

EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2009 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- GİRİŞ :

EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 01.01.2009 – 31.12.2009 tarihleri arasındaki dönemini içeren raporumuzu bilgilerinize sunarız.

A)- YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
<i>Ufuk AKGÜN (1)</i>	Yönetim Kurulu Bşk.	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Murat BULCA (1)</i>	Yönetim Kurulu Bşk.V.	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Fahrettin ÖZYAPAR (1)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Mete UĞUZ (1)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Adnan YILDIRIM (1)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Mehmet Okan OĞUZ (1)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Cemal İPEKOĞLU (1)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Hasan TURHAN (1)</i>	Murahhas Üye-Kanuni Temsilci	02.12.2008	Devam Ediyor
<i>Murat BULCA (2)</i>	Yönetim Kurulu Bşk.	09.06.2005	02.12.2008
<i>İlhami YILMAZ (2)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	09.06.2005	01.05.2008
<i>Ahmet MUTLU (3)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2007	02.12.2008
<i>Taner YALÇIN (3)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2007	02.12.2008
<i>Meral ÖZENÇ (4)</i>	Yönetim Kurulu Üyesi	01.05.2008	02.12.2008

(1) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 18.09.2008 tarih ve 2008/307 sayılı kararı uyarınca, 25.01.2008 tarihinde Denizli-İzmir Giyim Sanayicileri Dış Ticaret A.Ş. ile Fon arasında imzalanan Protokolün 25.01.2008 tarihinde yürürlüğe girmesine karar verilmiş olup, aynı karar uyarınca 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da atanan üyelerdir.

(2) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 4389 Sayılı Yasa' nın 15/7 (a) maddesi çerçevesinde 09.06.2005 tarih ve 233 sayılı kararıyla atanan üyelerdir. 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da görevden alınmıştır.

(3) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 4389 Sayılı Yasa' nın 15/7 (a) maddesi çerçevesinde 22.02.2007 tarih ve 83 sayılı kararıyla atanan üyedir. 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da görevden alınmıştır.

(4) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 4389 Sayılı Yasa' nın 15/7 (a) maddesi çerçevesinde 01.05.2008 tarih ve 2008/134 sayılı kararıyla atanan üyelerdir. 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da görevden alınmıştır.

B)- DENETİM KURULU

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
İsmail ENGİN (1)	Denetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
Emre BOZKURT (1)	Denetim Kurulu Üyesi	02.12.2008	Devam Ediyor
Yeter ÜNAL (2)	Denetim Kurulu Üyesi	07.06.2002	01.05.2008
İsmail ENGİN (3)	Denetim Kurulu Üyesi	01.05.2008	02.12.2008

(1) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 18.09.2008 tarih ve 2008/307 sayılı kararı uyarınca, 25.01.2008 tarihinde Denizli-İzmir Giyim Sanayicileri Dış Ticaret A.Ş. ile Fon arasında imzalanan Protokolün 25.01.2008 tarihinde yürürlüğe girmesine karar verilmiş olup, aynı karar uyarınca 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da atanan üyelerdir.

(2) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu'nun 4389 Sayılı Yasa'nın 15/7 (a) maddesi çerçevesinde 17.05.2002 tarih ve 326 Sayılı kararıyla atanan üyedir. 02.12.2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da görevden alınmıştır.

(3) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu' nun 4389 Sayılı Yasa' nın 15/7 (a) maddesi çerçevesinde 01.05.2008 tarih ve 2008/134 sayılı kararıyla atanan üyelerdir. 02.12.2008 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile görevi sona erdirilmiştir.

C)- ANASÖZLEŞME ve YAPILAN DEĞİŞİKLER

Şirketin ana sözleşmesinde rapor dönemi itibariyle bir değişiklik olmamıştır.

D)- SERMAYE

31 Aralık 2008 tarihi itibariyle 50.000.000 TL tutarında olan 5 Milyar adetlik mevcut sermayeyi temsil eden hisselerin 1.332.189.256 adedi nama yazılı ve "A " Grubu, 3.667.810.744 adedi hamiline yazılı ve B Grubudur. "A" Grubu hisseler yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazlı olup A Grubu payların her birinin 1000 ve B grubu payların ise bir oy değeri vardır. (31 Aralık 2008 sonu itibariyle enflasyona göre endekslenmiş sermaye değeri 224.815.191 TL' dir.)

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulu'nun 17/05/2002 tarih ve 326 sayılı kararı ile 4389 sayılı yasanın 15/7(a) maddesine istinaden 07.06.2002 tarihinde Şirketin ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi, temettü hakları hariç Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna geçmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tutarı	:	75.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye Tutarı	:	50.000.000. TL
Sermaye Payı Birim Değeri	:	1 YKR/adet
Pay Adedi	:	5.000.000.000 adet

Şirketin hisse senetleri Gözaltı Pazarında işlem görmekte olup 31.12.2009 tarihli rayici 0,42 TL/birimdir.

SERMAYE ORTAKLIK YAPISI :

(TL)

	<u>A GRUBU</u>	<u>B GRUBU</u>	<u>TOPLAM</u>	<u>ORAN</u>
EGS HOLDİNG A.Ş.	11.750.643	-----	11.750.643	% 23.50
EGS EGE GİYİM SAN.DIŞ TİC.A.Ş (*)	1.068.462	-----	1.068.462	% 2.14
EGS SİGORTA A.Ş.	(**) 145.713	-----	145.713	% 0.29
DİĞER	357.075	-----	357.075	% 0.71
HALKA AÇIK	-----	36.678.107	36.678.107	% 73.36
	-----	-----	-----	-----
TOPLAM	13.321.893	36.678.107	50.000.000	% 100
Enflasyon Düzeltme Etkisi			174.815.191	

TOPLAM (Enflasyon Etkisi Dahil)			224.815.191	

(*) Şirketin % 2.14 hissesine sahip ortağı EGS EGE GİYİM SAN. DIŞ TİC. A.Ş.'nin 27 Ekim 2003'de alınmış mahkeme kararı sonucunda iflasına karar verilmiş olup, tasfiyesi ile ilgili olarak iflas masası oluşturulmuştur.

(**) Şirketin % 0.29 hissesine sahip ortağı EGS EGE GİYİM SANAYİCİLERİ SİGORTA A.Ş.'nin yeni poliçe kesme yetkisi Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğü tarafından 29 Nisan 2003 tarihi itibariyle iptal edilmiştir. Şirketin mali yükümlülüklerini karşılayabilme olanağı kalmamış, bu nedenle şirketin tasfiye edilmesi konusunda Hazine Müsteşarlığı'ndan görüş istenmiş, 30 Mayıs 2003 tarihi itibariyle tasfiye izni alınmıştır.

Şirketin ana ortağı olan EGS HOLDİNG A.Ş. ve diğer ortak EGS DIŞ TİCARET A.Ş.'nin hisseleri üzerinde T. Vakıflar Bankası A.O.'nin rehini mevcuttur. Ayrıca bu hisseler için çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından alınmış haciz kararları da vardır.

Dönem içerisinde çıkarılmış herhangi bir menkul kıymet yoktur.

II – FAALİYETLER :

A)-PROJELER

EGS PARK DENİZLİ PROJESİ :

Denizli Ege Fuarlar Birliği ile 19.11.1996 tarihinde imzalanmış olan “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ile “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin EKİ” imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre 379.590 m² arsanın paylaşımı:

61.102 m² Fuar ve Sergi Sarayı ile Kongre Merkezi (DEFB)

226.635 m² Alışveriş Merkezi, Market ve İş Merkezi (EGS GYO)

58.853 m² Otel (EGS GYO)

33.000 m² Rekreasyon Alanı (EGS GYO)

olup, EGS tarafından ARSA üzerinde emsal = 0,30 katsayısına göre 133.864 m² alana İNŞAAT yapılacaktır.

İNŞAAT kapsamında toplam 18.130 m² inşaat alanına Kongre Merkezi ve Fuar/ Sergi Sarayı Denizli Ege Fuar Birliği'ne, 87.580 m² inşaat alanına Alışveriş Merkezi, Otel ve İş Merkezi EGS GYO'ya, 6.000 m² alana İş Merkezi yapılarak Denizli Ege Fuarlar Birliği'ne teslim edilecektir.

Şirket toplam 379.590 m² olan arsanın 4 parselden (*) oluşan 285.488 m²'sinin mülkiyetini devir almıştır. 33.000 m² yüzölçümündeki parsel EGS GYO'ya ait olacak ve Rekreasyon alanı olarak kullanılacaktır. Söz konusu parselin 11.500 m²'lik bölümü maliye hazinesine ait olup, Denizli Ege Fuar Birliği'nin üzerine devredileceği ve 15.06.1998 tarihine kadar 33.000 m²'nin mülkiyetinin EGS GYO'ya devrinin gerçekleşeceği hükmü yer almaktadır.

Yarı açık sistemde 6 ayrı bloktan oluşan Alışveriş Merkezi ve Denizli Ege Fuar Birliği mülkiyetindeki arsa üzerinde (Kat karşılığı olarak) EGS GYO tarafından gerçekleştirilen Fuar/Sergi Sarayı Merkezi % 80 oranında tamamlanmıştır. Kongre Merkezi inşaatı ise tamamlanmış ve geçici kabulü yapılmıştır.

Fuar/Sergi Sarayı Merkezi'nin inşaatı tamamlanmadığından Denizli Ege Fuar Birliği tarafından Şirket aleyhine Denizli 4.Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılmış ve açılan davada Mahkemece inşaatın davacıya (DEFB) teslimi yolunda ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Denizli Ege Fuar Birliği tarafından açılan dava Denizli 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde devam etmektedir.

15.01.2010 tarihli ekspertiz raporuna göre halihazır durum itibariyle satış değeri 40.295.000 TL, projenin tamamlanması durumundaki satış değeri ise 95.650.000 TL' dir. Bu değerlere KDV dahil değildir.

Bahis konusu mülk üzerinde EGS Bank A.Ş. lehine ilgili bankadan kullanılan kredilerin teminatı olarak tesis edilmiş 5.000.000 TL tutarında ipotek ve çeşitli kurum ve kuruluşların alacaklarına istinaden uyguladığı hacizler mevcuttur. Ayrıca, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından EGS Park Denizli Alışveriş ve Eğlence Merkezinden bulunan kiracılar adına gönderilmiş olan, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun ilgili maddelerine istinaden kira gelirlerinden doğan alacakların TMSF'nin ilgili banka hesabına yatırılmasına yönelik tebliği bulunmaktadır.

2006 yılında yapılan ihalede satışın gerçekleşmemesi üzerine, 24.07.2007 tarihinde "Denizli Alışveriş Merkezi Ticari ve İktisadi Bütünlüğü", 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 134'üncü maddesi ve anılan Kanunun geçici 1'inci maddesi uyarınca halen yürürlükte olan Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturan Mahcuzların Satışına İlişkin Yönetmelik kapsamında, kapalı zarf ve açık artırma usullerinin birlikte uygulanması suretiyle cebri icra yoluyla haciz, rehin gibi yasal takyidatlardan ari olarak 26.000.000 USD Muhammen bedel ile tekrar satışa çıkarılmıştır. Ancak alıcı çıkmadığı için satış gerçekleşmemiştir.

Denizli Alışveriş Merkezi Ticari ve İktisadi Bütünlüğü son olarak 01.09.2007 tarih 26630 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan ilanla 25.000.000 USD Muhammen bedel ile 30.10.2007 de yapılacak açık artırma ile TMSF tarafından satışa çıkarılmıştır. Bu tarihte satışın gerçekleşmemesi durumunda pazarlık tarihi 02.11.2007'dir. Ancak alıcı çıkmadığı için satış gerçekleşmemiştir.

Gayrimenkul Değerleme şirketi tarafından belirlenen kira bedellerinin Denizli'ye göre yüksek olması, Denizli merkezinde iki yeni alışveriş merkezinin daha faaliyete geçmiş olması sonucu yaşanan yoğun rekabet koşulları, Denizli şehir nüfus yoğunluğunun az olması ve Tekstil ve Mermer sektöründe yaşanan daralmalar nedeniyle, EGS Park Denizli Alışveriş Merkezinde yapmakta olduğumuz kiralama faaliyetimizi olumsuz yönde etkilediğinden, alışveriş merkezinin mevcudiyetini koruyabilmesi ve devam ettirebilmesi için ekspertiz değerinin altında kiralama yapılmak zorunda kalmıştır.

(*) Gümüşler Belediyesi tarafından yapılan 18. madde uygulaması sonucu rapora konu 236 ada 3 nolu parselden 2.123 m² lik alan Beden Terbiyesi İl Genel Müdürlüğü'ne verilmiş, buna karşılık olarak ta aynı metrajdaki 781 ada 1 nolu parsel EGS GYO adına tescil edilmiştir.

İZMİR BASMANE İŞ MERKEZİ PROJESİ :

İzmir Basmane semtinde Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait 20.866 m², Kahramanlar semtinde 6.068 m² arsalar üzerine kültür, sanat merkezi, iş merkezi, alışveriş merkezi ve otopark inşaatları yapılması için Güç Yapı A.Ş. ile adi ortaklık oluşturulmasını teminen 23 Şubat 1998 tarihinde imzalanmış Ortak Girişim Sözleşmesi mevcuttur. Bu ortak girişimde EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi % 50'dir. Finansmanı, ortak girişim tarafından sağlanacak, geliri ortak girişime ait olacak işin kapsamında, yaklaşık 13,192 m² lik bölümün İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na kat karşılığı verilmesi planlanmaktadır.

Konu proje ile ilgili temel kazılması ve kazık çakılması ile ilgili yapılan çalışmalar dışında bir faaliyet yoktur.

Basmane Projesinin hukuki durumu aşağıdaki gibidir:

İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 03.07.1998 tarihli imar planı, ruhsat ve satış iptali ile yürütmenin durdurulması istemli ilk dava Danıştay 6.Dairesi' nin 1999/6518 Esas ve 2001/784 karar no' su ile İzmir Büyükşehir Belediyesi (Müdahil sıfatı ile Güç Yapı A.Ş.) lehine sonuçlanmış, İzmir 3. İdare Mahkemesi 18.10.2002 tarihinde Danıştay kararını onayarak kesinleştirmiştir.

Bu hukuki süreç devam ederken İzmir 2.İdare Mahkemesi nezdinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 29.12.1999 gün ve 5/290 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı Konak Belediye Meclisince 29.02.2000 gün ve 4356/4689 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin iptali istemiyle dava açılmış, 2.İdare Mahkemesi yürütmeyi durdurma kararı vermiş, Eylül 2001 yılında mahkemece verilen kesin kararla imar planları ve alınan yeni ruhsat iptal edilmiş, Danıştay 6.Dairesi bu kez temyiz talebini reddederek 22.04.2003 tarihinde davayı aleyhimize sonuçlandırmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 06.10.2003 günlü, 05/209 sayılı kararı ile onanan Yeni İmar Planının Uygulamaları için yine değişikliklerin iptali istemli açılan davada yürütmenin durdurulması talebi, " idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması" koşulunun gerçekleşmemesi sebebi ile İzmir 2.İdare Mah. (Esas No.2003/1530)' nin 06.07.2004 günlü kararı ile reddedilmiştir.

Davacı taraf, İzmir 2.İdare Mah.' nin 06.07.2004 günlü bu kararının kaldırılması talebi ile İzmir Bölge İdare Mah. Nezdinde İtiraz 2004/1041 no ile başvuruda bulunmuş bu başvuru Mahkemenin 12.08.2004 tarihli kararı ile reddedilmiştir.

İzmir 2.İdare Mah. Esas no. 2003/1530 ile görülmekte olan davayı 20.10.2004 gün ve 2004/1279 Karar no ile karar bağlanmış olup “hukuki dayanaktan yoksun bulunan dava” reddedilmiştir. Bu sonuç 15.11.2004 tarihinde taraflara tebliğ edilmiştir. (Davalı İzmir B.B.Bşk. – Müdahil Güç Yapı A.Ş.).

Davacı taraf İzmir 2.İdare Mah. 2003/1530 Esas, 2004/1279 karar no’ lu 20.10.2004 günlü bu kararı için Danıştay 6.Daire 2004/7949 esas no’ lu dosyası ile temyize gitmiştir. Davalı taraf İzmir B.B.Bşk. davacı tarafın temyiz dilekçesine karşı yanıtlarını 18.04.2005 tarihinde Danıştay 6.Daire Başkanlığı’na sunmuştur. Danıştay 6. Daire Başkanlığı 05.09.2005 tarihinde taraflara tebliğ ettiği 30.05.2005 tarihli kararı ile dava konusu plan değişikliğinin önceki yargı kararlarına uygun olarak tesis edilip edilmediğinin irdelenmediği gerekçesiyle davayı davacı taraf aleyhine sonlandırmıştır. Buna istinaden İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 13.09.2005 tarihinde karar düzeltme talebi ile Danıştay 6. Daire Başkanlığı’na başvurmuştur.

Güç Yapı A.Ş. müdahil sıfatı ile karar düzeltme talepli 19.09.2005 tarihli dilekçesini Danıştay 6. Daire Başkanlığına göndermiştir.

Danıştay 6. Daire Başkanlığı karar düzeltme talepli başvuruları karara bağlayarak 21.02.2006 tarihi itibariyle istemi reddetmiş. Başkanın muhalefeti ile alınan bu karar 21.03.2006 tarihi itibariyle İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına tebliğ edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 04.04.2006 tarihi dilekçesi ile İzmir 2. İdare Mahkemesi Başkanlığına 20.10.2004 günlü bu kararında ısrar edilmesi talepli başvurusunu yapmıştır.

Aynı talep müdahil sıfatı ile 11.04.2006 tarihli yazısı ile Güç Yapı A.Ş. tarafından yinelenmiştir.

İzmir 2. İdare mahkemesi Danıştay bozma kararında gösterilen hususları yeniden ve bilirkişi marifeti ile inceleme yolunun tutacağı yerde hukuk ve idari yargılama yöntem yasalarına aykırı şekilde herhangi bir inceleme yapmaksızın kararın Danıştay’dan mahkemeye geldiği tarih itibariyle bozma kararına uyarak 22.03.2006 tarihinde tasarrufu iptal etmiş bulunmaktadır.

Danıştay 6. Daire Başkanının 2 sayfalık muhalefet şerhine rağmen verilen iptal kararının hukuka aykırı yanlı bir karar olması nedeniyle verilen karar davalı idare tarafından 22.08.2006 ve tarafımızdan 06.09.2006 tarihinde temyiz edilmiş olup, halen temyiz aşamasındadır. Ayrıca TMSF yönetiminde EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’i temsilen 11.09.2006 tarihli temyiz dilekçesi de müdahil dilekçesi yanında değerlendirilmek üzere verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Güç Yapı A.Ş.’nin temyiz talepleri Danıştay 6. Dairenin 14.05.2007 tarihli kararıyla reddedilmiş ve red kararı 27.09.2007 tarihinde tebliğ alınmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı söz konusu karara karşı “Karar Düzeltme” talebinde bulunmuştur.

İzmir Büyük Şehir Belediye Başkanlığı Hukuk Müşavirliği’nin Danıştay 6. Dairesi’nce verilen 14.05.2007 günlü, K:2007/2781 sayılı kararının 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 54. maddesi uyarınca düzeltilmesi hakkındaki isteminin sonuçlanması beklenmekte iken “kararın düzeltilmesi isteminin reddine” ilişkin Danıştay 6. Dairesi’nin E:2007/10377 K:2008/4746 sayılı kararı 30.07.2008 tarihinde tebliğ alınmıştır.

Karar düzeltme sürecinin de Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine sonuçlanması sonrası Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2009 gün ve 259 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli yeni nazım imar planı hazırlanmıştır.

Yeni hazırlanan bu imar planına karşı yürütmenin durdurulması ve imar planının iptali hakkında İzmir Valiliği dava açmış olup, dava İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2009/656E numarası ile takip edilmektedir.

İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2009/656E dosyasında 09.07.2009 tarihli yürütmenin durdurulması kararı vermiş; bu karara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.08.2009 ve Güç Yapı A.Ş. 'nin 18.08.2009 tarihli dilekçeleri ile yürütmenin durdurulmasının kaldırılması istemli Bölge İdare Mahkemesi Başvuruları yapılmıştır.

Ayrıca; Yüksel Çakmur ve arkadaşlarının 02.07.2009 tarihli dilekçeleri ile İzmir 1. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/898 E numaralı dosyada yürütmeyi durdurma talebi ile imar planlarının iptali istemli ikinci bir dava açılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 31.08.2009 ve Güç Yapı A.Ş.'nin 02.1.2009 tarihli dilekçeleri ile yanıt dilekçeleri verilmiş ve katılma talebinde bulunulmuştur. İzmir 1. İdare Mahkemesi 2009/656E dosyasında olduğu gibi 2009/898E nolu bu dosyada da 11.09.2009 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı vermiştir.

11.01.2010 tarihli ekspertiz raporuna göre projedeki EGS GYO hissesinin mevcut inşaat seviyesiyle değeri 23.050.000 TL' dir. Bu tutara KDV dahil değildir.

Bahis konusu mülk üzerinde çeşitli kurum ve kuruluşların alacaklarına istinaden uyguladığı hacizler mevcuttur.

DİĞER YATIRIMLAR :

Yukarıdaki kısa özetleri verilmiş olan projeler dışında şirketin İzmir İli Menderes ilçesi Oğlananası köyü Çamlık mevkiinde 162 ve 163 Ada 1 no' lu Parsel ile 163 Ada 2 no' lu parselde sırasıyla 55.163 m², 23.777 m² ve 22.500 m² alanlı arsaları vardır. Bu arsaların yer aldığı bölge Tahtalı Barajı üçüncü derece koruma alanı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların 08.01.2010 tarihli ekspertiz raporuna göre değeri 695.000 TL' dir. Bahis konusu arsa üzerinde çeşitli kurum ve kuruluşların alacaklarına istinaden uyguladığı hacizler mevcuttur.

Şirketimize ait Menderes' teki arsa Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tahsilat Daire Başkanlığı tarafından 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun Fon'a vermiş olduğu yetkiler çerçevesinde 24.05.2007 tarihi itibarıyla açık artırma sureti ile 202.000 TL. Muhammen Değeri üzerinden satışa çıkarılmıştır. Alıcı çıkmadığı için satış gerçekleştirilmemiştir.

Aynı arsa son olarak yine Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tahsilat Daire Başkanlığı tarafından 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun Fon'a vermiş olduğu yetkiler çerçevesinde 03.10.2007 ve 10.10.2007 tarihlerinde gerçekleştirilecek ihale ile 202.000 TL. Muhammen Değeri üzerinden satışa çıkarılmıştır. Alıcı çıkmadığı için satış gerçekleştirilmemiştir.

Şirket, 11 Nisan 2001 tarihinde Nokta Alışveriş Hizmetleri A.Ş.' nin (Nokta) Mat İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi' nden kiraladığı İzmir ili Bornova ilçesinde bulunan EGS Outlet Bornova Alışveriş Merkezi' ni alt kiracı olarak 21 yıl için 6.500.000 USD ' na kiralamış ve söz konusu kira bedeli Nokta'ya peşin olarak ödemiştir. Ancak, mal sahibi Mat İnşaat kirayı tahsil edemediğinden

kiracısı Nokta aleyhine tahliye davası açmış ve davayı kazanmıştır. Ana kira sözleşmesi feshedildiğinden şirketimizle yapılmış olan alt kira sözleşmesi ana kira sözleşmesi yerine geçtiğinden, Mat İnşaat Nokta' dan tahsil edemediği 621.653 TL tutarındaki kira alacağının tahsili ve akdin feshi ve alışveriş merkezinin tahliyesi için tarafımıza dava açmıştır. 12.06.2003 tarihi itibarı ile dava aleyhimize sonuçlanmış olup, bahis konusu alışveriş merkezi 31.12.2003 tarihi itibarı ile tahliye edilmek durumunda kalınmıştır. Mevcut durumda Nokta A.Ş.' nin bakiyesi olan 10.579.859 TL sebepsiz yere ödenmiş olup, bu tutar kadar Nokta A.Ş borçlandırılmıştır. Ancak, Nokta Alış Veriş Hizmetleri A.Ş. hakkında İzmir Ticaret Mahkemesi'nin 2003/412 sayılı kararı ile tasfiye kararı çıkmış olmasından dolayı bahis konusu bedelin tahsili mümkün görünmemektedir.

B)- FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

Dönem sonu itibarı ile Şirketin ticari alacakları 867.688 TL (731.501 TL Alıcılar, 136.187 TL Alacak Senetleri, -2.618.293 TL Şüpheli Alacaklar ve -2.618.293 TL Şüpheli alacak karşılığında oluşmaktadır.) olup toplam varlıkların %1 ' ini oluşturmaktadır. Bu kalemden bir önceki döneme göre % 1 artış olmuştur. Bu artış Şüpheli Alacaklardaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Dönen Varlıklar altında yer alan Diğer Alacaklar 8.062.517 TL olup, 8.057.580 TL' si Diğer Alacaklardan, 4.937 TL' si Verilen Depozito ve Teminatlardan, 68.174.467 TL' si ise Şüpheli Diğer Alacaklardan oluşmakta olup, Şüpheli Diğer Alacakların tamamı için karşılık ayrılmıştır. Şüpheli Diğer Alacakların 55.887.658 TL' si ortaklardan olan alacaklardan, 12.286.809 TL' si ise diğer grup şirketlerinden olan alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket, 11 Nisan 2001 tarihinde Nokta Alışveriş Hizmetleri A.Ş.' nin (Nokta) Mat İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi' nden kiraladığı İzmir ili Bornova ilçesinde bulunan EGS Outlet Bornova Alışveriş Merkezi' ni alt kiracı olarak 21 yıl için 6.500.000 USD ' na kiralamış ve söz konusu tutarı Nokta' ya peşin olarak ödemiştir. Mat İnşaat AŞ. tarafından açılan tahliye davası şirket aleyhine sonuçlandığından dolayı 31.12.2003 tarihi itibarıyla EGS Outlet Bornova Alışveriş Merkez boşaltılmış ve söz konusu kira bedelinin gelecek yıllara ait bölümü olan 6.285.865 TL. kadar Nokta borçlandırılmıştır. Nokta A.Ş. nin mali durumunun yetersiz olmasından ve İzmir Ticaret Mahkemesinin 2003/412 sayılı kararı ile şirket aleyhine tasfiye kararı çıkmış olmasından dolayı Nokta A.Ş. den olan alacak için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 68.174.467 TL olan Şüpheli Diğer Alacaklar kaleminin 11.480.936 TL' lik kısmı Nokta A.Ş. den olan alacağı ifade etmektedir.

Devam eden inşaatlar için yapılan harcamaların ve ilgili idari ve finansman giderlerinin takip edildiği Duran Varlıklar kalemi içinde yer alan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabı dönem sonu itibarıyla 106.055.900 TL olup toplam varlıkların % 92'sini oluşturmaktadır. Bu tutarın 76.759.165 TL' si Denizli ve 691.397 TL' si Menderes projesinden, 28.605.338 TL' si ise Verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır. Verilen sipariş avansları hesabının 28.492.111 TL' si Basmane Projesi için Güç Yapı' ya verilen avans tutarı ve Basmane projesi için yapılan diğer giderlerden oluşmaktadır.

Maddi ve Maddi olmayan Duran Varlıklar net tutarı toplamı olan 3.263 TL muhtelif demirbaşlardan oluşmaktadır. Bu kalemden bir önceki döneme göre % 50 azalış olmuştur. Bu azalış dönem sonlarında hesaplanan amortisman sebebiyle net varlık değerinin azalmasından kaynaklanmaktadır.

Bilançonun kaynaklarında yer alan finansal borçlar 8.679.087 TL olup, kaynaklar toplamının % 8 'ini oluşturmaktadır ve geçen yıla göre % 4'lük bir artış göstermektedir. Bu artış kredilerin faiz tahakkukundan kaynaklanmaktadır.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Kredilerin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir.

BANKA ADI	ANA PARA (TL)	FAİZ (TL)	TOPLAM (TL)
EGS BANK (BAYINDIRBANK+TMSF)	4.862.244	3.172.300	8.034.544
TOPRAKBANK	8.000	636.543	644.543
GENEL TOPLAM	4.870.244	3.808.843	8.679.087

Şirketimiz 27.12.2005 tarihinde Eti Finansal Kiralama A.Ş. ile bir finansal kiralama sözleşmesi yaparak, genel müdürlükte kullanılan bilgisayar ve ekipmanları almıştır. Uzun vadeli finansal borçlar kalemini oluşturan 20 TL bu finansal kiralama işleminden kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar 369.131 TL olup pasif toplamının % 3' ünü oluşturmaktadır. Bu tutar satıcılara olan borçtan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar tutarı 2.062.079 TL olup bu tutarın 1.233.964 TL' si EGS Business Park Yeşilköy'le ilgili olarak Küçükler Tekstil A.Ş. ile yapılmış olan satış vaadi sözleşmesinin iptal edilmesinden dolayı Küçükler Tekstil A.Ş.' nin ödemiş olduğu bedeller karşılığında vermiş olduğumuz 2001 vadeli borç senedinden kaynaklanmaktadır. 787.842 TL'si ise Şirketin Egs Finansal Kiralama A.Ş.'ye olan borcudur. Mat İnşaat San ve Tic A.Ş.' nin Bornova Alışveriş Merkezinin kiralanmasıyla ilgili olarak Şirketimiz aleyhine açmış olduğu İzmir 6. İcra Müdürlüğü'ndeki 2003/4900 sayılı dava aleyhimize sonuçlanmış olup, mahkeme kararına göre Şirketimiz Mat İnşaat'a borçlu duruma düşmüştür. Tüm masraflarda dahil olmak üzere 901.078 TL olan bu tutar Nokta Alışveriş Hizmetlerinin Şirketimize olan borçlarına eklenmiştir. Mat İnşaat söz konusu dosya ile ilgili alacağını EGS Finansal Kiralama A.Ş.'ye devir ve temlik etmiştir. Bu tutarla beraber borç olarak alınmış olan tutarlardan ödenen tutarlar düşüldükten sonra geriye kalan bakiye olan 787.842 TL Şirket'in Egs Finansal Kiralama A.Ş.'ye olan borcudur. Kısa Vadeli Diğer Borçların geriye kalan 2.605 TL' si Personele Borçlardan, 37.668 TL'si ise diğer çeşitli borçlardan oluşmaktadır. Kısa Vadeli Diğer Borçlar pasif toplamının % 2' sini oluşturmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Borçların tutarı ise 554.845 TL olup, bu tutar müşterilerden alınmış olan nakit depozitolarından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler kalemi altında yer alan ve 8.968.670 TL olan Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler rakamının 7.692.460 TL' si EGS Business Park Yeşilköy İş Merkezi'nden ofis alan ve bir miktar ödeme yaptıktan sonra ofis almaktan vazgeçmiş olan müşterilerin yaptıkları avans ödemelerinden, aynı zamanda aynı ofislerin üçüncü kişilere de satılmasından veya icra yoluyla edinilmesinden, 340.145 TL' si de alacak bakiyesi veren alıcıların bakiye toplamından, 893.281 TL' si vadesi geçmiş vergilerden, 28.673 TL' si ödenecek vergi ve sosyal güvenlik kesintilerinden ve 14.111 TL'si de gider tahakkuklarından oluşmaktadır. Bu tutar pasif toplamının % 8' ini oluşturmaktadır.

Toplam 6.649.183 TL olan Kısa ve Uzun Vadeli Borç Karşılıklarının ise 180.664 TL' si EGS GYO aleyhine açılan davalara ayrılan karşılıklardan, 3.600.000 TL' si EGS Dış Ticaret AŞ. lehine verilen kefalet için, 2.851.238 TL' si vergilerin gecikme faizleri için ve 16.588 TL' si

Emlak Vergisi gecikme faizleri için ayrılan karşılıklardan, 693 TL'si de Kıdem Tazminatı Karşılığında oluşmaktadır. Bu tutar pasif toplamının % 6' sını oluşturmaktadır.

C)- İDARİ FAALİYETLER

31.12.2009 tarihi itibariyle görev yapan üst yönetim kadroları aşağıdadır.

Genel Müdür Yardımcısı Hasan Hulusi TAYANÇ

11.08.2009 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu Kararı ile Özcan Özten'in A grubu imza yetkisi iptal edilmiş, Hasan Hulusi Tayanç'a ise Genel Müdür Yardımcısı ünvanı ve B Grubu imza yetkisi verilmiştir.

- Personel sayısı 31.12.2009 tarihinde 8 kişidir.
- Sendika ve dolayısıyla toplu sözleşme uygulaması yoktur.
- Kıdem tazminatı ile ilgili yükümlülükler yerine getirilmekte ve karşılığı mali tablolara yansıtılmaktadır.
- Personele tanınan hak ve menfaatler arasında yemek yardımı ve sağlık sigortası bulunmaktadır.

III – KAR DAĞITIM ÖNERİSİ :

Şirket 31.12.2009 bilanço dönemini 901.532 TL karla kapatmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesinin Kar Dağılımı başlıklı 27. Maddesine göre: “Şirket’in umumi masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zaruri olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra ilgili sıraya göre dağıtılır”.

Esas Sözleşmenin ilgili maddesine göre dönem sonunda yine kar çıkması durumunda 2009 dönemi Genel Kurulu yapıldığında karar alınarak karın geçmiş yıl zararlarından düşülmesi gerekmektedir.

Sayın Ortaklarımıza arz ederiz.

EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu adına

Hasan TURHAN
Murahhas Üye-Kanuni Temsilci

Murat BULCA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili