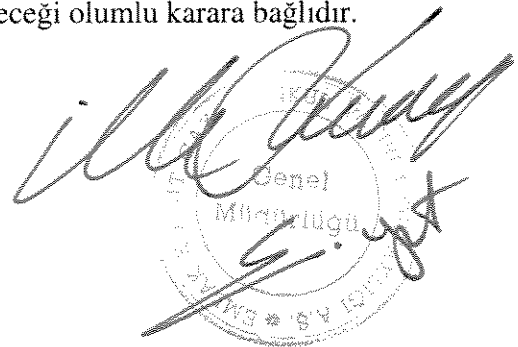
Bulunmamaktadır.

9.32 Borsada işlem görme:

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.


T.C. SİGORTA VE KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürlüğü
T.C. SİGORTA VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

9.33 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

Emlak Konut'un 18/08/2010 tarihinde aldığı 43/113 no.lu kararı ile, gerçekleştirilmesi planlanan halka arza ilişkin halka arzın gerçekleştiği ve payların IMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca Emlak Konut, halka arza ve halihazırda planlanmamakla birlikte öngörülmesi halinde ek satışa, konu olmayan Şirkete ait hisse senetlerini söz konusu süre boyunca satmayacağını, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını ve dolaşımdaki hisse senedi miktarını artırmayacağını beyan ve taahhüt eder.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 16/08/2010 tarihinde aldığı B.02.T.KNT.0.65.01.00-890-57899 no.lu kararı ile Emlak Konut'un gerçekleştirilmesi planlanan halka arzına ilişkin halka arzın gerçekleştiği ve payların IMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), halka arza konu olmayan Emlak Konut'a ait hisse senetlerini söz konusu süre boyunca satmayacağını, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını ve dolaşımdaki hisse senedi miktarını artırmayacağını beyan ve taahhüt eder. TOKİ'nin mevcut paylarının nominal değerlerinin toplamı ve grubu işbu İzahname'nin 1.9 sayılı bölümünde gösterilmektedir.

c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

Emlak Konut, payların IMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca halka arza konu olmayan Şirkete ait hisse senetlerini söz konusu süre boyunca satmayacağını, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını ve dolaşımdaki hisse senedi miktarını artırmayacağını beyan ve taahhüt etmiştir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, payların IMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca halka arza konu olmayan Emlak Konut'a ait hisse senetlerini söz konusu süre boyunca satmayacağını, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını ve dolaşımdaki hisse senedi miktarını artırmayacağını beyan ve taahhüt etmiştir.

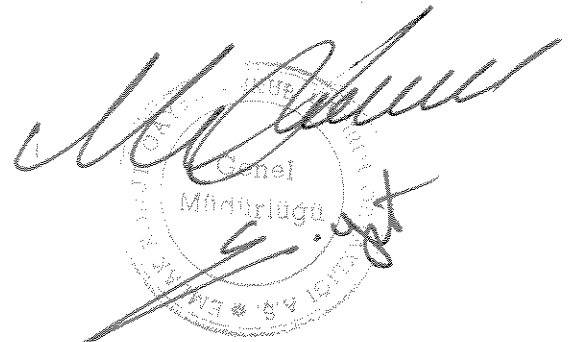
Lider sermayedar T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, sahip ve maliki bulunduğu payları Lider Sermayedar olma özelliğini koruyacak şekilde (en az %20 pay sahipliği) söz konusu payları GYO Tebliği Madde 15 gereği halka arz suretiyle satış sürecinin bitimini takiben 2 yıl boyunca bir başkasına devretmeyecektir.

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 internet sitelerinde ve Hürriyet ile Sabah gazetelerinin ulusal baskılarında ilan edilecektir.


TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BAKANLIĞI




Genel
Müdürlüğü

9.35 Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde aşağıda belirtilen mevcut ortaklara ait payların, dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesinin planlanıp planlanmayacağı:

Ek satış yapılması planlanmamaktadır.

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

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

b) Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Konsorsiyum Lideri TSKB'nin bağlı ortaklığı Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

c) Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

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

Aracı kurum Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

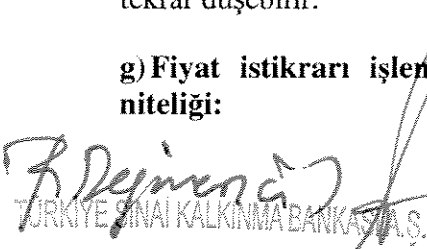
e) Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

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

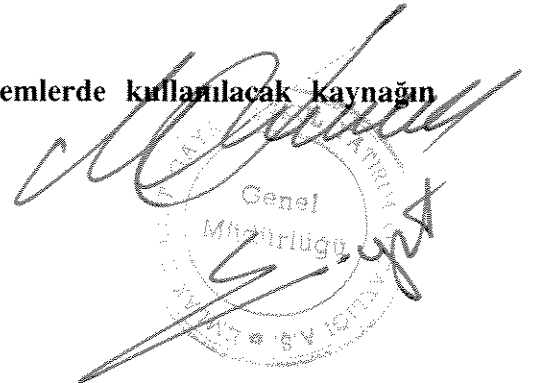
f) Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra fiyatların düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler (c) bendinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

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


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürlüğü
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Kurul düzenlemeleri uyarınca, fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

Fiyat istikrarı sağlayıcı işlemlerde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin özkaynaklar ve/veya yabancı kaynaklardan sağlanmış olduğu 135 milyon TL tutarındaki fon kullanılacaktır.

h) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

I. YATIRIM FİNANSMAN'IN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. Fiyat istikrarı ile ilgili işlemlerini Tebliğ hükümlerine ve İMKB'nin konuyla ilgili kural ve düzenlemelerine uygun olarak yerine getireceğini;
2. **Emlak Konut**'un İMKB'deki pay fiyatının arz fiyatının altına düşmesi halinde fiyat istikrarı işlemleri uygulayacağını bu amaçla kendi nezdinde **"Yatırım Finansman Fiyat İstikrarı Hesabı"** adında bir fiyat istikrarı hesabı tutacağını ve yaptığı işlemlere ilişkin ödemeleri **T+2** gün içerisinde **TOKİ** tarafından sağlanacak **"Fiyat İstikrarı Blokaj Hesabı"**ndan çekeceğini;
3. Bu işlemlerle ilgili olarak SPK tarafından istenilen ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca yapılması zorunlu açıklamaları zamanında yapacağını;
4. İstikrar alımlarını, sermaye piyasası mevzuatında ve İMKB Genelgesi'nde yer verilen esaslara uygun olarak gerçekleştireceğini, özellikle fiyat ve emir hususlarında İMKB Genelgesi ile belirlenen kurallara uygun hareket edeceğini ve fiyat istikrarı sözleşmenin gerektirdiği tüm işlemlerin yapılması sırasında piyasanın olağan işleyişinin etkilenmemesi için basiretli bir tacirden beklenecek özen ve dikkati göstereceğini;
5. İşbu sözleşmenin asli unsurlarını ihlal etmesi ve işbu sözleşme çerçevesindeki faaliyetlerini gerçekleştirmesi esnasında kusuru nedeniyle **TOKİ**'nin zarara uğraması halinde, **TOKİ** nezdinde oluşabilecek her türlü zararı tazmin edeceğini

kabul, beyan ve taahhüt eder.

II. TOKİ'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

1. **135.000.000.-TL (Yüzotuzbeşmilyon)**'lık fiyat istikrarı fonunun **YATIRIM FİNANSMAN** tarafından, fiyat istikrarı süresi ile sınırlı kalmak kaydıyla fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler için kullanılmasını;
2. Yukarıda belirtilen fonu, **YATIRIM FİNANSMAN**, **TOKİ**'nin **"Fiyat İstikrarı Blokaj Hesabı"**ndan **TOKİ**'nin vereceği özel yetki ile fiyat istikrarı süresinin sonuna kadar, ihtiyaç doğduğunda **YATIRIM FİNANSMAN**'ın fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler yapmak amacıyla kullanımına açık tutacağını ve **"Yatırım Finansman Fiyat İstikrarı Hesabı"**na söz konusu hesaptan fon aktarabileceğini, **YATIRIM FİNANSMAN**'ın **TOKİ**'nin rızasını almadan bu hesaptan fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler yapacağını ve **TOKİ**'nin bu hesapta başkaca bir işlem yapmayacağını;

B. Değirmenci
T.C. SİLAH KALKINMA BANKASI A.Ş.

[Signature]
Genel
Müdürü
T.C. SİLAH KALKINMA BANKASI A.Ş.

kabul, beyan ve taahhüt eder.

9.37. Sulanma Etkisi

Sulanma etkisi, aşağıda belirtilen varsayımlar ve beklenen veriler ışığında hesaplanmıştır. Gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar ortaya çıkabilecektir.

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

Sulanma etkisine ilişkin hesaplar, 30.09.2010 tarihli bağımsız denetim raporları esas alınarak hesaplanmıştır.

Mevcut ortakların, sermaye artırımı rüçhan hakları kısıtlanarak gerçekleştirildiğinden sermaye artırımına katılımı olmayacaktır.

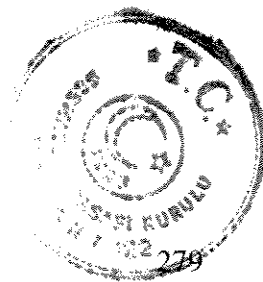
1,60–2,15 TL olan halka arz fiyat aralığının ortalaması, 0,032-0,04 TL olarak hesaplanan pay başına tahmini arz maliyeti hesaplamalara dahil edilmiştir.

Halka Arz Öncesi	(TL)
Defter Değeri	2.293.771.000,00
Sermaye	1.875.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri	1,22
Halka Arz Sonrası	(TL)
Sermaye	2.500.000.000,00
Maliyet	22.500.000,00
Defter Değeri	3.024.375.000,00
Pay Başına Defter Değeri	1,21
Sulanma Etkisi	
Mevcut Ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi	-0,01
%	-1%
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi	0,67
%	35%

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.

B. Demirel
TÜRKİYE İŞKİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



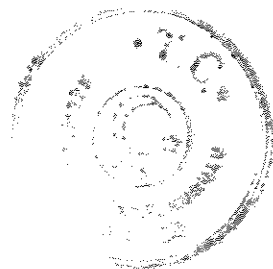
[Signature]
Genel Müdürü
TÜRKİYE İŞKİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

Ticaret Unvanı/İsmi	Mevcut Durum		Arz Sonrası Durum	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.874.830.757,35	99,99%	1.874.830.757,35	74,99%
KEY Hak Sahipleri*	167.332,39	0,01%	167.332,39	0,01%
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	695,63	0,00%	695,63	0,00%
İller Bankası	602,84	0,00%	602,84	0,00%
Kutlutaş Holding A.Ş.	602,84	0,00%	602,84	0,00%
Maliye Hazinesi	8,95	0,00%	8,95	0,00%
Halka Açık Kısım	0	0,00%	625.000.000,00	25,00%
TOPLAM	1.875.000.000,00	100%	2.500.000.000,00	100%

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

Yoktur

Adnan Deymen
T.C. SİGORTA VE KALKINMA BANKASI A.Ş.



Adnan Deymen
Genel Müdürlüğü
SİGORTA VE KALKINMA BANKASI A.Ş.

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

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

Ortaklığın toplam aktifleri 2007 yılı sonunda 3.768.632 bin TL iken, 2010 yılı eylül sonu itibariyle 5.733.097 bin TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışta en büyük pay, son üç yıl içerisinde arsa ve konut stoklarında meydana gelen büyümedir. Söz konusu büyümede, KİK kapsamında projelendirilen arsaların üzerine eklenen maliyet kalemlerinin ve ASKGP kapsamında projelendirilen bazı arsaların satış gelirlerinin konut karşılığı ödenmesinin etkileri olsa da en büyük pay Ortaklık portföyünde bulunan projelendirilmemiş arsalar ile ASKGP ile projelendirilmiş arsalarındaki artıştır. Ortaklığın toplam arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Arsalar	1.967.602	1.524.134	1.926.605	1.921.433	1.574.446
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.638.048	1.334.920	1.027.462	1.154.292	885.405
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	309.546	316.811	190.202	137.835	14.587
KİK ile projelendirilmiş arsalar	324.040	252.593	174.262	130.498	62.159
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.873	2.034	2.722	891	0
Toplam arsa ve konut stokları	4.241.109	3.430.492	3.321.253	3.344.949	2.536.597

Ortaklığın toplam aktiflerinin 4.241.109 bin TL'lik bölümü, diğer bir deyişle %74'ü, arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır. Ortaklığın arsa ve konut stoklarının %46'sını üzerinde proje bulunmayan arsalar, %39'unu da ASKGP kapsamında projelendirilen arsalar oluşturmaktadır.

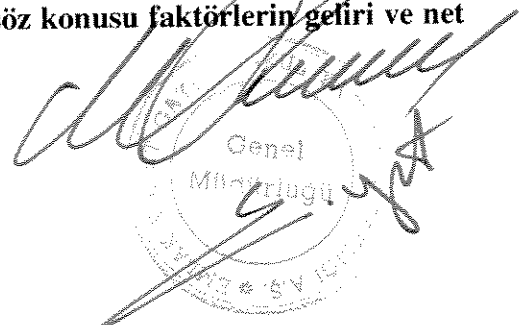
30 Mayıs 2007 tarihli KEY Kanunu uyarınca KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilen 1.752.301 bin TL ile 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan 29.028 bin TL'nin toplamı olan 1.781.329 bin TL, 2008 yılı içerisinde KEY hak sahiplerine ödenmiştir. Bu ödeme Ortaklığın kısa vadeli yükümlülüklerini azaltırken KEY hak sahiplerine yapılan ödemelerin finansmanını sağlamak için Hazine'den çekilen 1.314.000 bin TL tutarındaki uzun vadeli kredide, uzun vadeli yükümlülüklerin artmasına sebep olmuştur.

Ayrıca 23 Temmuz 2010 tarih ve 37 numaralı yönetim kurulu kararı ile 253.385 bin TL olan esas sermaye 1.875.000 bin TL'ye çıkarılmıştır. Bu artırıma ilişkin bilgiler işbu İzahname'nin 5.8.2. sayılı bölümünde yer almaktadır.

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

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


TÜRKİYE İSMAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.


Genel
Müdürü

Ortaklığın amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari ünitelerin, eğitim birimleri, sosyal donatı, altyapı ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satış işleridir.

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri	321.159	319.795	586.094	587.442	444.673
Arsa satış gelirleri	135.487	64.805	202.150	447.127	664.166
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	111.246	64.954	75.937	7.883	1.831
Kira gelirleri	819	668	2460	2657	2766
Brüt Satış Geliri	568.711	450.222	866.641	1.045.109	1.113.436
Satış iadeleri	(174)	(5)	(508)	(159)	(1.819)
Satış iskontoları	(10.371)	(10.371)	(1.216)	(383)	(307)
Net Satış Geliri	558.166	439.846	864.917	1.044.567	1.111.310

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Ortaklığın arsa satışlarından elde ettiği gelirin büyük bir kısmı, üzerinde ASKGP projeleri geliştirdiği arsaların satışlarından ve üzerinde proje geliştirilmemiş arsa satışlarından kaynaklanmaktadır. 2007 yılına kıyasla 2008 yılında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerinin tamamlanmaya başlaması ile projelendirilen arsaların satışından elde edilen satış geliri %32 artarken, 2009 yılında 2008 yılına kıyasla önemli bir değişiklik göstermemektedir. Projelendirmeden doğrudan satılan arsa satışları gelirlerinde 2008 yılında 2007 yılına kıyasla %33, 2009 yılında da 2008 yılına kıyasla %55 azalma görülmektedir. Bu sebeple 2007 yılı ile kıyaslandığında Ortaklığın satış gelirlerinde 2009 yılı itibarıyla %22 oranında bir düşüş görülmektedir. Bu durumun temel sebebi arsaların projelendirmeden satış işleminin azaltılarak, ASKGP ile daha yüksek bedellerle ancak daha uzun vadede gelir kaydedilecek şekilde satılması yoluna gidilmesidir.

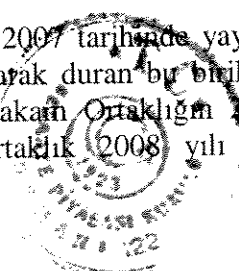
2010 yılının ilk altı ayında, 2009 yılında yapılan hasılat paylaşımı projelerinde arsa satışlarının %55'i oranında hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri elde edilmiştir. 2010 yılının haziran ve eylül dönemleri arasında hasılat paylaşımı projelerindeki geçici kabullerin bu üç aylık döneme denk düşen kısmının az olması sebebiyle ilk ayda yakalanan artış aynı şekilde devam etmemiştir.

2010 yılının ilk dokuz ayında satışlar 2009 yılının ilk dokuz ayına kıyasla %44 artmıştır. Bu artıştaki en büyük pay projelendirilmemiş arsa satışlarındaki ve konut ve ticari ünite satışlarındaki %100'ün üzerindeki artıştır.

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

KEY Kanunu ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayımlanan yönetmelik çerçevesinde Ortaklık hesaplarında aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verilmiştir. Ödenecek rakam Ortaklığın 18 Şubat 2008 tarihinde net yıllık değeri üzerinden hesaplanmıştır. Ortaklık 2008 yılı içerisinde KEY hak sahiplerine toplam

TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdürlüğü

1.814.285 bin TL ödeme yapmıştır. Ortaklık bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den 1.314.000 bin TL borç almıştır.

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

2010 yılı Eylül sonu itibariyle Ortaklığın dönen varlıkları toplam 2.184.043 bin TL, kısa vadeli borçları ise 2.314.674 bin TL düzeyindedir. Ancak Şirket'in devam eden projelerinden kısa vadede tamamlanması beklenen 546.939 bin TL maliyet bedelli projelerinin varlığı net işletme sermayesi ihtiyacının kısa vadede karşılanacağını göstermektedir. Ortaklığın dönen varlık içerisinde sınıfladığı 856.048 bin TL tutarındaki arsa ve konut stokları bir yıl içerisinde tamamlanacak KİK ve ASKGP projeleri arsaları ve tamamlanmış konutlardan oluşmaktadır.

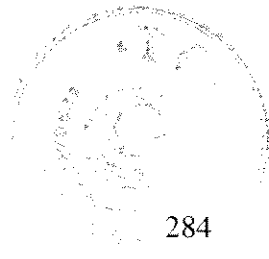
Ayrıca 23 Temmuz 2010 tarih ve 37 numaralı yönetim kurulu kararı ile 253.385 bin TL olan esas sermaye 1.875.000 bin TL'ye çıkarılmıştır. Bu artış Ortaklık iç kaynaklarından karşılanmıştır.

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

Finansman Yapısı Ve Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	2.314.674
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	2.314.674
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.122.652
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	1.122.652
Özkaynaklar	2.295.771
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	1.875.000
Yasal yedekler	113.882
Diğer yedekler	306.889
TOPLAM	5.733.097
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	3
B. Nakit Benzerleri	312.430
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	79.617
D. Likidite (A+B+C)	392.050
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0

Finansman Yapısı Ve Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	179
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	
H. Diğer Finansal Borçlar	167.034
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	167.213
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(224.837)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	1.114.000
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	1.114.000
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	889.163

R. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



Ali Rıza
Genel Müdürlüğü

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

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

Ortaklık, gayrimenkul sektöründe yürüttüğü faaliyetlerini ağırlıklı olarak, sermaye ve faaliyetten yaratılan kaynaklarla fonlamaktadır. Ancak Ortaklık'a ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 bin TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli, 10 Ekim 2009 tarihine kadar geri ödemesiz kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla %7.8. olup, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS'ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Ortaklık, ASKGP projeleri aracılığı ile veya projelendirilmeden satılan arsalarından, konut ve ticari ünite satışlarından ve kira gelirlerinden sağladığı nakit girişlerini yine arsa yatırımlarına aktarmaktadır.

30.06.2010 tarihi itibarıyla Ortaklığın toplam satışlarının (aşağıdaki tabloda hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri ve net satış geliri kalemleri verilmektedir) %58'nini ASKGP projeleri kapsamında satışı gerçekleşen arsalarından oluşmaktadır. İlgili arsaların satış tutarları üzerlerinde tamamlanan konutların satışlarının sonucunda ortaya çıkan toplam satış geliri ile belirlenmekte ve satılan konutlar için yapılan ödemeler Ortaklık kontrolünde yüklenici ile hak edilmesi durumunda paylaşılacak üzere saklanmaktadır. Bu sebeple Ortaklık büyük oranda ASKGP projesi ile yaptığı arsa satışlarının büyük bir kısmını nakit olarak zaten kendi kontrolündeki hesaplardan alabilmektedir.

(Bin TL)	Eylül 2010	Haziran 2010	2009	2008	2007
Hasılat paylaşımı projelerinde arsa satış gelirleri	321.159	319.795	586.094	587.442	444.673
Net Satış Geliri	558.166	439.846	864.917	1.044.567	1.111.310

Ortaklığın önemli nakit çıkışları arasında 1.814.285 bin TL, KEY hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde yapılan nakit ödemeler bulunmaktadır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Ortaklığın devam eden projeler aracılığı ile arsa satışından ve konut ve ticari ünite satışından elde ettiği gelirler, Ortaklığın faaliyetlerini düzenli olarak devam ettirmesi için gerekli kaynağı yaratmaktadır. Ortaklığın KEY Hak Sahiplerine özkaynaklar içindeki paylarının ödenmesi yükümlülüğü haricinde Ortaklık kaynakları dışında fon ihtiyacı olmamıştır.

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 önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte; GYO Tebliği'nin 35. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap

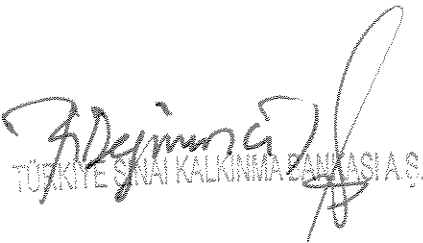
dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilme sınırı getirilmiştir. Söz konusu krediler için portföyde yer alan varlıklar üzerine ipotek tesis edilmesi hususu, yine aynı Tebliğ'in 34. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Buna göre; gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Ayrıca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35. madde kapsamında değerlendirilir.

Bunların haricinde Ortaklık üzerinde fonlama ile ilgili olarak her hangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

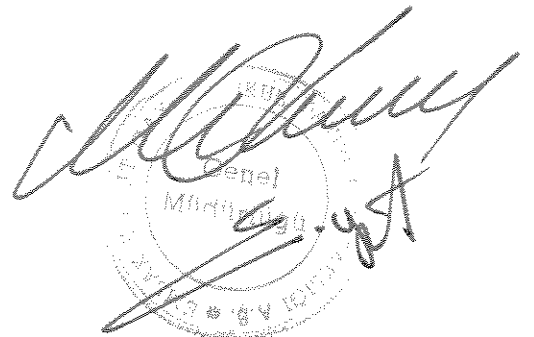
11.5. - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar,

- Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.


T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI




Genel Müdür
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI

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 denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

2010 yılı ilk dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:29 hükümlerine göre hazırlanmış ara dönem özet finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından incelenmiş ve olumlu sınırlı inceleme raporu düzenlenmiştir.

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

2009 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.

2008 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.

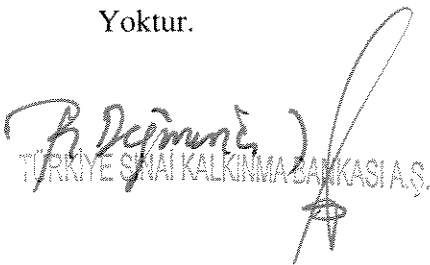
2007 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:25 hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolar Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

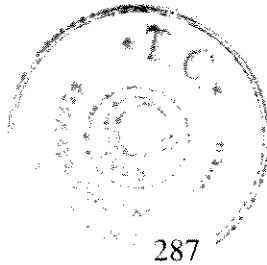
12.3 Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar (Ortaklığın bilgisi dahilinde olan henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere):

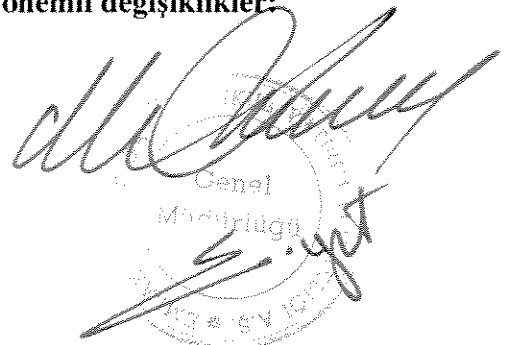
İşbu İzahname’nin 3.4.19 sayılı bölümünde açıklanan hukuki uyumsuzluklar haricinde bulunmamaktadır.

12.4 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

Yoktur.


TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLER

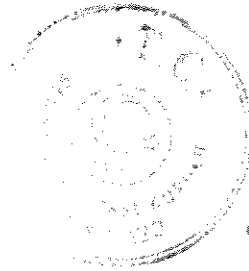
13.1 Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:

Yoktur.

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürüğü
T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

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

Ortaklığın kar payı dağıtım esasları, esas sözleşmenin “Karın Dağıtımı” başlıklı 31. maddesi ile “Kar Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. maddesinde belirtilmiş olup, bu maddeler aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşme Madde 31 – Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtımı hususunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirketin 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 TTK'nın 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.

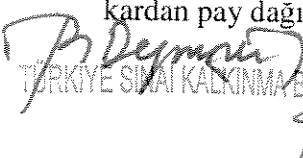
İkinci temettü

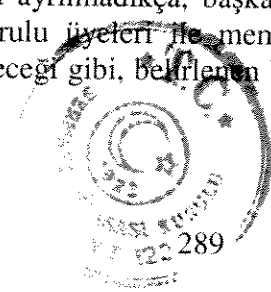
c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

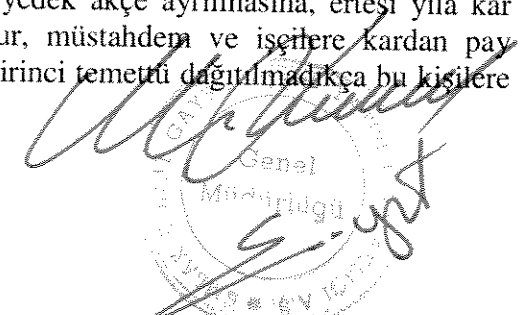
İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) 'TTK'nın 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmüne göre ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar 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.


T. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel
Müdürüğü
T. Değirmenci

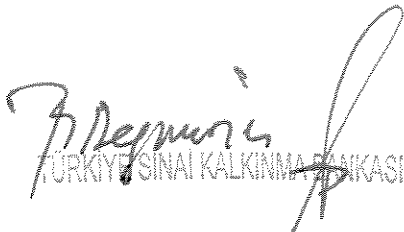
f) SPKn.'nın 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Esas Sözleşme Madde 32 – Kar Dağıtım Zamanı:

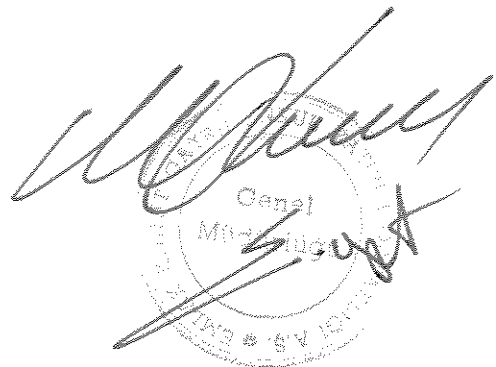
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

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

Tarih	Açıklama
2009 Mali Yılına İlişkin olarak 09.03.2010 tarihli Olağan Genel Kurul	Şirketin 2009 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları oybirliği ile kabul edilerek tasdik edilmiş olup, Şirket karından kanun ve esas sözleşme gereği ayrılması gereken miktarlar ayrıldıktan sonra kalan kısmın dağıtılmamasına oybirliğiyle karar verilmiştir.
2008 Mali Yılına İlişkin olarak 30.03.2009 tarihli Olağan Genel Kurul	Şirketin 2008 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları oybirliği ile kabul edilerek tasdik edilmiş olup, Şirket karından kanun ve esas sözleşme gereği ayrılması gereken miktarlar ayrıldıktan sonra kalan kısmın dağıtılmamasına oybirliğiyle karar verilmiştir.
2007 Mali Yılına İlişkin olarak 12.03.2008 tarihli Olağan Genel Kurul	Şirketin 2007 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları oybirliği ile kabul edilerek tasdik edilmiş olup, Şirket karından kanun ve esas sözleşme gereği yapılması gereken miktarlar ayrıldıktan sonra kalan kısmın Şirketin SPK'ya tabi halka açık ortaklık olma sürecine girdiği için hisse senetleri halka arz oluncaya kadar şirket 2007 yılı karının SPK'nın 26.02.2003 tarih ve KYD-102/2219 sayılı ve 24.04.2004 tarih ve KYD-191 sayılı yazılarına istinaden dağıtılmamasına oybirliğiyle karar verilmiştir.


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdür

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Emlak Konut'un bağımsız denetimden geçirilmiş kar tahmini bulunmamaktadır.

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

Yoktur

15.2 Ortaklığın kar tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:

Yoktur

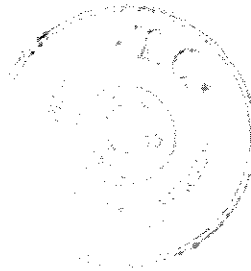
15.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:

Yoktur

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

Yoktur.

B. Değirmenci
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.



Genel Müdür
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.

Handwritten signature: *Ch. B. B. B.*
Circular stamp: **General**
Middlingburg
Handwritten signature: *g. yst*

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

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

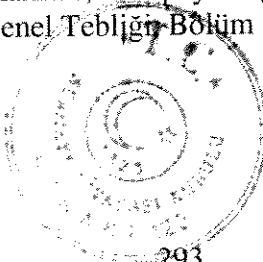
3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliğin Bölüm 15.3.9).

B. Değirmenci
TÜRKİYE SİGORTA KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel
Müdürlüğü

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2010 yılı için bu had 22.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

ii) Kurumlar

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

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

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtımı 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.

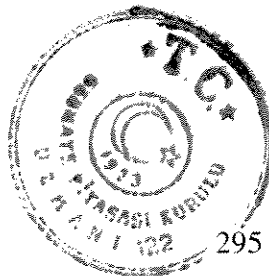
iiib) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar 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 kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

R. Değirmenci
TÜRKİYE İÇİN KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdür
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
MİLLÎ İRZAT VE İKTİSADİ İŞLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

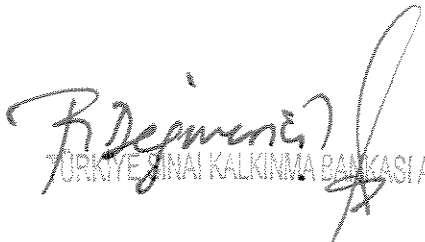
İşbu İzahname'nin hazırlanması sırasında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK'nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan Emlak Konut finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer verilmiştir.

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.

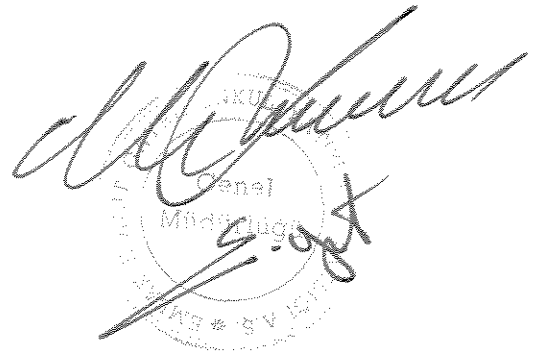
Şirket'in mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin olarak değerlendirme raporları TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporlarına <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Emlak Konut internet sitesinden ulaşılabilir.

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

İMKB Kotasyon Müdürlüğü'nün 30 Eylül 2004 tarihli ve 214 sayılı Genelgesi'nin yeniden düzenlenmesine ilişkin 25 Aralık 2008 tarihli ve 296 sayılı "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliği'nin 13. maddesinin (h) ve (k) bentlerinin uygulama esasları" konulu Genelgesi uyarınca talep edilen hukukçu raporu Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanmış olup, Ek 4'de yer almaktadır.


R. Demir
TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş.




Akol
Genel
Müdürüğü

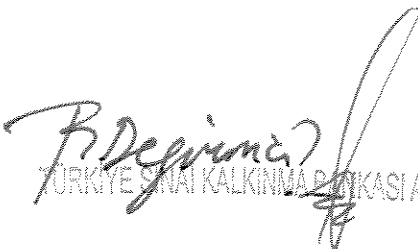
18. DİĞER HUSUSLAR

1. TTK'da yer alan anonim ortaklıkların sona erme sebepleriyle, TTK ve İcra ve İflas Kanunu'ndaki tasfiye hükümleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları için de geçerlidir.

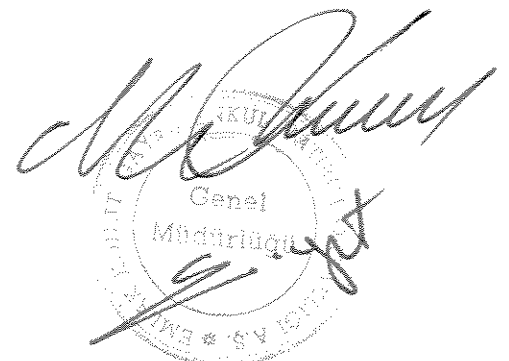
2. GYO'lar, GYO Tebliği'nin 27. maddesinin (a) bendi uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Aynı maddenin (e) bendi uyarınca Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosuna göre (a) bendinde tanımlanan asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa SPK'ya başvuruda bulunurlar. SPK yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar SPK tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434 üncü maddesinin birinci fıkrasının (2) ve (6) numaralı bentleri hükümleri gereğince münfesi addolunur. GYO Tebliği'nin 43. maddesi uyarınca da ortaklıklar; GYO Tebliği'nin 27. maddesinin (e) bendi kapsamına girip asgari %50 oranını tutturamamaları halinde bu durumun gerekçelerinin ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planları SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlüdürler.

3. GYO'ların portföy ve yatırım sınırlamalarına ilişkin diğer bilgiler GYO Tebliği'nde yer almaktadır. Tebliğe SPK'nın www.spk.gov.tr adresinde bulunan internet sitesinden ulaşılabilir.

4. Şirket 03.09.2010 tarihli yazısı ile gayrimenkul portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmasına izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuştur.


T.C. SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürlüğü

19. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Şirket'in internet sitesi ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

- Esas sözleşme,
- Bağımsız Denetim Raporları,
- Gayrimenkul ekspertiz raporları* ile güncel portföy tablosu,
- Hukukçu raporu,

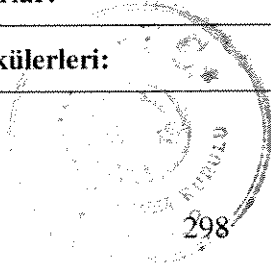
2) Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları.

(*) Gayrimenkul ekspertiz raporları yalnızca Emlak Konut, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1 - 10 Ataşehir / İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi, <http://www.emlakkonut.com.tr> adresinde bulunan Şirket'in internet sitesinde verilecektir.

Halka açılma sürecinin tamamlanması sonrasında aşağıdaki listede yer alan bilgi ve belgelere şirket internet adresinde yer verilecektir:

a) Ticaret sicil bilgileri:	VAR
b) Son durum itibariyle Ortaklık yapısı:	VAR
c) Yönetim Kurulu:	VAR
d) İmtiyazlı paylar:	VAR
e) Esas sözleşmenin son hali:	VAR
f) Yıllık faaliyet raporları:	VAR
g) Özel durum açıklamaları:	VAR
h) Katılanlar cetveli ve toplantı tutanakları:	VAR
i) Vekâleten oy kullanma formu:	VAR
j) Sıkça sorulan sorular:	VAR
k) Periyodik mali tablo ve raporlar:	VAR
l) İzahnameler ve halka arz sirkülerleri:	VAR

F. Değirmenci
TÜRKİYE İŞİTİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



[Signature]
Genel Müdürü
M. Yılmaz

m) Genel kurul toplantılarının gündemleri:	VAR
n) Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek Yönetim Kurulu toplantı tutanakları:	VAR
o) Portföy tablosu:	VAR
p) Portföydeki varlıkların değer tespitine yönelik değerlendirme raporları:	VAR

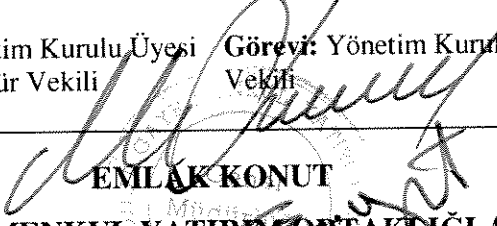
R. Değirmenci
TÜRKİYE İSİMLİ KALKINMA BANKASI A.Ş.



M. Değirmenci
Genel Müdür
TÜRKİYE İSİMLİ KALKINMA BANKASI A.Ş.

20. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

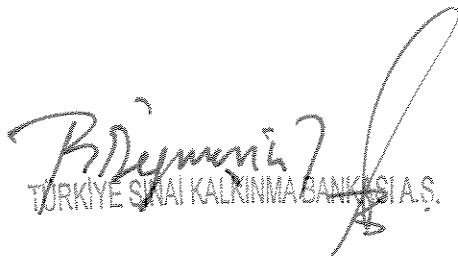
Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin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

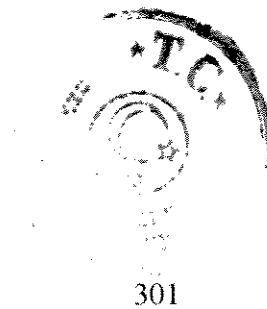
İhraççı Kuruluş Adı Soyadı: Murat Kurum Adı Soyadı: Ertan Yetim Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili  EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım: İZAHNAMENİN TAMAMI
--	---

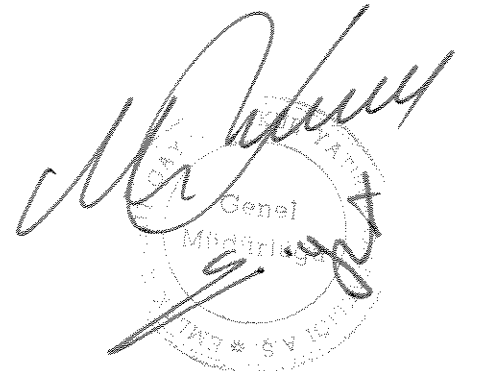
Halka Arza Aracılık Eden Aracı Kuruluş Adı Soyadı: Funda Değirmenci Adı Soyadı: Hakan Aygen Görevi: Yönetici Görevi: Müdür  	Sorumlu Olduğu Kısım: İZAHNAMENİN TAMAMI
---	---

21. EKLER

- EK 1** : Emlak Konut Esas Sözleşmesi
- EK 2** : 30 Haziran 2010, 2009, 2008 ve 2007 yılları finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu
- EK 3** : 30.09.2010 tarihli sınırlı incelemeden geçmiş özet finansal tablolar ve sınırlı inceleme raporu
- EK 4** : Hukukçu Raporu


TÜRKİYE İŞİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.




Genel Müdürü