

EMLAK KONUT GYO AŐ

2011 YILI 1.ÇEYREK FAALİYET RAPORU



Nisan 2011



Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve



► Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

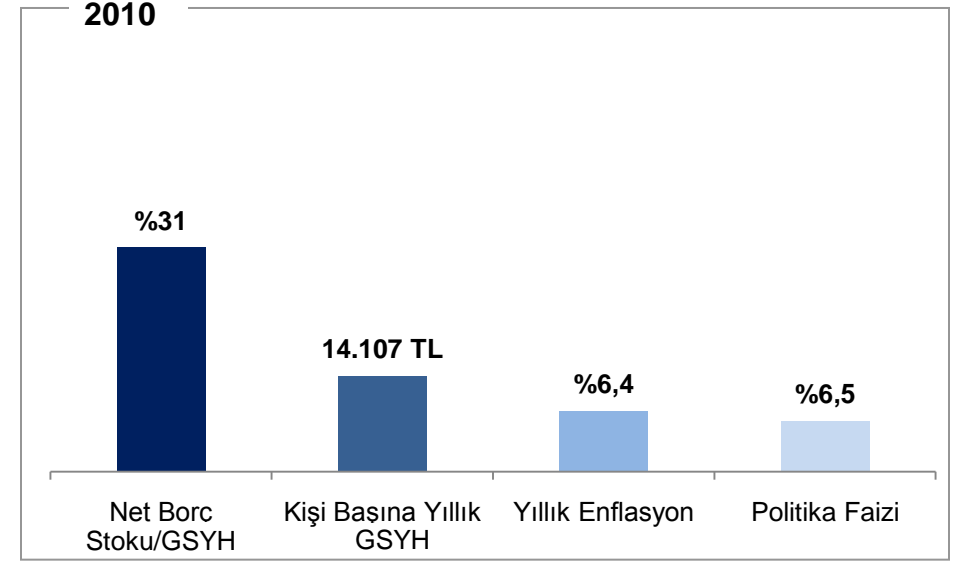
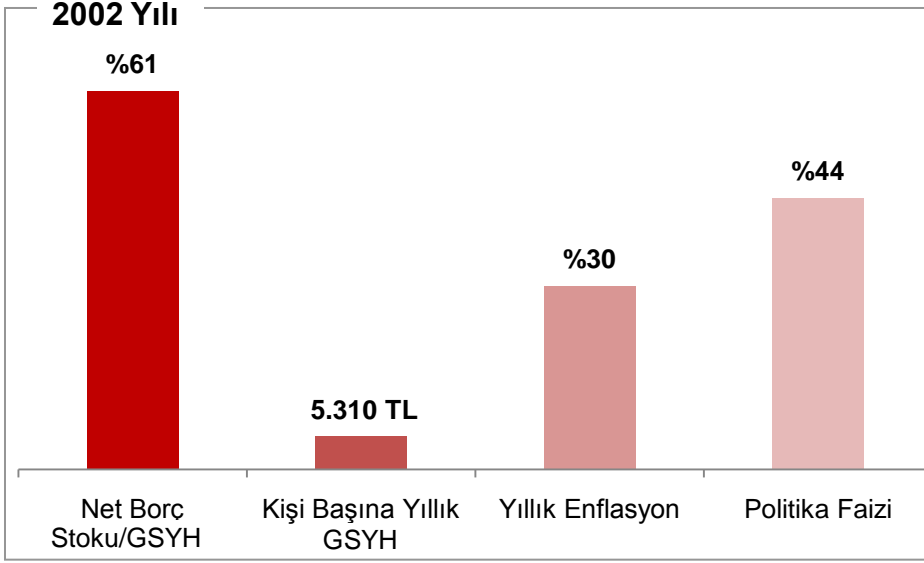
Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

Türkiye Ekonomisinin Çarpıcı Gelişimi



- İstikrarlı siyasi ortam sayesinde Türkiye'nin ekonomik dinamiklerinin önemli düzeyde güçlendiği görülmektedir.
- 2010 yılı ilk yarı itibariyle Net Borç Stoku/GSYH oranı 2002 yılına kıyasla neredeyse yarı yarıya inen Türkiye'de, kişi başı yıllık Gayri Safi Yurtiçi Hasıla da 2002 yılına nazaran iki katın üzerinde bir seviyeye ulaşmıştır.
- Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesinin bir sonucu olarak hem enflasyon hem de faiz oranları geçmiş yıllara oranla oldukça makul seviyelere gerilemiştir.

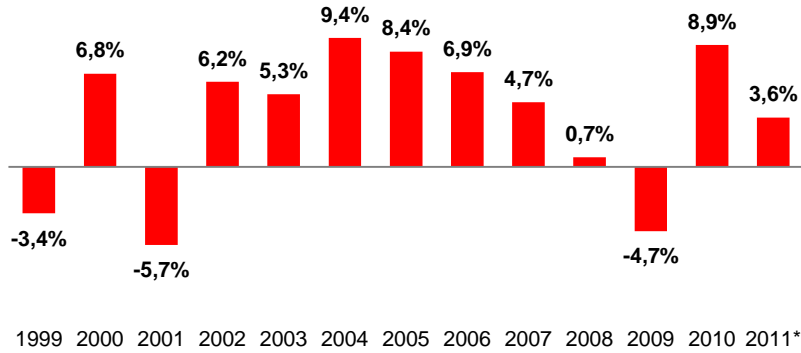
* 2010 ilk yarı verileri, yıllıklandırılmış verilerdir.

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

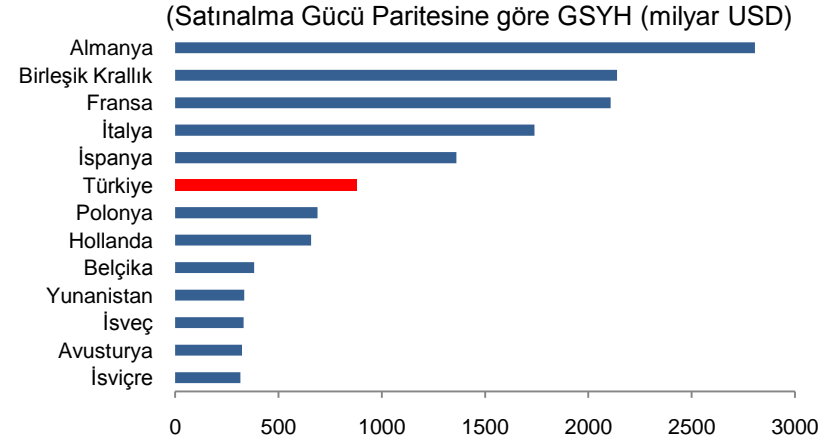
Sağlam Temellere Dayanan Ekonomik Büyüme Potansiyeli



GSYH Büyümesi (1)



Avrupa'nın En Büyük 6. Ekonomisi(2)



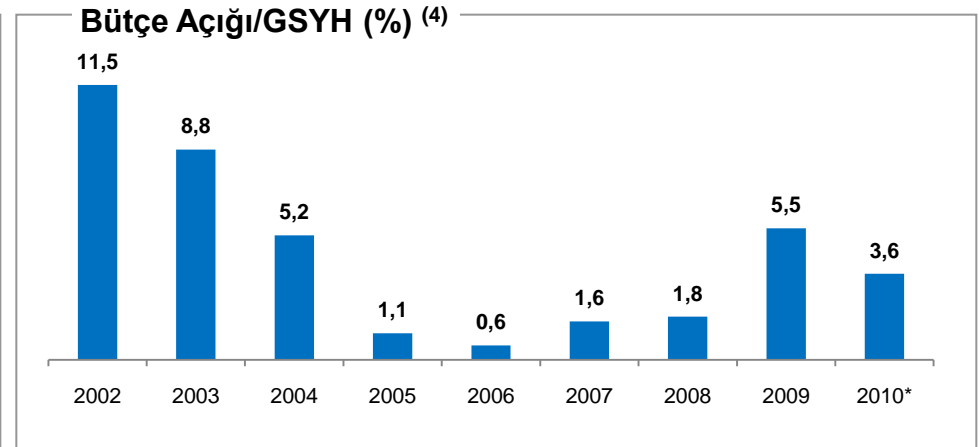
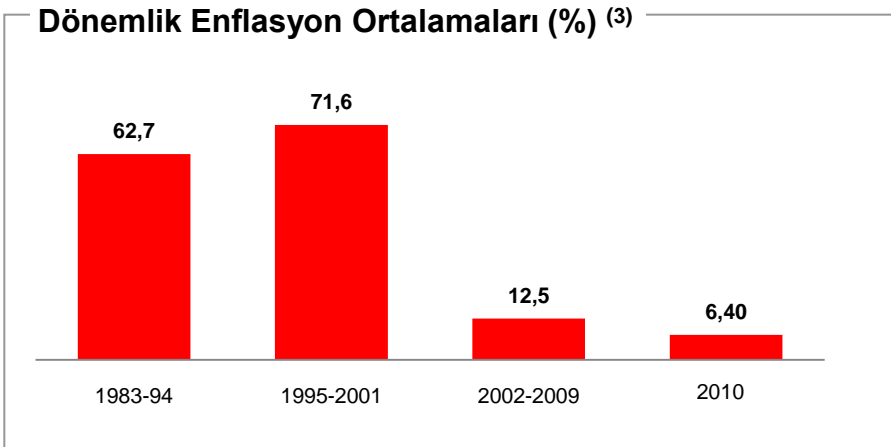
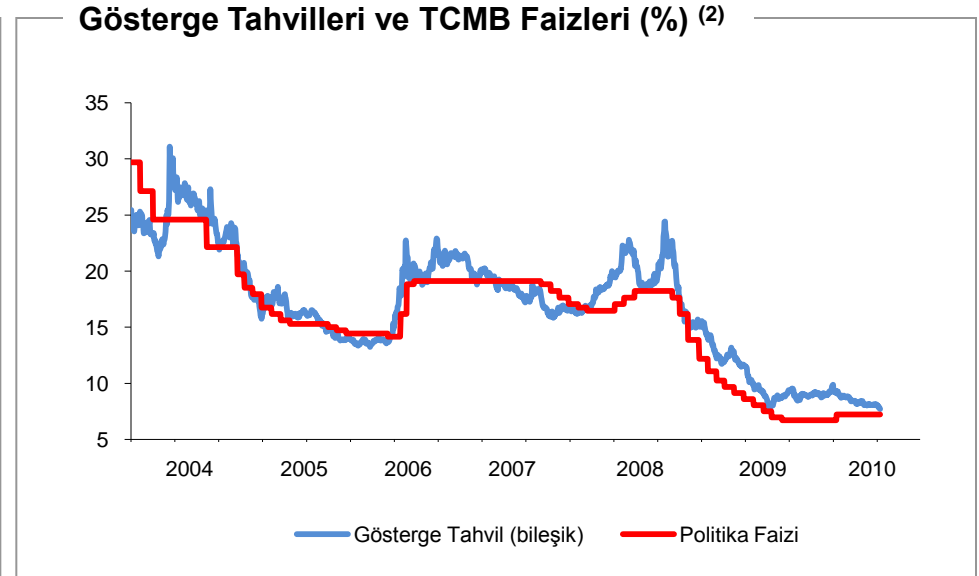
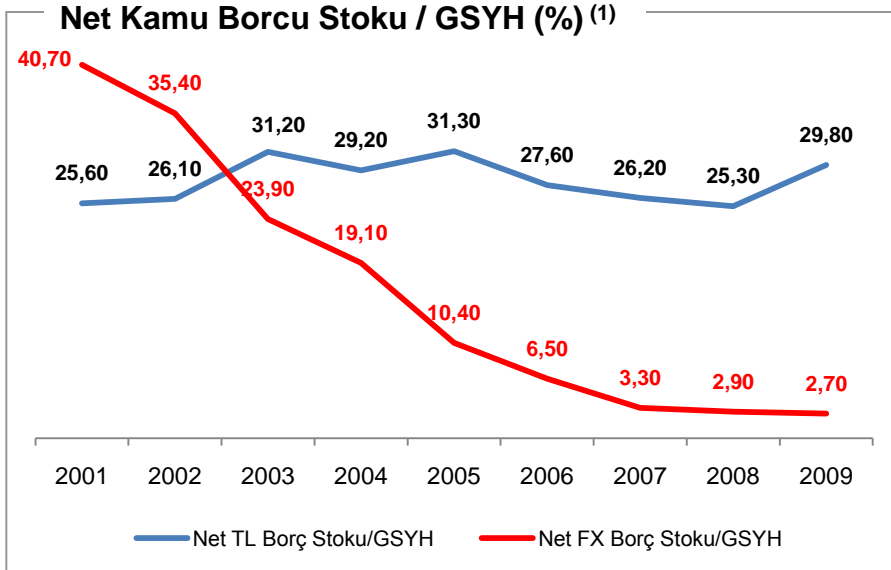
2011 Yıllarında Beklenen Ortalama Reel GSYH Büyümesi(3)



Türkiye'nin Yükselen Ülke Notu(4)

	POR	LET	EST	MAC	BUL	LİT	ROM	SLO	POL	TÜR	ÇEK	RUS	YUN
Fitch Notu	AA	BB+	BBB+	BBB	BBB-	BBB	BB+	A+	A-	BB+	A+	BBB-	BBB+
Son Değişim	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	✓	✓	↑	✓	↓	↓

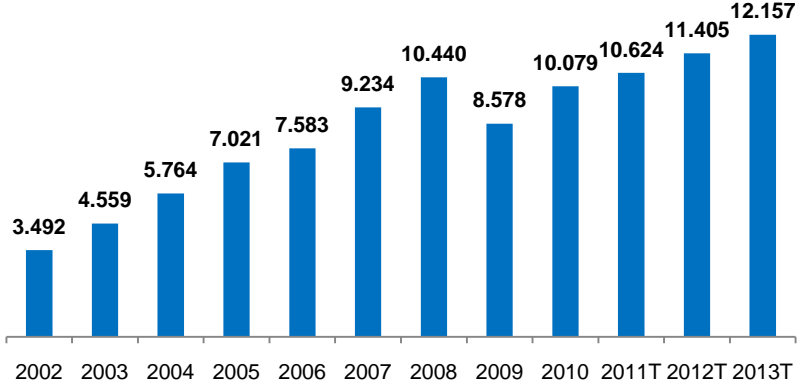
Ekonomik Büyüme Destekleyen Sağlam Ekonomik Veriler



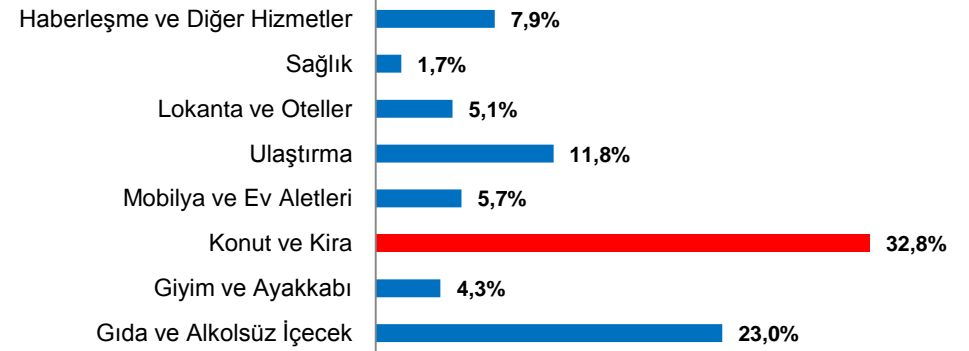
Artan Harcanabilir Gelir ve Nüfus



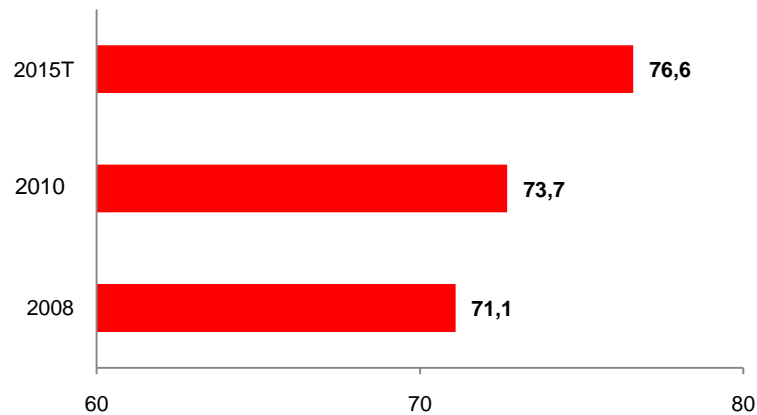
Kişi Başına Düşen Yurtiçi Gelirin Yıllara Göre Gelişimi (ABD Doları) (1)



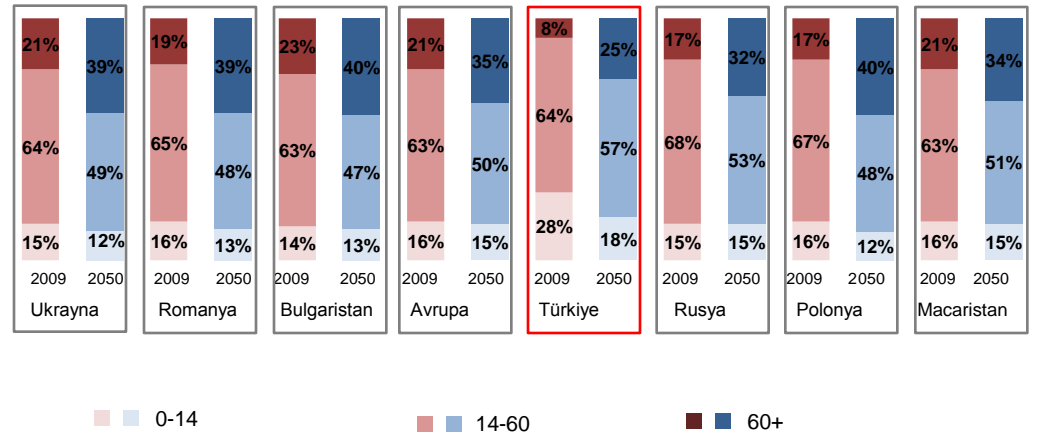
Orta Sınıf Tüketimleri* (2)



Nüfusun Gelişimi (Milyon) (3)



Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı (2009 Gerçekleşen ve 2050 Beklentileri) (4)



*Orta gelir seviyesindeki dağılımda ortadaki %20'lik dilimin gelirleri esas alınmıştır. Hanelerin aylık tüketim harcama değerleri, ay içerisinde küçükten büyüğe doğru sıralandıktan sonra haneler 5 eşit parçaya bölünerek aylık % 20'lik gruplar oluşturulmuş ve her bir grubun harcamadan aldığı pay hesaplanmıştır.

Kaynak: (1) TÜİK; (2) TÜİK; (3) TÜİK; (4) Birleşmiş Milletler



Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

► Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

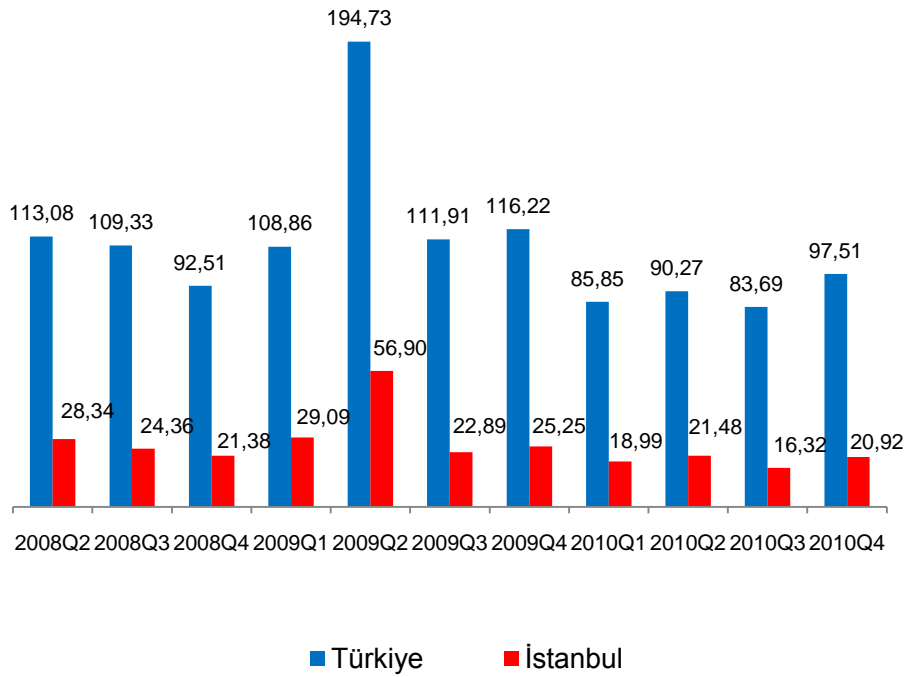
Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

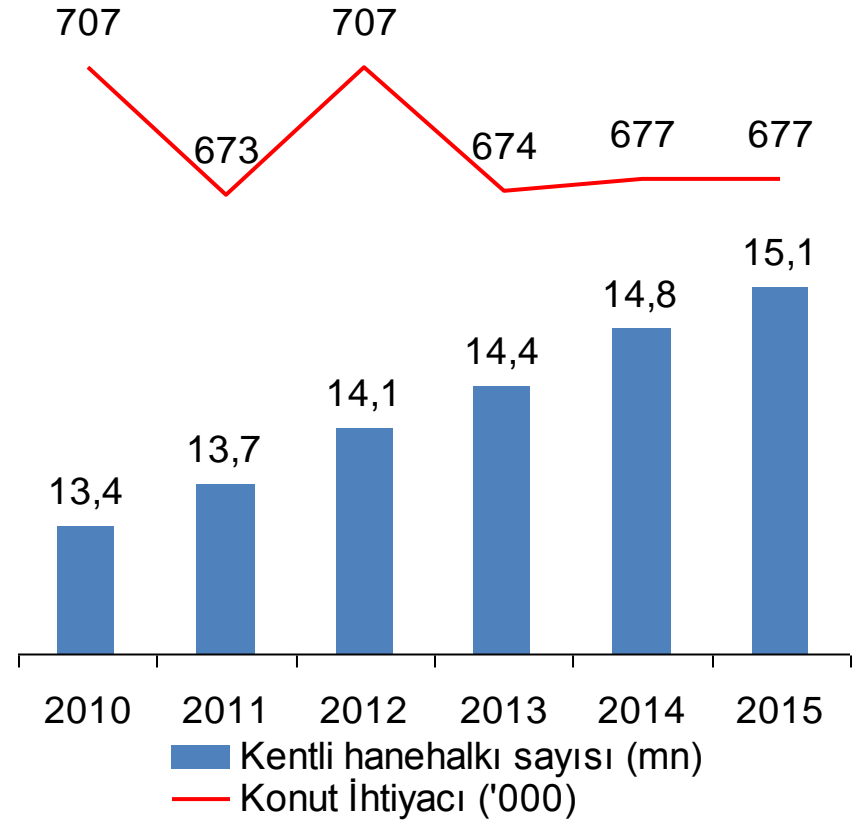
Türkiye Gayrimenkul Sektörü



Konut Satışları- İstanbul ve Türkiye Geneli

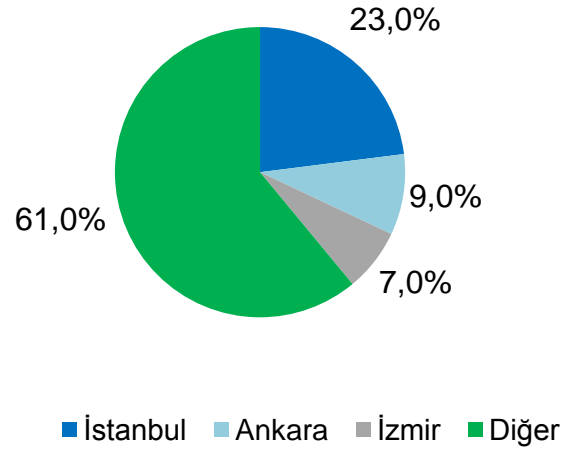


Konut Talebi



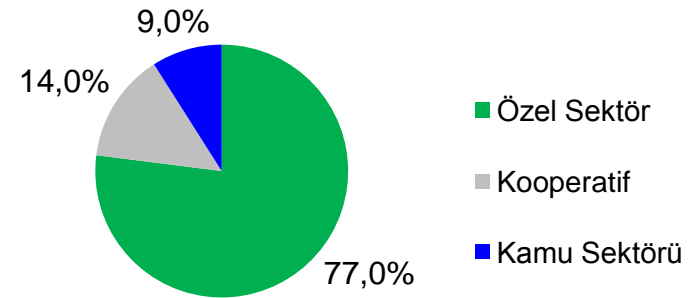


Konut piyasası dağılımı¹ – bölgeye göre

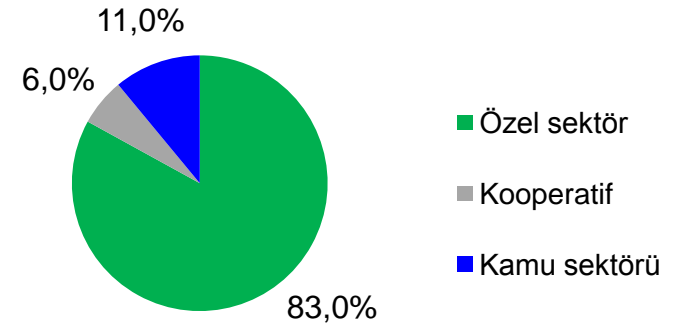


- En büyük 3 gayrimenkul bölgesi Türkiye' deki tüm piyasanın %40' ını oluşturmaktadır.
- Emlak Konut ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

Geliştirici türüne göre konut dağılımı – 2001



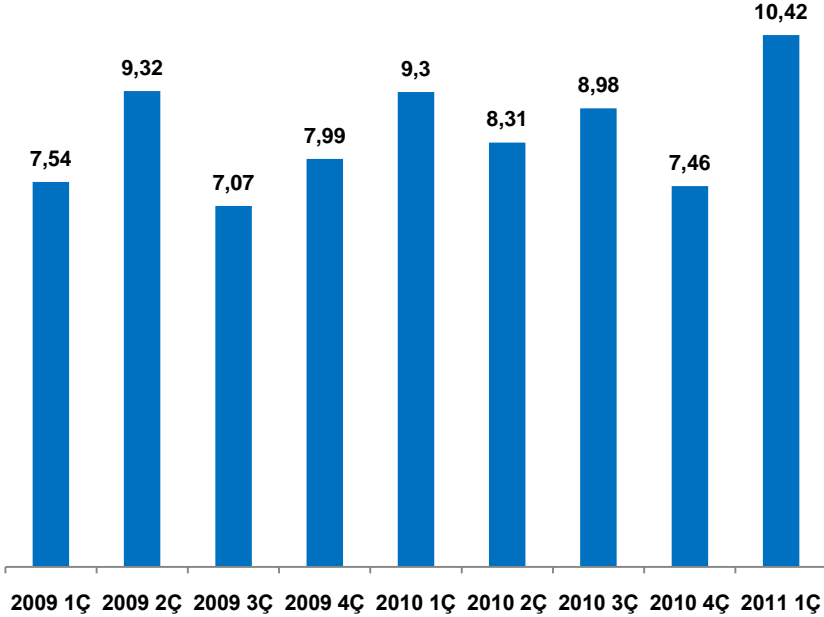
Geliştirici türüne göre konut dağılımı – 2009



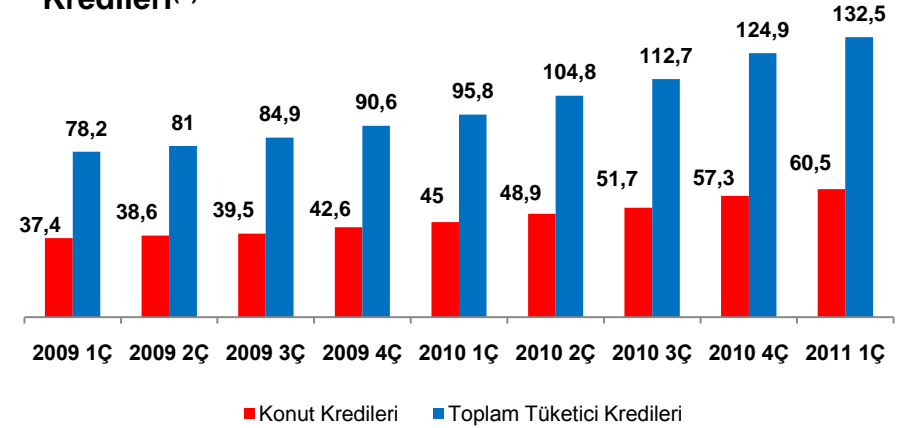
Konut Satın Alma Eğilimi ve Konut Kredileri



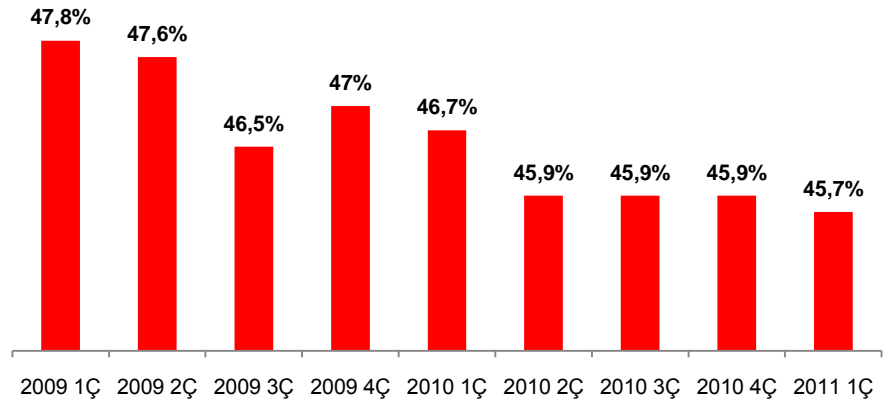
Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi⁽¹⁾



Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri⁽²⁾



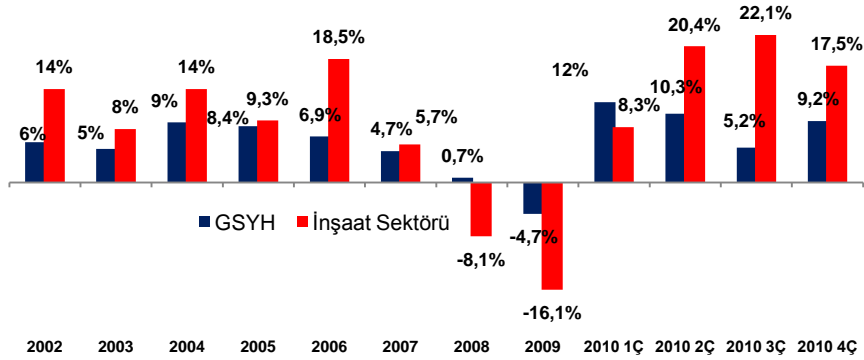
Konut Kredilerinin Toplam Tüketici Kredileri İçinde Payı⁽³⁾



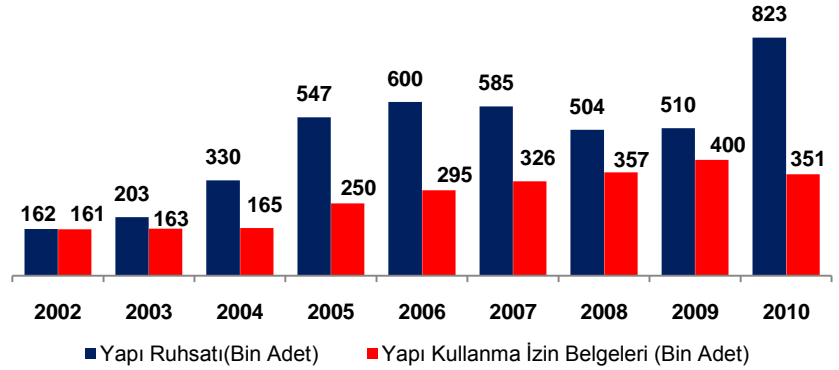
Gelişimini Sürdüren Gayrimenkul Sektörü



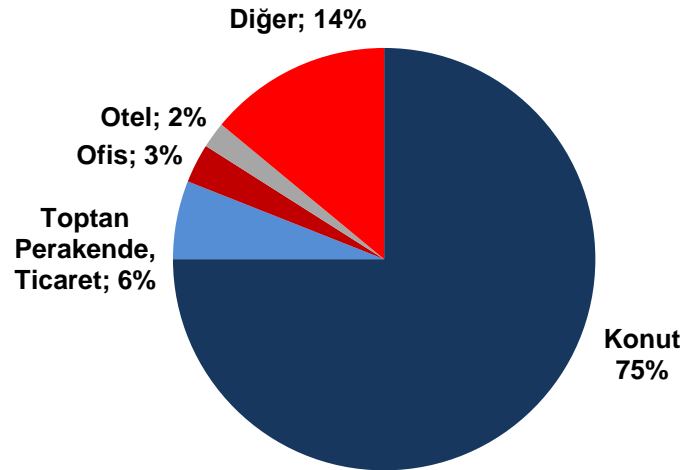
İnşaat Sektörü ve GSYH (1)



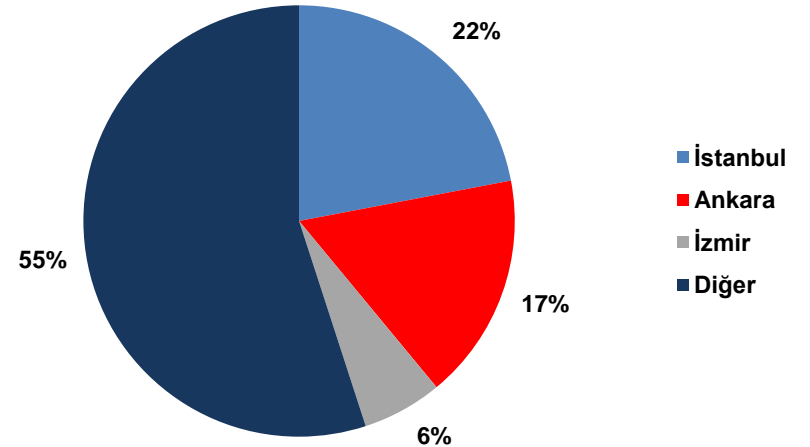
Yapı Ruhsat ve İzinleri (2)



Yapı Ruhsat ve İzinleri- 2010 (3)



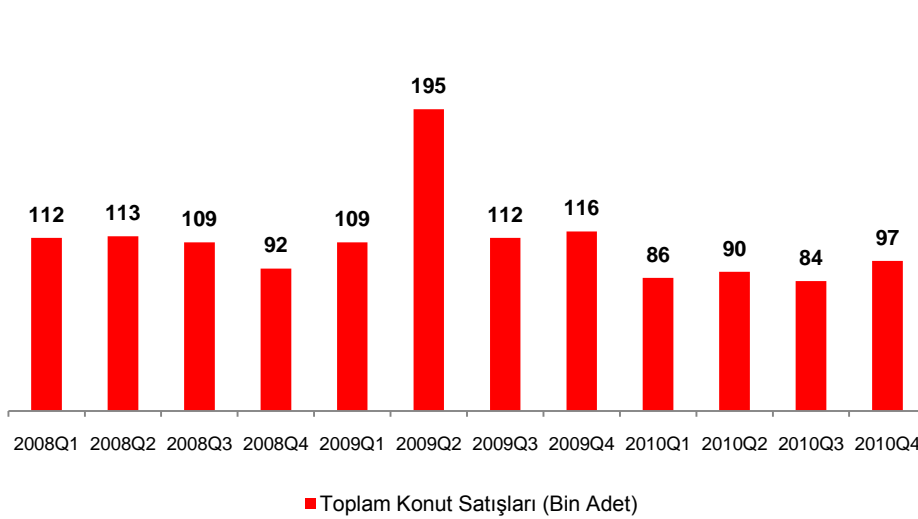
Konut Satışları- 2010 (4)



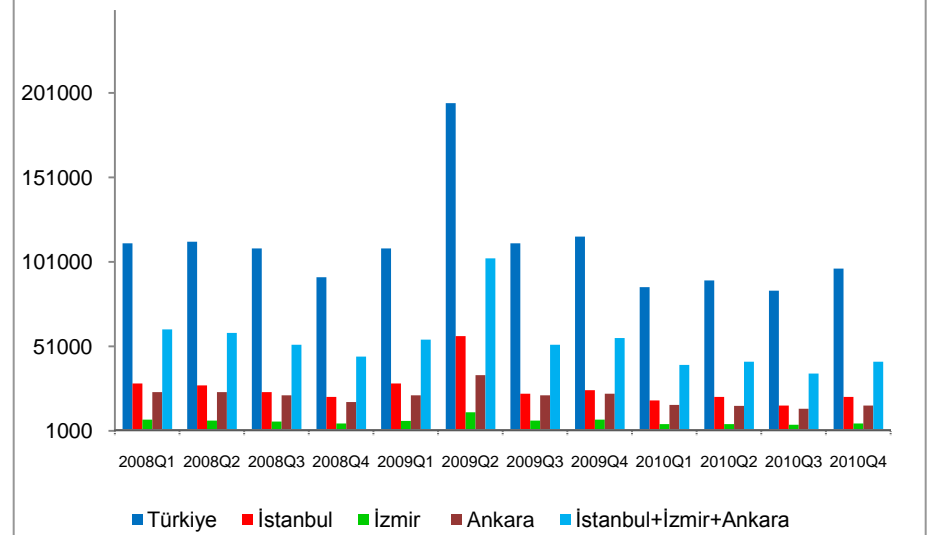
Konut Satışlarındaki ve Fiyatlarındaki Değişimler



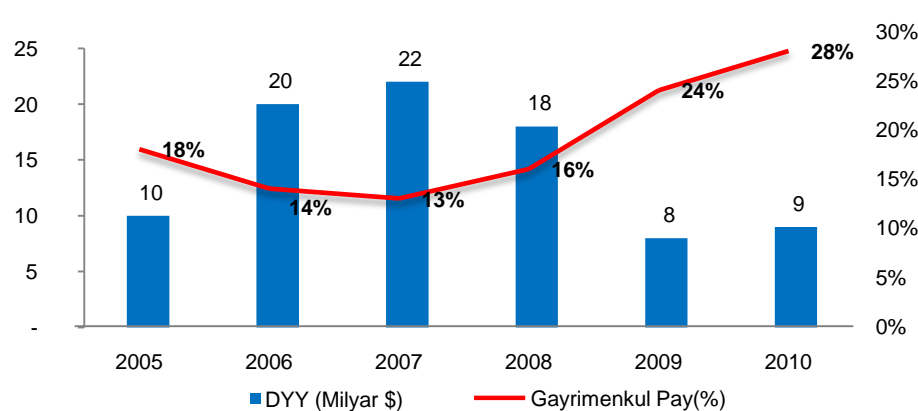
Konut Satışları-Türkiye Geneli (1)



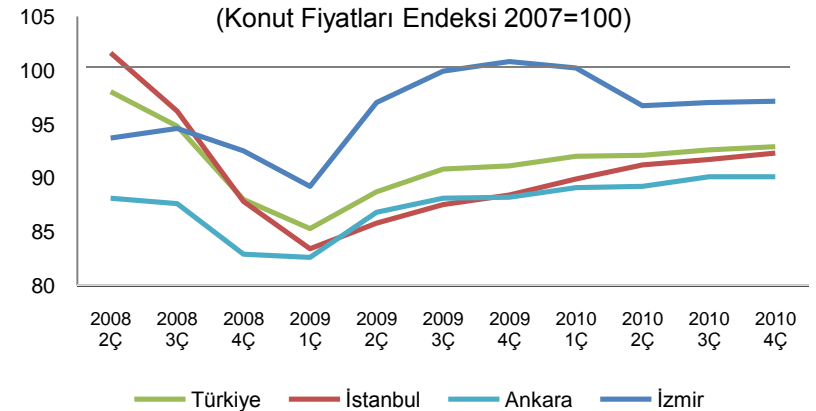
Konut Satışları-Şehir Kırılımı (2)



Doğrudan Yabancı Yatırımları (3)



Konut Fiyatları (4)



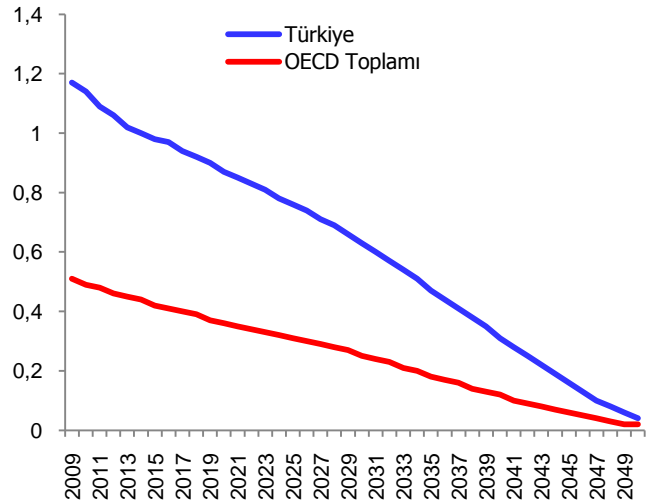
Konut Sektörünün Gelişim Potansiyeli



- Türkiye'de 2010-2015 yılları arasında artan nüfus, hızlı kentleşme ve hanehalkı yapısındaki değişim kaynaklı konut ihtiyacının 3,4 milyon seviyesinde olması beklenmektedir.

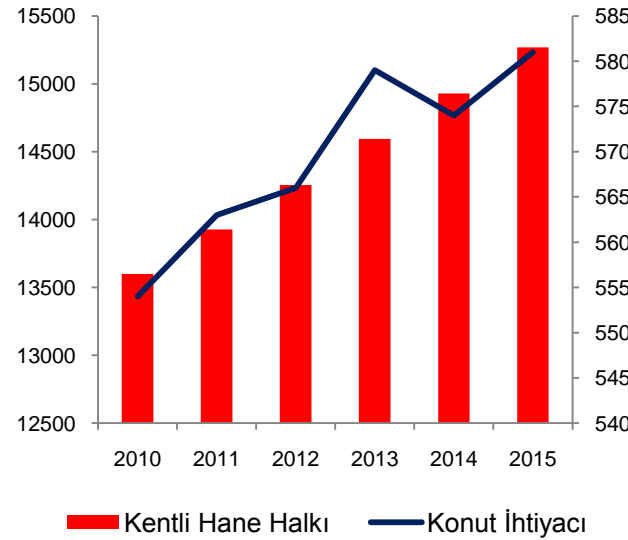
Artan Nüfusa Bağlı Hızlı Konut Talebi

Nüfus Büyüme Projeksiyonları⁽¹⁾



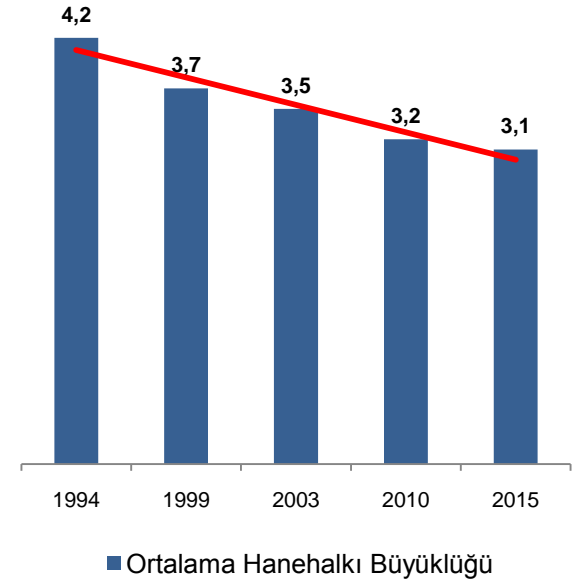
Hızlı Kentleşme ve Konut İhtiyacı

Konut İhtiyacı⁽²⁾



Hanehalkı Yapısında Değişim

Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü⁽³⁾





Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

► Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

Şirketimiz Hakkında Genel Bilgi



- 1953 yılında kurulan Emlak Konut, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü 2002 yılında kazandı.
- Ana hissedarı TOKİ olan Emlak Konut; piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’de faaliyet gösteren en büyük GYO’ dur.
- Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme ve geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir.
- 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla Emlak Konut’un Net Aktif Değeri¹ 5.6 milyar TL olmuştur.
- Emlak Konut GYO halka arz sürecini tamamlayarak 2 Aralık 2010 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’ nda işlem görmeye başlamıştır. Halka arzdan elde edilen gelir 1.05 milyar TL’dir.

¹ 31 Mart 2011 itibarıyla şirket verilerine dayanılarak hesaplanmıştır.

Temel Finansal Bilgiler



Milyon TL	2007	2008	2009	2010	2011 1Ç
Net Satışlar	1,111.3	1,044.6	864.9	1,497.9	171.1
FAVÖK ¹	234.2	563.7	476.9	628.5	58.9
FAVÖK marjı (%) ²	21.1	54.0	55.1	42.0	34.4
Net Kar	367.5	526.9	445.9	469.0	73.2
Toplam Aktifler	3,768.6	4,372.0	4,671.3	7,115.5	7,297.3
Özsermaye	1,121.7	1,648.6	2,094.5	3,615.4	3,513.1



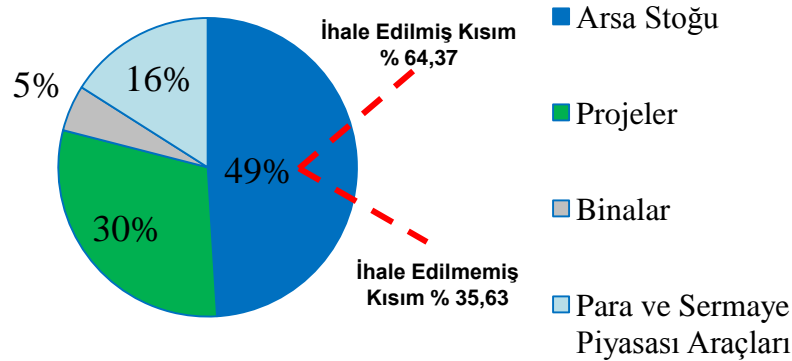
1 FAVÖK= Faaliyet karı + Yatırım için yapılan arazi amortismanı + Amortisman ve itfa payları (genel yönetim giderleri altında). 2007 yılında 574.7 mn ve 2008 yılında 33.0 mn TL olmak üzere şirketin KEY ödemelerine ilişkin faaliyet harcamaları bulunmaktaydı.

2 FAVÖK marjı FAVÖK / Net satışlar olarak hesaplanmaktadır.

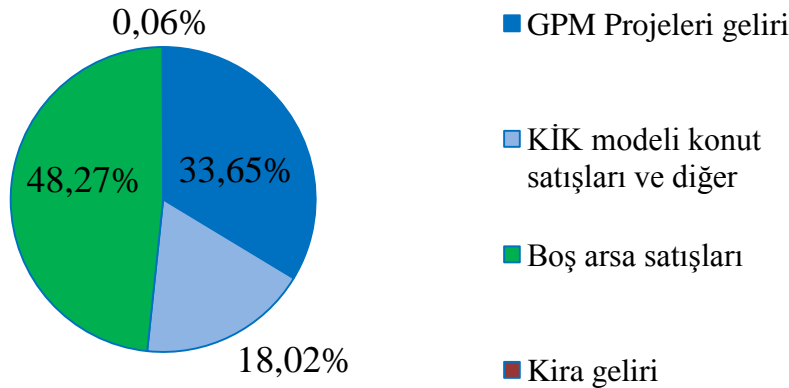
Şirketimiz Hakkında Temel Bilgi 2002- 2010



Portföy Dağılımı¹



Satışların Dağılımı – 2010²



- Ağustos 2002' den 31 Aralık 2010' a kadar halesi yapılarak bir kısmı tamamlanmış, bir kısmı ise süreç içerisinde tamamlanacak olan toplam ünite sayısı 62,000 üzerindedir.
- 2002-2010 tarihleri arası, yapılan ihalelerin toplam değeri 19.3 milyar TL' dir.
 - Gelir Paylaşımı Modeli ile 18.8 milyar TL
 - Kamu İhale Kanunu ile 503 milyon TL
- 2002-2010 tarihleri arası, ihale edilen ve projelendirilen yaklaşık alan 4.6 milyon m²' dir.
 - Gelir Paylaşımı Modeli ile 3.8 milyon m²' dir.
 - Kamu İhale Kanunu ile 0.9 milyon m²' dir.
- 25,095 bağımsız üniteli 23 projenin inşaatı tamamlandı.
- 30,159 bağımsız üniteli 27 devam eden proje
- Yaklaşık olarak 6,545 bağımsız ünitenin üretilebileceği 8 ihale edilmiş projemiz sırada beklemektedir.

Şirketimiz Hakkında Genel Bilgi, 2010-2011



Gelir Paylaşımı Modeli – İhalesi gerçekleştirilmiş 15 proje

- Gelir Paylaşımı Modeli altında ihale edilmiş projeler , ihale değeri: 10.06 milyar TL
- Şirket Payı Toplam Geliri: 3.4 milyar TL
- Toplam Arsa Alanı: 1.6 milyon m²

Kamu İhale Kanunu – İhalesi gerçekleştirilmiş 6 proje

- Toplam arsa alanı: 385,978 m²
- Toplam ruhsat alanı: 722,707 m²
- Üretilen ve üretilecek olan toplam ünite sayısı: 5,057

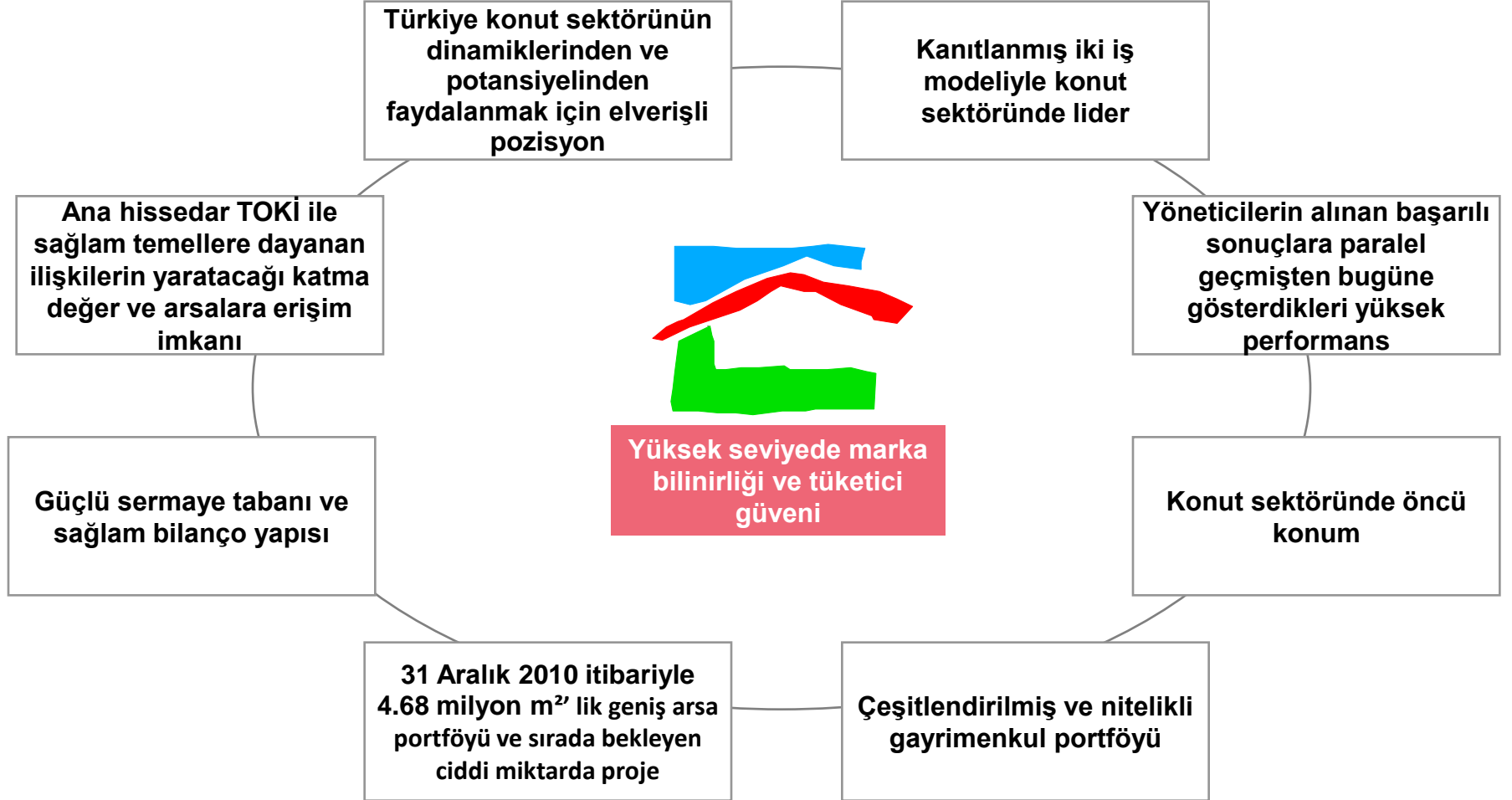
30 Eylül 2010 İtibariyle TOKİ' den Alınan Arsalar

- Toplam Arsa Alanı*: 500.824, 62 m²
TOKİ' den protokolle alınan, Zekeriyaköy arsası
- Toplam Arsa Alanı: 5.072 m²
İstanbul, Tuzla Arsası
- Toplam Arsa Alanı: 193.516,19 m²
İstanbul, Küçükçekmece Halkalı' da 3 parsel



Yatırım Unsurları

Türkiye’de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon



Yarım Asrı Aşan Tecrübe



Kuruluş ve Emlak Bankası İştirakliği

- Türkiye’de gayrimenkul geliştirme amacıyla “Timlo Türkiye” adında özel bir şirket olarak kurulması

- “Ankara İmar” ile birleşerek adının “İnşaat ve İmar A.Ş.” şeklinde değişmesi

1953-54

1987

1990

- “Türkiye Emlak Bankası”nın bir iştiraki olan Emlak Yapı A.Ş. ile birleşmesi
- Adının “Emlak Konut A.Ş.” olarak değişmesi

TOKİ Ortaklığı, GYO’ya Dönüşüm

- Emlak Bankası’nın tasfiye sürecinin başlaması
- Emlak Bankası’nın kontrolünde olan hisselerin TOKİ’ye devri
- Emlak Bankası’nın KEY hesapları karşılığı gayrimenkullerini aynı sermaye olarak devretmesi

- Emlak Konut’u, diğer GYO’lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun geçmesi (vergi muafiyeti dışında)

2000

2001

2002

2007

- 588 Sayılı KHK ile KEY hesaplarının tasfiyesi
- Emlak Konut’un GYO’ya dönüşüm sürecinin başlaması

- Emlak Bankası’na ait hisselerin TOKİ’ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması
- KEY geri ödeme hesaplarının tasfiye sürecinin devam etmesi dolayısıyla, halka açılma konusunda SPK’dan ek süre alınması

- Muafiyetin kaldırılması ve Emlak Konut’un, GYO’lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerine tabi olması

Mevcut Yapı

- GYO statüsünde bir anonim şirket olarak faaliyetlere devam edilmesi

- Halka arz sonrası sermayenin %25’inin halka arzı

2010

- Kamu iktisadi teşebbüsü (KİT) rejiminin belli kurallarından biri olan kamu ihale kanununa ve Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu’nun ve TBMM KİT Komisyonu’nun yıllık denetimine tabi olarak faaliyetlerin sürdürülmesi

Sağlam Ortaklık Yapısı



HALKA ARZ ÖNCESİ			
Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	13,51
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	86,48
KEY Hak Sahipleri*	B	167.332,39	0,009
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	695,63	<0,0001
İller Bankası	B	602,84	<0,0001
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	602,84	<0,0001
Maliye Hazinesi	B	8,95	<0,0001
	A	253.369.919,00	13,51
	B	1.621.630.081,00	86,49
TOPLAM		1.875.000.000,00	100,00

HALKA ARZ SONRASI			
Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	10,13
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	64,86
KEY Hak Sahipleri*	B	167.332,39	0,007
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	695,63	<0,0001
İller Bankası	B	602,84	<0,0001
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	602,84	<0,0001
Maliye Hazinesi	B	8,95	<0,0001
Halka Açık Kısım	B	625.000.000,00	25,00
	A	253.369.919,00	10,13
	B	2.246.630.081,00	89,87
TOPLAM		2.500.000.000,00	100,00

- Her hissenin Genel Kurul'da bir oy hakkı bulunmaktadır.
- Yönetim Kurulu üyelerinin, bağımsız olmayan 5 adet üyesi, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.
- Yönetim Kurulu üyelerinin 2 adet bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, Genel Kurul'un göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

*KEY hak sahiplerinin payları ,Konut Edindirme Yardımı çerçevesinde sahip oldukları hakları temsil eder.



KONUT EDİNDİRME YARDIMI (“KEY”)

KEY ile ilgili yükümlülükler, 2001 yılında Emlak Konut’a devredilmiştir...

- Konut edindirme yardımı uygulamasına 31.12.1995 tarihinde son verilmiştir.
- Emlak Bankası, tüm KEY hak sahiplerinin alacaklarını 2001 yılında Emlak Konut’a devretmiştir.
- Emlak Bankası, aynı yıl KEY tasfiye hesaplarına karşılık 395.751.717,17 TL değerinde (bu değer mahkeme tarafından her gayrimenkule ayrı olarak atanmış uzmanlar tarafından belirlenmiştir) gayrimenkulü, Emlak Konut’un üzerinde projeler geliştirerek KEY geri ödemelerinde kullanması amacıyla, aynı sermaye olarak aktarmıştır.
- KEY hesapları devredilirken, gayrimenkuller de devredildiği için, bu devir sermayeye aynı sermaye olarak yansımıştır.

... hak sahiplerine nakit veya hisse ile ödeme yapılmış, Emlak Konut’un tüm KEY yükümlülüğü tamamlanmıştır.

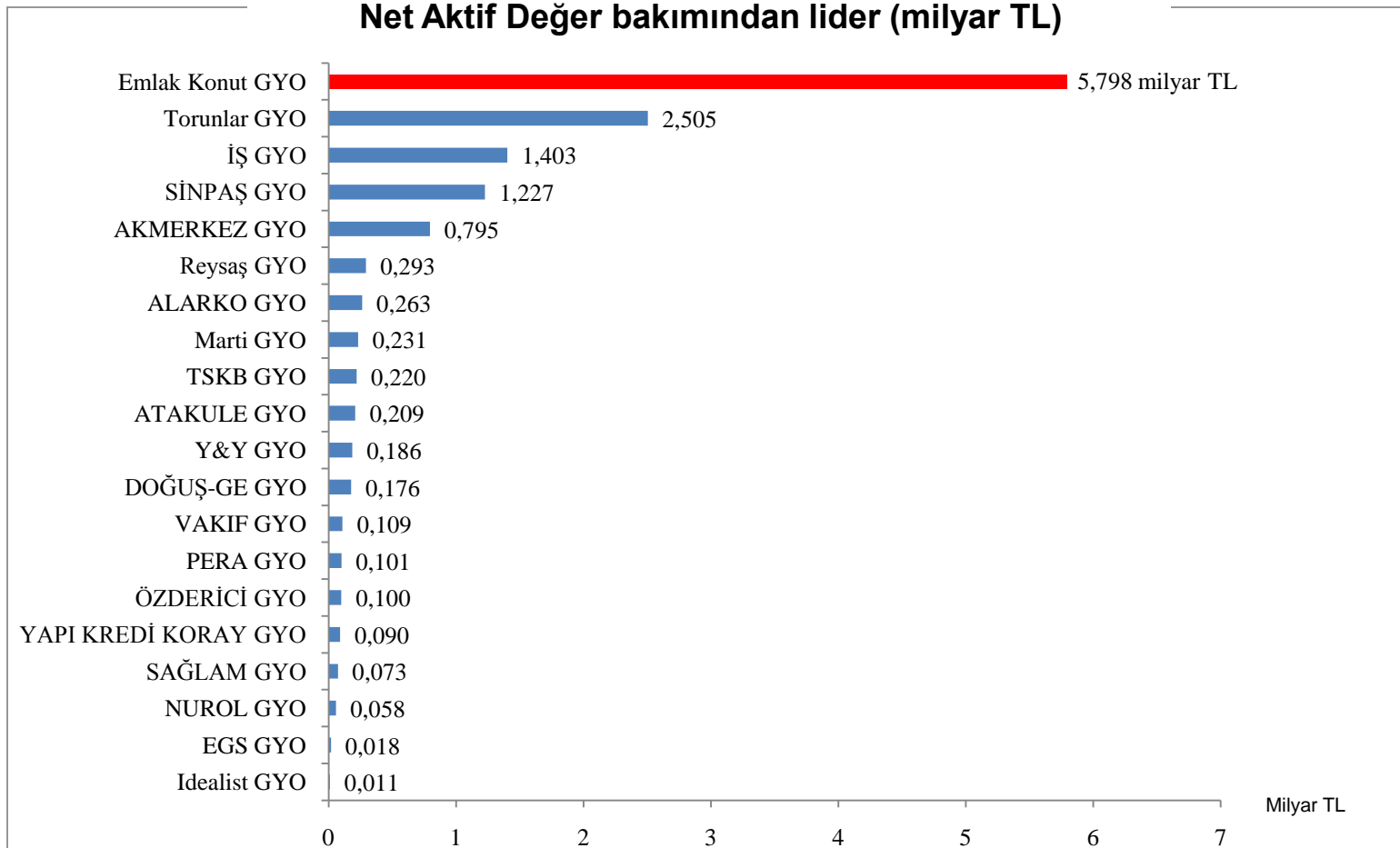
- Hak sahiplerine ödeme için nakit veya hisse arasında seçim yapma hakkı tanınmış; 365 hak sahibi alacaklarını hisse olarak almayı tercih etmiştir.
- Temmuz 2008’de KEY geri ödemesi kapsamında hak sahiplerine Emlak Konut’un kaynaklarından 500.989.886,72 TL tutarında nakit ödeme yapılmış, geriye kalan 1.314.000.000 TL’nin finansmanı için ise Hazine’den borç alınmıştır.
- 5664 Sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut’un yükümlülüğü Resmi Gazete’de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Şirkete sunulan KEY hak sahipleri listesinin Ziraat Bankası’na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Şirketin sermayesinden düşülmüştür. Bundan sonraki ödemelerin yapılmasından Hazine sorumludur.

Emlak Konut, KEY geri ödemeleri hesabı kapsamındaki hak sahiplerine karşı tüm yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

Türkiye Konut Sektöründe Lider Pozisyon



Emlak Konut Türkiye konut sektörünün lideri konumundadır. 31 Aralık 2010¹ itibariyle NAD 5.79 milyar TL' ye ulaşmıştır.





- Şirketimizin portföy tablosu üç aylık olarak hazırlanacak ve SPK mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilecektir. SPK mevzuatı uyarınca varlıklar portföy tablosunda (i) arsalar (ii) bağımsız birimler ve (iii) projeler olmak üzere üç ana başlık altında gösterilmelidir.
- İhalenin tamamlanmış olmasına ve yüklenici tarafından şirkete garanti edilen bir değer olmasına rağmen, bir mülk sadece inşaat izni alındığı takdirde portföy tablosunda projeler bölümüne dahil edilebilir. İnşaat izninin alınmasına kadar, mülk arsa bölümünde 'arsanın güncel ekspertiz ' değeri ile gösterilmektedir.
- Her bir mülk için inşaat izni alınmasını takiben, arsa otomatik olarak "arsalar" bölümünden "projeler" bölümüne ihale değeri ile birlikte geçmektedir.
- Arsalar bölümündeki bazı arsalar ihale edilmiş olmasına rağmen ve yüklenici ile sözleşme imzalanmış olmasına rağmen , bu mülkler yükleniciler belediyelerden inşaat izni alana kadar "arsalar bölümü" nde gösterilmektedir. İhale edilmiş arsalar "arsalar bölümü" nde kaldığı sürece portföy tablosunda ekspertiz değeriyle, "proje bölümü" ne geçtikten itibaren ihale değeriyle gösterilmektedir.
- Güncel portföy tablosunda ihale edilmiş fakat "arsalar bölümü" nde gösterilen arsalar aşağıdaki tabloda bulunmaktadır. Bu kapsamda bulunan ; "arsa" bölümünden "proje" bölümüne dahil edilecek olan mülklerin ihale değerleri ve inşaat izinleri alınmasından itibaren oluşacak olan farklar tabloda yer almaktadır.
- Not edilmelidir ki; SPK' nın düzenlemeleri ve geçerli kurallarına göre bu normal bir süreçtir ve halka arz dökümanlarında gelir paylaşımı modelinin süreci ayrıntılı olarak ifade edilmiştir. Gelir paylaşımı modelinde yüklenici proje tasarımından sorumlu olduğundan dolayı, inşaat izni ancak ihaleyi ve yüklenici tarafından projenin özelliklerinin belirlenmesini takiben alınabilir. Bundan dolayı, hasılat paylaşımı modeli altında ihale edilen arsalar, inşaat izni alınmadan önce bir süre boyunca "arsalar bölümü" nde bulunmaktadır.
- Bu geçişe örnek olarak, şirketimizin ilk halka arz ile ilgili olarak hazırlanan portföy tablosunda "arsalar" bölümünde bulunan bazı arsalar 31 Aralık 2010 güncel portföy tablosunda , "projeler" bölümüne dahil olmuştur. Halkalı Projesi 1, 3 ve 4 etaplar , My World Europe Projesi, Modern Mavişehir Projesi, Kayabaşı 1.Etap projesi bu kapsama örnek olarak verilebilir.

Arsalar	Yer ve Özellikleri	PORTFÖY DEĞERİ	İHALE DEĞERİ	FARK
KUCUKCEKMECE' de 1 Arsa*	İstanbul Küçükçekmece Halkalı, 800/11 parsel	45.595.000	82.000.000	36.405.000
SULTANGAZI' de 3 Arsa*	İstanbul Sultangazi Habipler Köyü, 1562/2, 3 ve 9 parsel	371.725.000	424.000.000	52.275.000
LİKÖR FABRİKASI ARSASTI*	İstanbul Şişli Mecidiyeköy, Eski Tekel Likör Fabrikası Arazisi 1199/230 parsel	256.095.000	360.183.000	104.088.000
ATAŞEHİR ' DE 1 Arsa (Ataşehir Doğu 2. Etap)*	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Uydukent Projesi, Doğu Bölgesi 3386/1 parsel	436.075.000	501.000.000	64.925.000
1 Arsa*	İstanbul Şişli Ayazağa Mahallesi, 1/145 parsel	881.107.500	1.150.000.000	268.892.500
TUZLA ' da 8 Arsa*	İstanbul Tuzla Aydıntepe mahallesi, 101/4, 102/1, 103/1, 103/4, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2 parseller	102.190.000	317.000.000	214.810.000
		2.092.787.500	2.834.183.000	741.395.500

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen bütün arsalar için inşaat izni alındığı takdirde, portföy değerinde yaklaşık olarak 750 milyon TL artış olacaktır.

Ana Hissedar TOKİ ile Güçlü İlişkiler



- TOKİ*, T.C. Başbakanlık'a bağlı olarak, Türkiye'de toplu konut sistemini geliştirmek ve konut sıkıntısı olan bölgelerde yatırım yapmak için kurulmuş bir kamu kurumudur.
- TOKİ'nin talebi, Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın müşterek teklifi ve Başbakan'ın onayı ile Hazine'ye ait arsalar ilgili mevzuat çerçevesinde, bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilebilmektedir (1164 sayılı kanun).
- TOKİ, sahibi olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme, imar planı yapma ve onaylama yetkisine sahiptir.

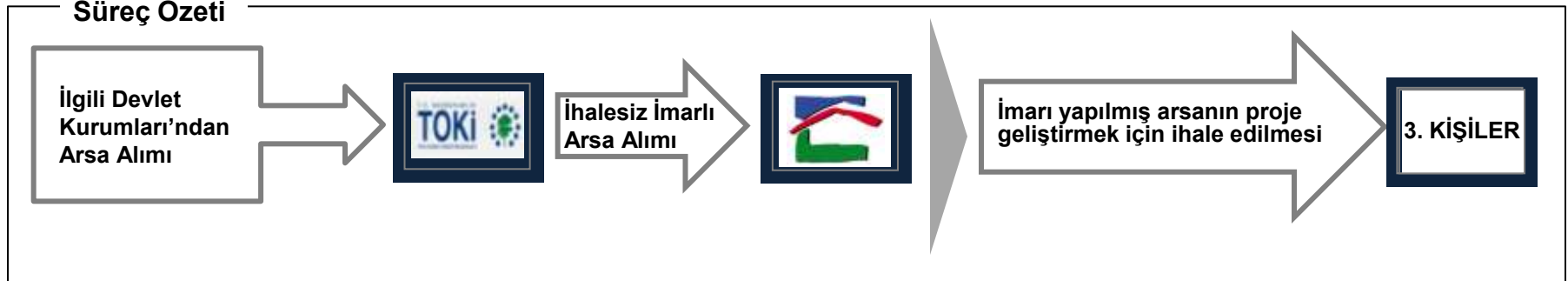
Sahip olduğu yetkilerle hükümetin sosyal politikalarını uygulayarak alt ve orta-alt gelir seviyesinin konut ihtiyacını karşılamaktadır



- TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut, TOKİ'den ihalesiz olarak arsa satın alabilmektedir.
- Emlak Konut ve TOKİ arasında Emlak Konut'un arsa alımı ile ilgili olarak "en iyi gayret" protokolü mevcuttur.
- Emlak Konut, sermaye yapısındaki kamu payı sayesinde, İmar Kanunu'nun 26. Maddesi uyarınca gerekli olan yapı denetiminden muaf; fenni mesuliyeti ve yapı denetimi mesuliyetini kendisi üstlenmektedir.

Kar elde etme amacıyla üst orta ve orta gelir seviyesi için konut projeleri geliştirmektedir.

Süreç Özeti



*Moody's 7 Ekim 2010 tarihinde, TOKİ'nin derecelendirme görünüşünü, İdarenin kamusal statüsü, Hükümet konut politikalarını uygulamadaki stratejik rolü ve varlıklarının büyük artışı ile desteklenen olumlu mali sonuçlarını da dikkate alarak, durağandan pozitif çevirmiştir.

Ana Hissedar TOKİ ile Güçlü İlişkiler(Devam)



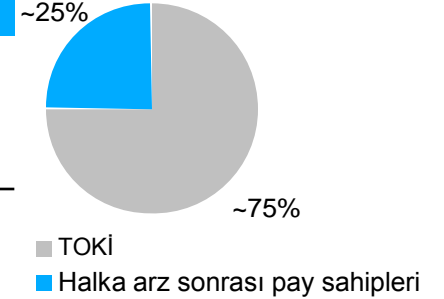
Ticari, üst-orta ve orta gelirli konut pazarlarını hedefleyen projelerden kar etme amacı güder.



Geniş kapsamlı olarak hükümetin sosyal politikalarını uygulama ve alt ile alt-orta gelirli tüketicilere konut sağlama sorumluluğu vardır.

Halka Arz Sonrası Sermaye Yapısı

Halka Arz Sonrası Sermaye Yapısı		
	Toplam Paylar (mn)	(%)
TOKİ	1,874.83	74.99
Halka açık kısım	625.00	25.00
Diğer	0.17	0.01
TOPLAM	2,500.00	100.00



Emlak Konut' un aşağıdaki olanakları elde etmesini sağlayan stratejik ilişki:

- İhale süreci olmadan arazi almak
- Emlak Konut tarafından geliştirmeye müsait, arsalara ulaşım imkanı

TOKİ Protokolü

- Emlak Konut ve TOKİ arasında yapılmış olan protokol, Emlak' a TOKİ' den arsa tedarik ederken öncelik sağlamaktadır.
- Emlak' ın TOKİ' den belirli bir araziyi satın almak gibi bir yükümlülüğü yoktur.
- Değerlemeyi bağımsız SPK lisanslı uzmanlar yapmaktadır.



Türkiye gayrimenkul piyasasındaki üst-orta ve orta sınıf grubunun talepleri ve ihtiyaçları Emlak Konut'un yatırım ve konut projeleri geliştirme kararlarının yönünü belirleyen temel faktörlerdir.

- ➔ Üst-orta ve orta gelir seviyesi için konut projelerine odaklanma
- ➔ Konut, ofis ve aynı zamanda resmi binaların da dahil olduğu çok amaçlı kullanım projeleri
- ➔ Projelerde altyapı, yol, çevre düzenleme işleri

İş Modelleri

Gelir Paylaşımı Modeli

- Emlak Konut, TOKİ'den ve diğer kaynaklardan satın aldığı veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsaları ihaleye çıkararak, gelir paylaşımı yöntemiyle en yüksek teklifi veren yükleniciye ihale eder.
- Yüklenici Emlak Konut'a arsa karşılığında asgari bir gelir garanti eder ve Emlak Konut'un elde edeceği nihai gelir, anlaşmada belirlenen esaslara göre belirlenir.
- Emlak Konut söz konusu modeli ekonomik olarak cazip ve talebin yüksek olduğu arsalar için tercih etmektedir.
- Yüklenicinin proje geliştirme, inşaat, pazarlama ve satışla ilgili riskleri üstlenmesi dolayısıyla Emlak Konut'un taşıdığı riskin yükleniciden daha az olduğu; dolayısıyla birincil olarak tercih ettiği iş modelidir.

Kamu İhalesi Kanunu Modeli

- Emlak Konut, TOKİ'den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar üzerinde proje geliştirir.
- Kamu İhale Kanunu Modeli ile Emlak Konut işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.
- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dahil olmak üzere projenin geliştirilmesi, geliştirilmesiyle ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut'ta kalmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli



Özet

Arsanın Tedariki

- Ana Kaynak: **TOKİ'den ihalesiz olarak arsa satın alma**
- 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar

Yüklenicinin Yükümlülükleri

- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut' tasarım ve inşaat pazardan pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

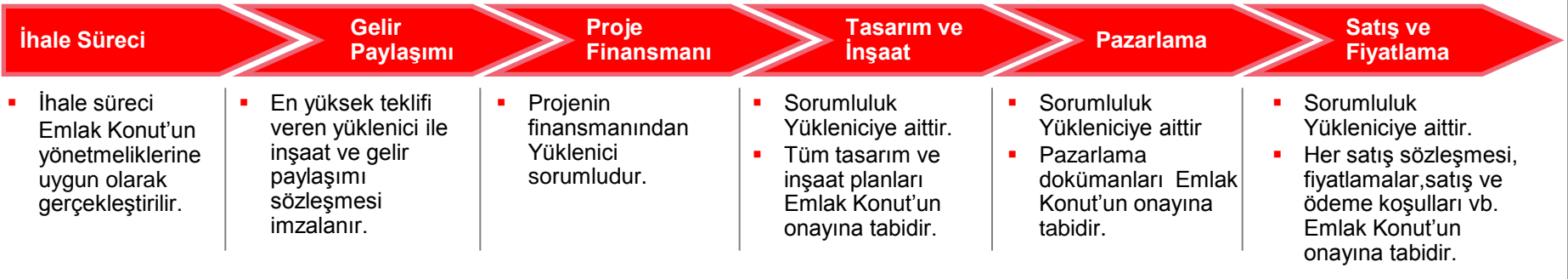
Riskin Devri

- Geliştirme sürecine dair **risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.**
- Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.
- Bu yapı, **Emlak Konut'un büyük ölçekli projelere odaklanmasına** imkan vermektedir.

Gelirler

- Yüklenici **Emlak Konut'a asgari seviyede bir gelir garanti eder. Bu gelir, proje geliştirilecek olan arsanın, ihale edilmeden önce yaptırılan ekspertiz değeri kadar veya üzerindedir.**
- En son gelir paylaşımı, başlangıçta belirlenen gelir paylaşım oranına göre yapılır.

Gelir Paylaşımı Modeli Sürecinin İşleyişi



Gelir Paylaşımı Modeli (Devam)



Modele Genel Bakış

- Emlak Konut'un yönetmeliklerine uygun olarak gerçekleştirilen ihalede, yüklenici Şirket Payı Gelir Oranı ile Asgari Satış Toplam Gelirine ilişkin tahminini sunar.
- Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirler, Emlak Konut ve yüklenici arasında sözleşmede belirlenen oranlarda paylaşılır.
- Konutların satışından bağımsız olarak Emlak Konut'un elde edeceği en az gelir, ihalede belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri kadardır.
- Gelir paylaşım oranı %16 ile 55% arasındadır.

Terminoloji

ASTG– Asgari Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

SSTG – Son Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılması sonucunda elde edilen gelir

ŞPGO – Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG – Asgari Şirket Payı Toplam Geliri

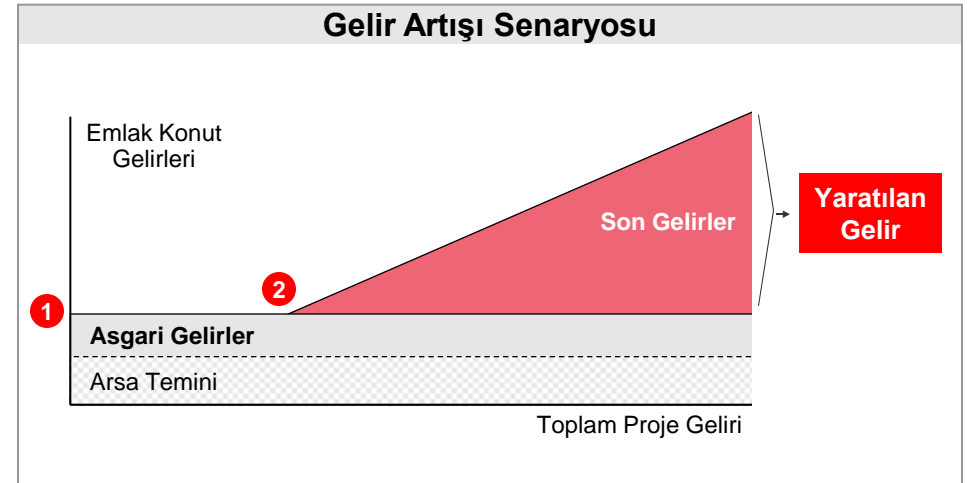
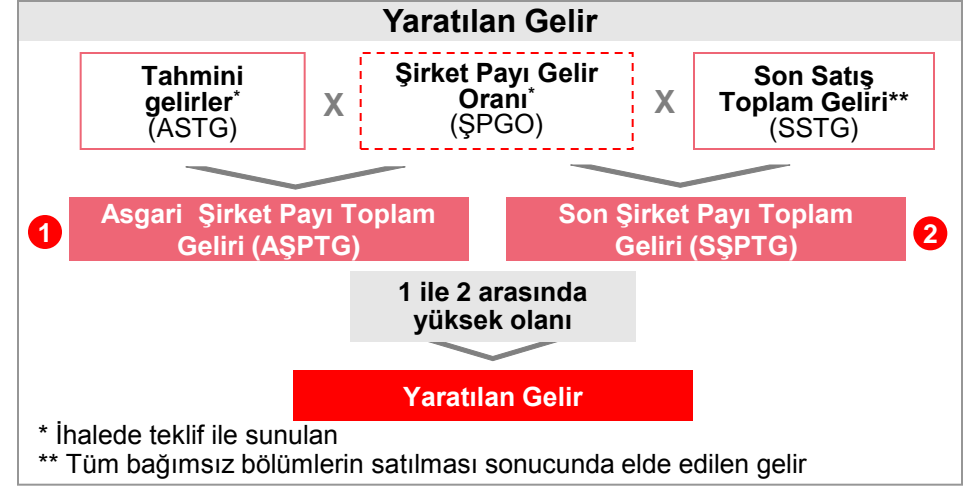
- Emlak Konut'a Yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

SŞPTG – Son Şirket Payı Toplam Geliri

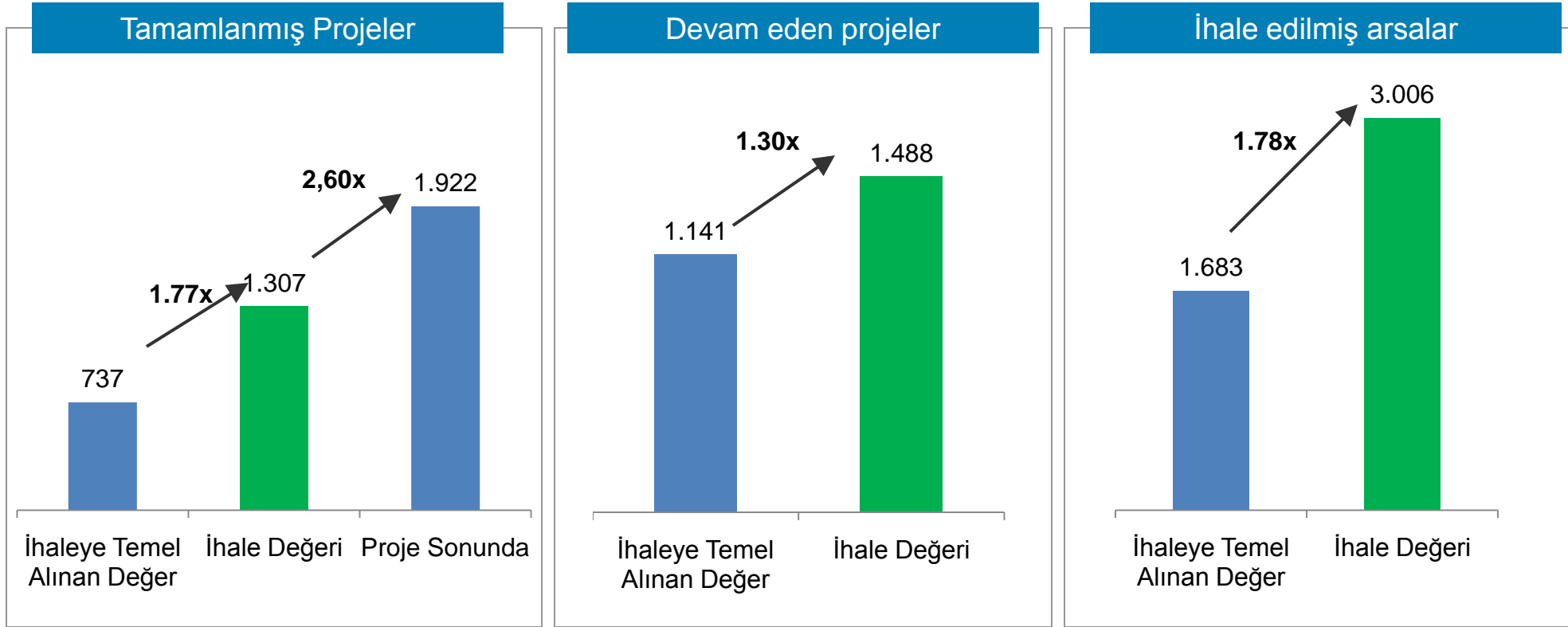
- Eğer SŞPTG>ASTG; Emlak Konut'a Yüklenicinin ödeyeceği toplam tutar

YPTG – Yüklenici Payı Toplam Geliri

- Yükleniciye kalan gelir



Gelir Paylaşımı Modelinin Sağlamış Olduğu Katma Değer*



Tamamlanmış Gelir Paylaşımı Modeli Projeler



Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	219.096.845
KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	214.907.275
MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	472.806.724
SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.945.970
NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
MISSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	12.000.000	67.515.000	38,58	87.123.867
ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.646	10.065.000	30,50	13.624.442
BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	50.466.805
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
	737.394.787	1.307.328.903		1.922.153.233

Devam Eden ve İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeler



Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	Devam Eden
ÜSKÜDAR BURHANİYE	105.535.000	137.700.000	50,00	
ERGENE VALLEY	23.935.425	31.000.000	25,00	
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	
İZMİR MAVİŞEHİR 4.ETAP	51.186.000	60.000.000	25,00	
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	
ISPARTAKULE STAGE 3.ETAP	102.555.962	105.000.000	30,00	
İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	
HALKALI 1.ETAP (ŞUA)	54.896.071	56.000.000	35,00	
HALKALI 4.ETAP(ARTAŞ)	240.000.000	264.000.000	30,00	
HALKALI 3.ETAP (SOYAK)	72.904.525	102.312.000	26,10	
KAYABAŞI 1	29.440.000	32.000.000	32,00	
	1.141.480.885	1.488.239.000		
ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP	245.292.498	500.971.500	43,15	İhale Edilen
ÜMRANİYE 1.ETAP (1 Parsel Ümraniye)	51.786.200	61.500.000	37,50	
SULTANGAZİ HABİPLER ISTOC GPM	351.665.405	424.000.000	32,00	
AYAZAĞA ARSA	604.940.000	1.153.750.000	35,50	
BAHÇEŞEHİR 2.ETAP	50.291.820	50.310.000	26,00	
TUZLA 2.ETAP 1&2 BÖLGE	96.510.000	317.503.000	32,00	
HALKALI 2.ETAP	45.442.000	82.502.500	30,50	
ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ(LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	360.183.000	50,00	
	1.683.413.746	2.950.720.000		
İhaleye Temel Alınan Toplam Değer		ŞPTG Toplamı	Güncel ŞPTG	Tahsil Edilen Güncel ŞPTG
TOPLAM	3.562	5.746	6.500	2.864

- 2003 yılından bu yana Emlak Konut GYO gelir paylaşımı modeli ile yaklaşık 18.67 milyar TL değerinde iş ihale etmiş, söz konusu projelerde Emlak Konut GYO' nun payı 6.500 milyar TL olmuştur.



Özet

Arsanın Tedarik Edilmesi

- Ana Kaynak: **TOKİ'den ihalesiz olarak satın alınan arsalar**
- 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar

Yüklenicinin Seçimi

- Yüklenici, Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak ihale ile seçilir.
- İş, en düşük teklifi veren yükleniciye verilir.

Riskler ve Sorumluluklar

- Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir.

Gelirler

- Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.
- Yükleniciye hakediş ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

Kamu İhale Kanunu Modeli Sürecinin İşleyişi

İhale Süreci

- Kamu İhale Kanunu'na göre yapılır.

Finansman

- Projenin finansmanından Emlak Konut sorumludur.
- Ağırlıklı olarak konut ön satışlarından elde edilen kaynak, yükleniciye yapılan hakediş ödemelerinin finansmanında kullanılır.

Tasarım ve İnşaat

- Projenin geliştirilmesinden, mimari ve mühendislik tasarımları dahil olmak üzere tümüyle Emlak Konut sorumludur.

Pazarlama

- Tüm sorumluluk Emlak Konut'a aittir.
- Konutların pazarlanmasına inşaat ruhsatının alınmasından sonra başlanır.

Satış ve Fiyatlama

- Konutlarla ilgili satış işlemleri inşaat başladıktan sonra başlar.
- Fiyatlar ekspertiz raporlarında belirtilen değerlerden ve satışa esas bölümlerin maliyetlerinden düşük olmamak üzere Emlak Konut tarafından belirlenir.

Birbirini Tamamlayan İş Modelleri

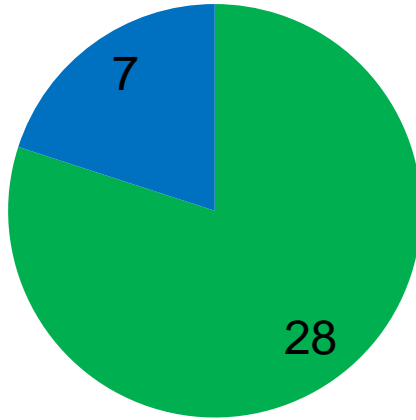


- Emlak Konut, iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. "Gelir Paylaşımı Modeli ve Kamu İhale Kanunu"
- İki iş modeli Emlak Konut' a daha geniş ölçekte proje geliştirme ve risk profilini çeşitlendirme imkanı sağlamaktadır, bu iki model birbirinin tamamlayıcısıdır.
- Emlak Konut, proje geliştirmek için arsaları TOKİ' den, Emlak Bankası' ndan¹ aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut tarafından tamamlandığı onaylandığında eklenir.

Birbirini Tamamlayan İş Modelleri



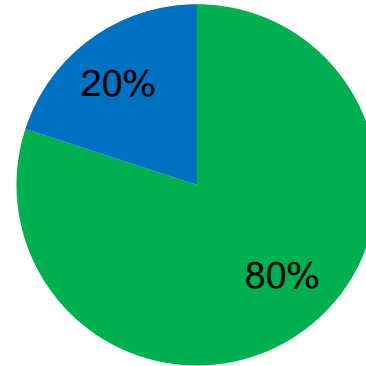
İş Modeline Göre Projelerin Dağılımı



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

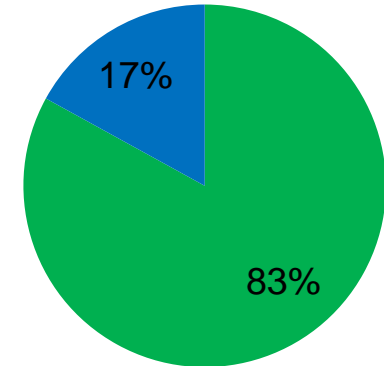
Devam eden projelerde bağımsız birimlerin iş modeline göre dağılımı

Projeler Toplamı: 35



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

Devam eden ve gerçekleştirilecek olan projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.6 milyon m²



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

Başarı ile Geliştirilmiş Çok Sayıda Konut Projesi



Emlak Konut 2003 yılından bu yana toplam 23 tamamlanmış projede 25.095 bağımsız ünite üretmiştir.

İsim: Avrupa
Tem Konutları
Emsal İnşaat
Alanı: 326.472
m²
Bölüm Sayısı:
2847

İsim: Ideal-Ist
Kent Ümraniye
Emsal İnşaat
Alanı: 151.576
m²
Bölüm Sayısı:
898

İsim: Ataşehir
Residence
Emsal İnşaat
Alanı: 29.325
m²
Bölüm Sayısı:
187

İsim: Ispartakule
Etap 1
Emsal İnşaat
Alanı: 233.460m²
Bölüm Sayısı:
1982

İsim: Uphill
Court Ataşehir
Emsal İnşaat
Alanı: 242.488
m²
Bölüm Sayısı:
1754

İsim: Kent Plus
Ataşehir
Emsal İnşaat
Alanı: 303.082
m²
Bölüm Sayısı:
2078

İsim: My World
Ataşehir
Emsal İnşaat
Alanı: 489.934 m²
Bölüm Sayısı:
3708

İsim: Novus
Residence
Emsal İnşaat
Alanı: 31.555
m²
Bölüm Sayısı:
285

İsim: Misstanbul
Emsal İnşaat
Alanı: 142.676
m²
Bölüm Sayısı:
936

İsim: Kentplus
Mimarsinan
Emsal İnşaat
Alanı: 82.663 m²
Bölüm Sayısı:
666

İsim: Selimpaşa
Emlak Konutları
Emsal İnşaat
Alanı: 124.717
m²
Bölüm Sayısı:
843

İsim: Bizimevler
2
Emsal İnşaat
Alanı: 77.766 m²
Bölüm Sayısı:
531

İsim: Spradon
Quartz
Emsal İnşaat
Alanı: 79.491 m²
Bölüm Sayısı:
1045

İsim: Soyak
Mavişehir
Emsal İnşaat
Alanı: 176.622 m²
Bölüm Sayısı:
1568

İsim: Emlak Konut
Pelikan Evleri
Emsal İnşaat
Alanı: 71.483 m²
Bölüm Sayısı: 536

İsim: Emlak Konut
Mavişehir Evleri
Emsal İnşaat
Alanı: 94.732 m²
Bölüm Sayısı: 750

İsim:
Burgazkent
Emlak Konutları
Emsal İnşaat
Alanı: 119.390
m²
Bölüm Sayısı:
804

İsim: Ergene
Vadisi
Emsal İnşaat
Alanı: 136.774 m²
Bölüm Sayısı:
1372

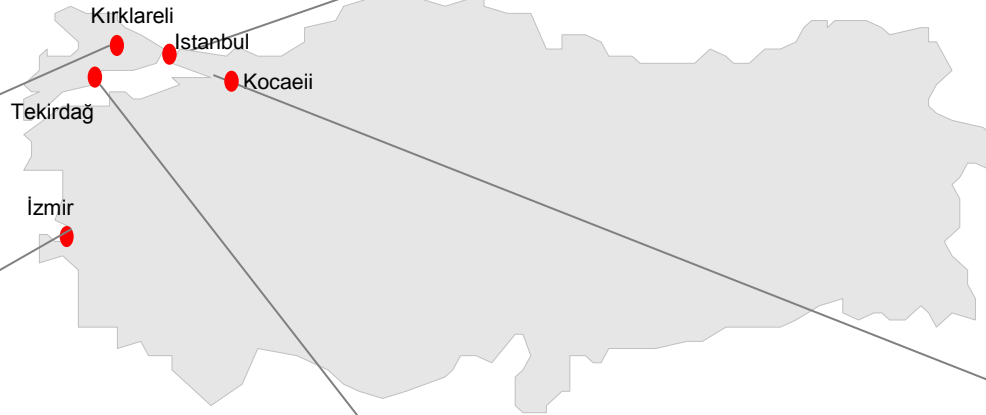
İsim: Dreamcity
Çerkezköy
Emsal İnşaat
Alanı: 38.011 m²
Bölüm Sayısı: 275

İsim: Yıldızkent
Etap 1 Çerkezköy
Emsal İnşaat
Alanı: 49.041 m²
Bölüm Sayısı: 476

İsim: Yıldızkent
Etap 2
Çerkezköy
Emsal İnşaat
Alanı: 37.859 m²
Bölüm Sayısı:
348

İsim: Yıldızkent
Etap 3 Çerkezköy
Emsal İnşaat
Alanı: 34.534 m²
Bölüm Sayısı: 336

İsim: Körfez Kent
Etap 1
Emsal İnşaat
Alanı: 89.676 m²
Bölüm Sayısı: 870



Yüksek Marka Değeri ve Tüketici Güveni



Yüksek Marka Değeri

- Türkiye konut geliştirme sektöründe sürdürülebilir lider konum
- TOKİ'nin geniş deneyimlerinden yararlanılarak elde edilen bilgi birikimi
- Emlak Konut'un gerçekleştirdiği projelerle yakalamış olduğu marka değeri ve bilinirliği



Tüketici Güveni

- Türkiye gayrimenkul piyasasında, geçmişte yapılan işlerde gösterilen performanstan kaynaklanan güvenilirlik
- Geliştirilen başarılı projeler ile geniş gelir gruplarına ulaşma imkanı
- Gayrimenkul sektöründe önemli ve çeşitli kademelerde deneyim sahibi, sektörde ortalama 25 yıl deneyime sahip üst yönetim



Emlak Konut'un Stratejisi

Orta ve üst orta gelir grubuna odaklanmak

- Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak
- Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek
- Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak

Daha fazla konut geliştirmek için arsa temin etmek

- TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek
 - İhale süreci olmaksızın arsa alabilme ve
 - Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalara erişim imkanı
- TOKİ'nin arsa stokuna erişime devam etmek
 - İhtiyaç olması halinde üçüncü kişilerden de arsa satın almak



Mevcut işlerin tamamlanmasıyla nakit akışı yaratmak

- Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek
- Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

Hedef, Türkiye'nin lider gayrimenkul geliştirme şirketi konumunu devam ettirmektir.



Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

► Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve



- Orta ve orta-üst sınıf projeleri geliştirmek için yüksek derecede kentleşmiş bölgelerde çoğunlukla gelir paylaşımı projeleri gerçekleştirilmektedir. Öncelikli olarak odaklandığımız şehir İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul' a yakın diğer şehirler İzmit ve Kırklareli' nde de faaliyetlerimizi devam ettirmekteyiz.
 - Türkiye' nin en büyük 2 şehrinde, İstanbul ve Ankara' da geniş arsa stoku
 - Gelir paylaşımı modeliyle geliştirilen projelerin büyük bir çoğunluğu İstanbul' da bulunmaktadır.

1. Devam Eden Projeler



Devam Eden 35 Adet Proje

İsim: Varyap Meridian Emsal İnşaat Alanı: 151.352 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 1662	İsim: My Towerland Emsal İnşaat Alanı: 94.229 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 836	İsim: Üsküdar Burhaniye Emsal İnşaat Alanı: Çalışmalar devam ediyor. Toplam Bölüm Sayısı: 205	İsim: Ağaoglu My Town Ispartakule Emsal İnşaat Alanı: 57.322 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 598	İsim: Bizimevler4 Emsal İnşaat Alanı: 120.170 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 887	İsim: Bizim Evler 3 Emsal İnşaat Alanı: 85.699 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 681	İsim: Avrupa Konutları Ispartakule 1 Emsal İnşaat Alanı: 53.193 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 400	İsim: Avrupa Konutları Ispartakule 2 Emsal İnşaat Alanı: 38.805 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 330	İsim: My World Europe Emsal İnşaat Alanı: 354.437 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 3148	İsim: Soyak Park Aparts Emsal İnşaat Alanı: 124.501 m ² Toplam Bölüm Sayısı: 2121
--	---	---	--	---	--	---	---	--	--

İsim: Lüleburgaz Çarşı
Emsal İnşaat Alanı: 5.527 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 21



İsim: Avrupa Konutları Atakent 3
Emsal İnşaat Alanı: 309.910 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 2309

İsim: Elite City
Emsal İnşaat Alanı: 64.095 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 599

İsim: Ispartakule 3. Bölge
Emsal İnşaat Alanı: 188.960 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 1188

İsim: Merkez Kayaşehir
Emsal İnşaat Alanı: 36.798 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 236

Gebze Güzeller 5 Adet Arsada Konut Projesi

İsim: Gebze 1. Etap
Emsal İnşaat Alanı: 63.243 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 535

İsim: Gebze 2. Etap
Emsal İnşaat Alanı: 93.181 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 827

İsim: Körfez Kent Emlak Konutları 2
Emsal İnşaat Alanı: 80.949 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 791

İsim: Mavişehir Modern
Emsal İnşaat Alanı: 31.432 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 316

İsim: Mavişehir Park Yaşam
Emsal İnşaat Alanı: 93.952 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 522

Tuzla Emlak Konutları 1. Etap Projesi Emsal İnşaat Alanı: 235.586 m²

İsim: Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım
Toplam Bölüm Sayısı: 674

İsim: Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım
Toplam Bölüm Sayısı: 1683

İsim: Alemdağ Emlak Konutları
Emsal İnşaat Alanı: 131.554 m²
Toplam Bölüm Sayısı: 1200

Gelir Paylaşımı

KİK Modeli

Diğer

Varyap Meridian*



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici:** Varyap Varlıbaşlar
- **Konum:** İstanbul, Ataşehir
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM: ~1,5 km
E-5 : ~2,0 km
FSM Köprüsü: ~15,5 km
- **Arsa m²:** 92.745
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi 10.06.2008

Bitiş Tarihi 23.08.2011

Emsal İnşaat Alanı 151.352 m²

İnşaat Tamamlanma Oranı ~ % 41,50

Toplam Brüt Satılabilir Alan 165.665 m²

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı 1662

İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri 214.793.710 TL

ASTG 766.000.000 TL

ŞPGO % 44,15

AŞPTG 338.189.000 TL



*Söz konusu proje 3328, 3333, 3346, 3347, 3348 ve 3349 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilmektedir. Portföy tablosunda her bir parsel ayrı bir kalem olarak belirtilmektedir.

My Towerland



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici:** Akdeniz İnşaat
- **Konum:** İstanbul, Ataşehir
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Havaalanı: ~ 15 km
Üsküdar: ~18 km
4. Levent: ~20 km
- **Arsa m²:** 38.233*
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	28.03.2006
Bitiş Tarihi	11.04.2011
Emsal İnşaat Alanı	94.229 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 52,32
Toplam Brüt Satılabilir Alan	103.896 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	836
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	42.000.000 TL
ASTG	343.026.933,43 TL
ŞPGO	% 47
AŞPTG	161.222.658,71 TL



Üsküdar Burhaniye Projesi*



Projeye Genel Bakış
İş Modeli: Gelir Paylaşımı
Yüklenici: GAP İnşaat
Konum: İstanbul, Üsküdar
Önemli Merkezlere Uzaklık: Sabiha Gökçen: ~ 4 km E-5 : ~ 3,5 m
Arsa m²: 52.620
Konsept: Konut

Detaylar	
Proje Başlangıç Tarihi	07.09.2007
Bitiş Tarihi	22.06.2012
Emsal İnşaat Alanı	-
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 27,20
Toplam Brüt Satılabilir Alan	-
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	205
İnaleye Temel Alınan Arsa Değeri	105.535.000 TL
ASTG	275.400.000 TL
ŞPGO	% 50
AŞPTG	137.700.000 TL



*Bu proje 31.12.2010 değeri ile portföy tablosunda yer almaktadır. Yapı ruhsatı tarihi 23.07.2010'dur ve henüz satışa sunulmamıştır. İmar uygulaması sonucunda 4.015,78 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında yönetici merkez alanı olarak belirlenen 1326/56 parsel proje kapsamında bulunmayıp satışa çıkarılmıştır ve 01.12.2010 tarihinde satılmıştır. İhalesi yapılmış kısım "Projeler" altında "Üsküdar Burhaniye Projesi" olarak takip edilmektedir.

Ağaoğlu My Town Ispartakule



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici:** Akdeniz İnşaat
- **Konum:** İstanbul, Ispartakule
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM Otoyolu: ~ 0,1 km
 - E-5 Otoyolu: ~ 6,9 km
 - Bakırköy: ~ 14 km
- **Arsa m²:** 38.215
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	11.06.2009
Bitiş Tarihi	17.12.2013
Emsal İnşaat Alanı	57.322 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ %77,48
Toplam Brüt Satılabilir Alan	65.914 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	598
ASTG	107.921.109 TL
ŞPGO	% 33.38*
AŞPTG	36.021.368 TL



* Sözleşmeler kapsamında asgari şirket payı toplam geliri %3,88 ve arsa sahipleri payı oranı %29,5'dir. Arsa sahipleri payı oranı ödenmiş olup, asgari şirket payı oranı 33,38% olarak belirtilmiştir.

Bizim Evler 3



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : İhlas Holding, İhlas Yayın, İhlas Pazarlama
- **Konum**: İstanbul, İspartakule
- **Önemli Merkezlere Uzaklık**:
 - Bahçeşehir Merkez**: ~2 km
 - E-5 Otoyolu**: ~ 6,5 km
 - Atatürk Havaalanı**: ~15 km
- **Arsa m²**: 57.133
- **Konsept**: Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi 14.10.2009

Bitiş Tarihi 22.11.2013

Emsal İnşaat Alanı 85.699 m²

İnşaat Tamamlanma Oranı ~ % 42,41

Toplam Brüt Satılabilir Alan 90.096 m²

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı 681

ASTG 162.570.594 TL

ŞPGO % 35

AŞPTG 56.899.708 TL



Avrupa Konutları Ispartakule 1



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Artaş- Güner İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Ispartakule
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
TEM Otoyolu: ~ 2 km
E-5 Otoyolu: ~ 6,5 km
Bahçeşehir Merkez: ~ 15 km
- **Arsa m²** : 35.462
- **Konsept** : Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi 11.06.2009

Bitiş Tarihi 17.12.2013

Emsal İnşaat Alanı 53.193 m²

İnşaat Tamamlanma Oranı ~ % 65,00

Toplam Brüt Satılabilir Alan 56.401 m²

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı 400

ASTG 83.601.919 TL

ŞPGO % 33,38*

AŞPTG 27.904.230 TL



* Sözleşmeler kapsamında asgari şirket payı toplam geliri %3,88 ve arsa sahipleri payı oranı %29,5'dir. Arsa sahipleri payı oranı ödenmiş olup, asgari şirket payı oranı 33,38% olarak belirtilmiştir.

Avrupa Konutları Ispartakule 2



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Artaş- Fideltus- Güner İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Ispartakule
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
Atatürk Havaalanı : ~ 15 km
E-5 Otoyolu: ~ 6,5 km
Bahçeşehir Merkez: ~ 2 km
- **Arsa m²** : 25.870
- **Konsept** : Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	21.04.2010
Bitiş Tarihi	16.05.2013
Emsal İnşaat Alanı	38.805 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 56,94
Toplam Brüt Satılabilir Alan	41.540 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	330
ASTG	58.048.772 TL
ŞPGO	% 33,38*
AŞPTG	19.375.229 TL



Mart 2011



Nisan 2011

* Sözleşmeler kapsamında asgari şirket payı toplam geliri %3,88 ve arsa sahipleri payı oranı %29,5'dir. Arsa sahipleri payı oranı ödenmiş olup, asgari şirket payı oranı 33,38% olarak belirtilmiştir.

My World Europe



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Akdeniz İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Başakşehir
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
 - TEM Otoyolu**: ~ 0,25 km
 - E-5 Otoyolu**: ~ 8,80 km
 - Atatürk Havaalanı**: ~ 8,5 km
 - Bahçeşehir Merkez**:
- **Arsa m²** : 198.476
- **Konsept** : Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	01.03.2010
Bitiş Tarihi	18.02.2014
Emsal İnşaat Alanı	354.437 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 14,09
Toplam Brüt Satılabilir Alan	374.422 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	3148
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	179.089.192 TL
ASTG	932.814.505 TL
ŞPGO	% 30,50
AŞPTG	284.508.424 TL



MaviŞehir Modern



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Gergül Yapı- Gergül İnşaat-Abdulkadir Gültekin
- **Konum** : İzmir, Mavişehir
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
Karşıyaka: ~ 3 km
Alsancak: ~ 13km
Konak: ~16km
- **Arsa m²** : 20.955
- **Konsept** : Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	26.02.2010
Bitiş Tarihi	02.03.2013
Emsal İnşaat Alanı	31.432 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 41,36
Toplam Brüt Satılabilir Alan	37.385 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	316
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	25.145.000 TL
ASTG	87.100.000 TL
ŞPGO	% 31
AŞPTG	27.001.000 TL



Soyak Park Aparts



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Soyak Yapı İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Halkalı Küçükçekmece
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
 - E-5: ~ 6 km
 - TEM: ~ 2,2 km
 - Atatürk Havaalanı: ~ 6,5 km
- **Arsa m²** : 91.695
- **Konsept** : Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	13.05.2010
Bitiş Tarihi	17.05.2013
Emsal İnşaat Alanı	124.501 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 3,00
Toplam Brüt Satılabilir Alan	67.695 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	2121
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	72.904.525,40 TL
ASTG	392.000.000 TL
ŞPGO	% 26,10
AŞPTG	102.312.000 TL



Şubat 2011



Nisan 2011



Avrupa Konutları Atakent 3



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Artış İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Halkalı Küçükçekmece
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
 - TEM : ~ 1,5 km
 - E-5 : ~ 6,5 km.
 - Atatürk Havaalanı: ~ 7 km
- **Arsa m²** : 193.694
- **Konsept** : Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	30.07.2010
Bitiş Tarihi	29.07.2014
Emsal İnşaat Alanı	309.910 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 10,18
Toplam Brüt Satılabilir Alan	310.369 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	2309
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	240.000.000 TL
ASTG	880.000.000 TL
ŞPGO	% 30
AŞPTG	264.000.000 TL



Mart 2011



Mart 2011



Nisan 2011

Elite City



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Şua İnşaat
- **Konum** : İstanbul, Halkalı Küçükçekmece
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
 - E-5: ~ 6 km
 - TEM: ~ 2,2 km
 - Atatürk Havaalanı: ~ 6,5 km
- **Arsa m²** : 36.625
- **Konsept** : Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	12.05.2010
Bitiş Tarihi	16.05.2013
Emsal İnşaat Alanı	64.095 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 12,96
Toplam Brüt Satılabilir Alan	69.088 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	599
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	54.896.071 TL
ASTG	160.000.000 TL
ŞPGO	% 35
AŞPTG	56.000.000 TL



Şubat 2011



Nisan 2011



Nisan 2011

Ispartakule 3.Bölge (Tulip Turkuaz)*



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Doğu- Precast- Üstünler
- **Konum** : İstanbul, Avcılar
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
Atatürk Havaalanı: ~ 15 km
E-5 Otoyolu: ~ 6,5 km
- **Arsa m²** : 116.483
- **Konsept** : Karma

*Tulip-FMS-MertKan-İlci ortak girişiminin yüklenici olduğu projeye ilişkin 03.08.2006 tarihli sözleşme 18.05.2010 tarihinde feshedilmiştir.

Söz konusu proje 21.07.2010 tarihinde ihale edilmiş olup, 01.09.2010 tarihinde sözleşme Doğu İnşaat-Precast Beton-Üstünler Yapı ortak girişimi ile Emlak Konut arasında imzalanmıştır.

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	08.10.2010
Bitiş Tarihi	12.10.2013
Emsal İnşaat Alanı	188.960 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	Proje aşamasında
Toplam Brüt Satılabilir Alan	132.778 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1188
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	102.555.962 TL
ASTG	350.000.000 TL
ŞPGO	% 30
AŞPTG	105.000.000 TL



Şubat 2011

Merkez Kayaşehir



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Makro İnşaat▪ Konum : İstanbul, Başakşehir▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Atatürk Havaalanı: ~ 15,5 km TEM : ~ 3 km E5 : ~ 12 km▪ Arsa m² : 24.532▪ Konsept : Ticari	Proje Başlangıç Tarihi	18.08.2010
	Bitiş Tarihi	22.08.2013
	Emsal İnşaat Alanı	36.798 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 19,08
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	36.720 m ²
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	236
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	29.440.000 TL
	ASTG	100.000.000 TL
	ŞPGO	% 32
	AŞPTG	32.000.000 TL



Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge 3.Kısım(Bizimevler 4)



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : İhlas Holding, İhlas Yapı▪ Konum : İstanbul, Halkalı Küçükçekmece▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Atatürk Havaalanı: ~ 15 km E-5 Otoyolu: ~ 6,5 km Bahçeşehir Merkez: ~ 2 km▪ Arsa m² : 60.085▪ Konsept : Karma	Proje Başlangıç Tarihi	11.06.2009
	Bitiş Tarihi	17.12.2013
	Emsal İnşaat Alanı	120.170 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Mobilizasyon yapılıyor.
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	—
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	887
	ASTG	154.904.434 TL
	ŞPGO	% 33,38*
	AŞPTG	51.703.227 TL



* Sözleşmeler kapsamında asgari şirket payı toplam geliri %3,88 ve arsa sahipleri payı oranı %29,5'dir. Arsa sahipleri payı oranı ödenmiş olup, asgari şirket payı oranı 33,38% olarak belirtilmiştir.

İzmir Mavişehir Park Yaşam



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Türkerler- Durmaz-İska▪ Konum : İzmir, Karşıyaka▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Karşıyaka: ~ 6 km Alsancak: ~ 15 km▪ Arsa m² : 45.322▪ Konsept : Karma	Proje Başlangıç Tarihi	16.12.2008
	Bitiş Tarihi	04.06.2011
	Emsal İnşaat Alanı	93.952 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 13,29
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	93.868 m ²
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	522
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	51.186.000 TL
	ASTG	240.000.000 TL
	ŞPGO	% 25
	AŞPTG	60.000.000 TL



Alemdağ Emlak Konutları Projesi



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** KİK Modeli
- **Yüklenici:** Depar-Orna-Uytaş
- **Konum:** Alemdağ, İstanbul
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM : ~16 km
 - FSM Köprüsü: ~ 25 km
 - 4. Levent: ~ 31 km
- **Arsa m²:** 86.047
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	24.05.2010
Bitiş Tarihi	09.11.2012
Emsal İnşaat Alanı	131.554 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 36,00
Toplam Brüt Satılabilir Alan	134.893 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1200



Şubat 2011



Şubat 2011



Nisan 2011

Projenin ilk etabının satışı Temmuz 2010 itibarıyla başlanmış, tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Körfezkent Emlak Konutları 2



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** KİK Modeli
- **Yüklenici:** Koçoğlu İnşaat - Kur İnşaat
- **Konum:** Kocaeli, Körfez
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM : ~300 m
Kocaeli: ~ 20 km
- **Arsa m²:** 53.966
- **Konsept:** Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	04.06.2010
Bitiş Tarihi	03.06.2012
Emsal İnşaat Alanı	80.949 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 31,91
Toplam Brüt Satılabilir Alan	84.755 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	791



Gebze Güzeller'de 5 Adet Arsada Yer Alan Konut Projesi



Gebze Emlak Konutları 1- Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** KİK Modeli
- **Yüklenici:** Makro İnşaat
- **Konum:** Kocaeli, Gebze
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM : ~ 4 km
 - D-100: ~ 3 km
 - Gebze Merkez: ~ 2,5 km
 - İstanbul: ~ 20 km
- **Arsa m²:** 63.243
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	27.07.2010
Bitiş Tarihi	26.07.2012
Emsal İnşaat Alanı	63.243 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 25,36
Toplam Brüt Satılabilir Alan	65.159 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	535



Şubat 2011



Nisan 2011

Gebze Emlak Konutları 2- Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** KİK Modeli
- **Yüklenici:** Yeni Sarp
- **Konum:** Kocaeli, Gebze
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM : ~ 4 km
 - D-100: ~ 3 km
 - Gebze Merkez: ~ 2,5 km
 - İstanbul: ~ 20 km
- **Arsa m²:** 93.180
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	02.09.2010
Bitiş Tarihi	18.02.2013
Emsal İnşaat Alanı	93.181 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~ % 18,41
Toplam Brüt Satılabilir Alan	96.887 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	827

Tuzla Emlak Konutları 1. Etap, 1.Kısım ve 2.Kısım



Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım- Projeye Genel Bakış*

- İş Modeli: KİK
- Konum: İstanbul, Tuzla
- Önemli Merkezlere Uzaklık:
 - Sabiha Gökçen: ~ 4 km
 - E-5 : ~ 3,5 m
- Arsa m²: 48.764
- Konsept: Karma

(Söz konusu proje için 16.05.2011 tarihinde ihaleye çıkılacaktır.)

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	*
Tahmini Bitiş Tarihi	Yer tesliminden itibaren yaklaşık 27 ay
İnşaat Tamamlanma Oranı	**
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	674

Toplam Brüt Satılabilir Alan (1.Kısım ve 2.Kısım)***

Toplam Emsal İnşaat Alanı (1.Kısım ve 2.Kısım)***



Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2 .Kısım- Projeye Genel Bakış

- İş Modeli: KİK
- Yüklenici: Maksem- Özülke
- Konum: İstanbul, Tuzla
- Önemli Merkezlere Uzaklık:
 - Sabiha Gökçen: ~ 4 km
 - E-5 : ~ 3,5 m
- Arsa m²: 85.856
- Konsept: Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	03.12.2010
Bitiş Tarihi	29.08.2013
İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 3,04
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1683

244.996 m²

235.586 m²

* Tuzla Emlak Konutları 1.Etap ihale sürecindedir.

** İnşaat yapımına henüz başlanmamıştır.

*** İmar Planı notunda belirtildiği üzere 1.Etap 1.Kısım ile 1.Etap 2.Kısım Parselleri arası "Emsal Aktarımı" yapılmıştır

Lüleburgaz Çarşı



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli:** KİK Modeli
- **Yüklenici:** Mehmet Cihangir Yücel, Yüksek İnşaat Mühendisi
- **Konum:** Kırklareli, Lüleburgaz
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Lüleburgaz Merkez:
~ 3 km
TEM: ~ 250 m
- **Arsa m²:** 3.685
- **Konsept:** Ticari

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	20.01.2011
Bitiş Tarihi	17.09.2011
Emsal İnşaat Alanı	5.527 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	~% 14,82
Toplam Brüt Satılabilir Alan	3.022 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	21



2. Arsalar (İhale Edilmiş)



1.032.632 m² Arsa Alanına Sahip İhale Edilmiş Arsa

<p>İsim: Ayazağa'da 1 Adet Arsa Proje İsmi: - Arsa Alanı: 322.750 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: - İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>İsim: Ataşehir'de 1 Adet Arsa Proje İsmi: Ataşehir Doğu 2. Etap Arsa Alanı: 99.108 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 148.622 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>İsim: Başakşehir Bahçeşehir'de 1 Arsa Proje İsmi: Başakşehir Bahçeşehir 2.Etap Arsa Alanı: 41.910 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: - İmar Durumu: İmarlı</p>		<p>İsim: Ümraniye' de 1 Adet Arsa Proje İsmi: Ümraniye 1 Arsa Alanı: 20.714 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 51.786 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	
<p>İsim: Eski Likör Fabrikası Arazisi Arsa Alanı: 22.059 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 71.136 m² İmar Durumu: Düzenlenen yeni imar planına göre uygulama yapılmaktadır.</p>	<p>İsim: Sultangazi 3 Adet Arsa Proje İsmi: Sultangazi Habipler İstoç Arsa Alanı: 165.326 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 363.718 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>İsim: İstanbul Tuzla'da 8 Adet Arsa ve 2 Adet Proje Proje İsmi: Tuzla 2.Etap 1.& 2.Bölge Arsa Alanı: 250.386 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 436.164 m² İmar Durumu: İmarlı</p>			
<p>İsim: Halkalı'da 1 Adet Arsa Proje İsmi: Halkalı 2.Etap Arsa Alanı: 30.294 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 53.015 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>İsim: Firüzköy İspartakule'de 3 Adet Arsa</p> <table border="1"><tr><td><p>Proje İsmi: İspartakule Etap 1 Bölüm 4 Arsa Alanı: 24.506 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 49.012 m² İmar Durumu: İmarlı</p></td><td><p>Proje İsmi: İspartakule Etap 2 Bölüm 4 Arsa Alanı: 40.476 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 80.952 m² İmar Durumu: İmarlı</p></td><td><p>Proje İsmi: İspartakule Etap 1 Bölüm 5 Arsa Alanı: 15.103 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 30.207 m² İmar Durumu: İmarlı</p></td></tr></table>			<p>Proje İsmi: İspartakule Etap 1 Bölüm 4 Arsa Alanı: 24.506 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 49.012 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>Proje İsmi: İspartakule Etap 2 Bölüm 4 Arsa Alanı: 40.476 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 80.952 m² İmar Durumu: İmarlı</p>
<p>Proje İsmi: İspartakule Etap 1 Bölüm 4 Arsa Alanı: 24.506 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 49.012 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>Proje İsmi: İspartakule Etap 2 Bölüm 4 Arsa Alanı: 40.476 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 80.952 m² İmar Durumu: İmarlı</p>	<p>Proje İsmi: İspartakule Etap 1 Bölüm 5 Arsa Alanı: 15.103 m² Emsale Göre İnşaat Alanı: 30.207 m² İmar Durumu: İmarlı</p>			

Şişli Ayazağa*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Akdeniz İnşaat▪ Konum : İstanbul, Şişli▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Ayazağa: ~ 1 km 4.Levent: ~ 5 km Taksim: ~ 10 km Atatürk Havaalanı: ~ 29 km▪ Arsa m² : 322.750▪ Konsept : Karma	Proje Başlangıç Tarihi	20.12.2010
	Bitiş Tarihi	21.12.2014
	Emsal İnşaat Alanı	–
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Yer teslimi yapıldı.
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	–
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	–
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	604.940.000 TL
	ASTG	3.250.000.000 TL
	ŞPGO	% 35,50
	AŞPTG	1.153.750.000 TL



* 1 parselden oluşan bu arsa gelir paylaşımı işi olarak ihale edilmiş olup Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 13.12.2010 tarihinde "Şişli Ayazağa" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından arsalarda takip edilmektedir.

Ataşehir Doğu Bölgesi 2.Etap*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Varyap Varlıbaşlar-GAP İnşaat▪ Konum : İstanbul, Ataşehir▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : TEM Otoyolu: ~ 1,5 km FSM Köprüsü: ~ 16,5 km Sabiha Gökçen: ~ 25 km▪ Arsa m² : 99.108▪ Konsept : Karma	Proje Başlangıç Tarihi	22.04.2010
	Bitiş Tarihi	21.04.2014
	Emsal İnşaat Alanı	148.622 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Proje aşamasında
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	-
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	245.292.498 TL
	ASTG	1.161.000.000 TL
	ŞPGO	% 43,15
	AŞPTG	500.971.500 TL



*1 parselden oluşan bu arsa, gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. Ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 15.04.2010 tarihinde "Ataşehir Doğu 2. Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından arsalarda takip edilmektedir.

Şişli Dikilitaş*



Projeye Genel Bakış
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Aşçıoğlu, Ofon, Meydanbey, Omak, Viatrans İnşaat▪ Konum : İstanbul, Şişli Dikilitaş▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Beşiktaş: ~ 3,8 km Taksim: ~ 4 km Maslak: ~ 7 km▪ Arsa m² : 22.059▪ Konsept : Karma

Detaylar	
Proje Başlangıç Tarihi	07.10.2008
Bitiş Tarihi	04.04.2012
Emsal İnşaat Alanı	71.136 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	*
Toplam Brüt Satılabilir Alan	—
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	—
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	237.485.823 TL
ASTG	720.366.355 TL
ŞPGO	%50
AŞPTG	360.183.178 TL



Mart 2011

*Söz konusu parselle ilişkin imar planları değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile TMMOB Şehir Plancıları, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından TOKİ ile İBB aleyhine ayrı ayrı iptal davaları açılmıştır, dava konusu plan değişikliklerine karşı yürütmeyi durdurma kararları verilmiştir. 21.01.2010 tarihinde Bölge İdare Mah. açılan davaların İstanbul 10. İdare Mah. nezdinde 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Bilirkişi heyetinin raporu beklenmektedir. Hâlihazırda dava sürmekte olup yukarıda anılan YD kararları sebebiyle projeye ilişkin yapı ruhsatı alınamamaktadır. T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2008/1058 E. Sayılı 24.07. 2009 tarihli ara kararı ile onaylı imar planlarının yürütmesinin durdurulmasıyla sözleşmeye konu parselin plansız kalması ihtimaline binaen, İstanbul Şişli Dikilitaş 119 ada, 230 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı *şirketimizce hazırlanarak 09.12.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.* Düzenlenen yeni imar planına göre uygulama çalışmaları başlamıştır.

Sultangazi Habipler*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : EGE Yapı- EPP▪ Konum : İstanbul, Sultangazi▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Atatürk Havaalanı: ~ 12 km E-5 Otoyolu: ~ 10 km▪ Arsa m² : 165.326▪ Konsept : Karma	Proje Başlangıç Tarihi	08.10.2010
	Bitiş Tarihi	07.10.2014
	Emsal İnşaat Alanı	363.718 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Proje aşamasında
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	–
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	–
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	351.665.405,04 TL
	ASTG	1.325.000.000 TL
	ŞPGO	% 32
	AŞPTG	424.000.000 TL



Şubat 2011

*3 parselden oluşan bu arsa gelir paylaşımı işi olarak ihale edilmiş olup Ege Yapı Limited Şirketi, Emlak Pazarlama'dan oluşan ortak girişim ile 29.09.2010 tarihinde "Sultangazi Habipler İstoç" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından arsalarda takip edilmektedir.

Ispartakule'de 3 Adet Arsa- Ispartakule Etap 2 Bölüm 4 Projesi*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
İş Modeli: Gelir Paylaşımı	Başlangıç Tarihi	14.06.2010
Yüklenici: Artaş - Güner- Redi - Emlak Pazarlama İnşaat	Bitiş Tarihi	20.12.2013
Konum: İstanbul, Ispartakule	Arsa Alanı	40.476 m ²
Önemli Merkezlere Uzaklık FSM Köprüsü: ~31,6 km Boğaziçi Köprüsü: ~ 30,8 km E-5 : ~ 6,5 km Atatürk Havaalanı: ~16,7 km	Emsale Göre İnşaat Alanı	80.952 m ²
İmar Planı: Mevcut	ASTG	104.350.701 TL
İnşaat İzni: Yok	ŞPGO	% 35
Konsept: Ticari	AŞPTG	36.522.745 TL



*Portföy tablosunda belirtilen "Ispartakule 3 Adet Arsa" dan 545/2 no'lu parsele ilişkindir.

Ispartakule'de 3 Adet Arsa- Ispartakule Etap 1 Bölüm 4 Projesi*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">İş Modeli: Gelir Paylaşımı	Başlangıç Tarihi	22.10.2010
<ul style="list-style-type: none">Yüklenici: Yeni Doğu İnşaat	Bitiş Tarihi	17.12.2013
<ul style="list-style-type: none">Konum: İstanbul, Ispartakule	Arsa Alanı	24.506 m ²
<ul style="list-style-type: none">Önemli Merkezlere Uzaklık: Bahçeşehir Merkez : ~2 km Atatürk Havaalanı:~15 km E-5: ~ 6,5 km.	Emsale Göre İnşaat Alanı	49.012 m ²
<ul style="list-style-type: none">İmar Planı: Mevcut	ASTG	63.178.631 TL
<ul style="list-style-type: none">İnşaat İzni: Yok	ŞPGO**	% 33,38**
<ul style="list-style-type: none">Konsept: Konut	AŞPTG	21.087.447 TL



* Portföy tablosunda belirtilen "Ispartakule 3 Adet Arsa" dan 527/1 no'lu parseli ilişkindir.

** Sözleşmeler kapsamında asgari şirket payı toplam geliri %3,88 ve arsa sahipleri payı oranı %29,5'dir. Arsa sahipleri payı oranı ödenmiş olup, asgari şirket payı oranı 33,38% olarak belirtilmiştir.

Ispartakule'de 3 Adet Arsa- Ispartakule Etap 1 Bölüm 5 Projesi*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli: Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici: Emlak Pazarlama İnşaat▪ Konum: İstanbul, Ispartakule▪ Önemli Merkezlere Uzaklık: Bahçeşehir Merkez : ~2 km Atatürk Havaalanı:~15 km E-5: ~ 6,5 km.▪ İmar Planı: Mevcut▪ İnşaat İzni: Yok▪ Konsept: Konut	Başlangıç Tarihi	14.06.2010
	Bitiş Tarihi	20.12.2013
	Arsa Alanı	15.103 m ²
	Emsale Göre İnşaat Alanı	30.207 m ²
	ASTG	38.937.873 TL
	ŞPGO	% 35
	AŞPTG	13.628.255 TL



Ümraniye 1*



Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : EPP- Yeni Sarp
- **Konum** : İstanbul, Ümraniye
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
TEM Otoyolu: ~ 1,5 km
E-5 Otoyolu: ~ 2,5 km
Sabiha Gökçen
Havaalanı: ~25 km
- **Arsa m²** : 20.714
- **Konsept** : Karma

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	19.08.2010
Bitiş Tarihi	23.08.2013
Emsal İnşaat Alanı	51.786 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	Proje aşamasında
Toplam Brüt Satılabilir Alan	—
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	479
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	51.786.200 TL
ASTG	164.000.000 TL
ŞPGO	%37,50
AŞPTG	61.500.000 TL



* Portföy tablosunda belirtilen "Ümraniye 3 Adet Arsa" değerlendirme raporuna konu 3 adet arsadan , 3317/5 parsel üzerinde Emlak Pazarlama İnş. ve Yeni Sarp İnşaat' dan oluşan ortak girişim ile 10.08.2010 tarihinde "Ümraniye 1" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından portföy tablosunda arsalar altında takip edilmektedir.

Tuzla Aydıntepe' de 4 Adet Arsada Yer Alan Konut Projesi*



Tuzla 2. Etap 1. Bölge- Projeye Genel Bakış

- **İş Modeli** : Gelir Paylaşımı
- **Yüklenici** : Teknik Yapı
- **Konum** : İstanbul, Tuzla
- **Önemli Merkezlere Uzaklık** :
Sabiha Gökçen: ~ 11 km
E-5 Otoyolu: ~ 800 m
- **Arsa m²** : 125.319
- **Konsept** : Konut

Detaylar

Proje Başlangıç Tarihi	11.02.2011
Tahmini Bitiş Tarihi	04.08.2014
Emsal İnşaat Alanı	221.090 m ²
İnşaat Tamamlanma Oranı	Yer teslimi yapıldı.
Toplam Brüt Satılabilir Alan	-
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	49.868.323 TL
ASTG	480.000.000 TL
ŞPGO	%32
AŞPTG	153.600.000 TL



Şubat 2011

* Portföy tablosunda belirtilen "Tuzla Aydıntepe'de 8 Adet Arsa" değerlendirme raporuna konu 8 adet arsadan , 103/1, 103/4, 104/1, 104/2 parseller üzerinde Teknik Yapı ile "Tuzla 2.Etap 1.Bölge" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından portföy tablosunda arsalar altında takip edilmektedir.

** İhaleye temel alınan arsa değeri 8 adet arsa için toplam 96.510.000 TL' dir.

Tuzla Aydıntepe' de 4 Adet Arsada Yer Alan Konut Projesi*



Tuzla 2.Etap 2.Bölge- Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Teknik Yapı▪ Konum : İstanbul, Tuzla▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : Sabiha Gökçen: 11 km E-5 Otoyolu: 800 m▪ Arsa m² : 125.067▪ Konsept : Konut	Proje Başlangıç Tarihi	11.02.2011
	Tahmini Bitiş Tarihi	04.08.2014
	Emsal İnşaat Alanı	215.074 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Yer teslimi yapıldı.
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	–
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	–
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	47.815.045 TL
	ASTG	502.000.000 TL
	ŞPGO	%32.65
	AŞPTG	163.903.000 TL



Şubat 2011

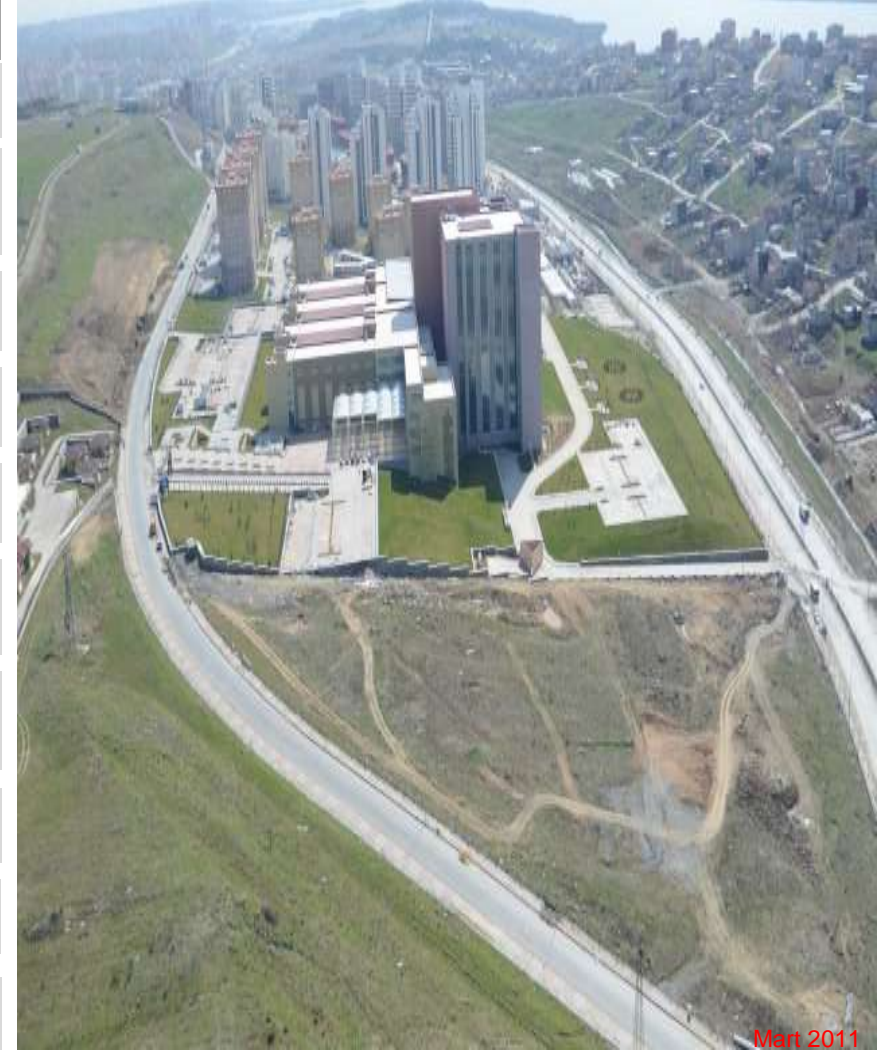
* Portföy tablosunda belirtilen "Tuzla Aydıntepe'de 8 Adet Arsa" değerlendirme raporuna konu 8 adet arsadan , 101/4, 102/1 ve 105/1 105/2 parseller üzerinde Teknik Yapı ile "Tuzla 2.Etap 2.Bölge" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından portföy tablosunda arsalar altında takip edilmektedir.

** İhaleye temel alınan arsa değeri 8 adet arsa için toplam 96.510.000 TL' dir.

Halkalı 2. Etap*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">İş Modeli : Gelir PaylaşımıYüklenici : DumankayaKonum : İstanbul, Halkalı KüçükçekmeceÖnemli Merkezlere Uzaklık : TEM Otoyolu: ~ 1,5 km E-5 Otoyolu: ~ 6,5 km Atatürk Havaalanı: ~ 7 kmArsa m² : 30.294Konsept : Konut	Proje Başlangıç Tarihi	21.02.2011
	Bitiş Tarihi	25.02.2014
	Emsal İnşaat Alanı	53.015 m ²
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Yer teslimi yapıldı.
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	-
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	37.590.590 TL
	ASTG	270.500.000 TL
	ŞPGO	%30.50
	AŞPTG	82.502.500 TL



* Portföy tablosunda belirtilen "Küçükçekmece 1 Adet Arsa" değerlendirme raporuna konu arsanın , 800/11 parsel üzerinde Dumankaya İnş. San ve Tic. A.Ş. ile 11.02.2011 tarihinde "Halkalı 2.Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından portföy tablosunda arsalar altında takip edilmektedir.

Başakşehir Bahçeşehir 2.Etap*



Projeye Genel Bakış	Detaylar	
<ul style="list-style-type: none">▪ İş Modeli : Gelir Paylaşımı▪ Yüklenici : Kuzu İnşaat▪ Konum : İstanbul, Başakşehir▪ Önemli Merkezlere Uzaklık : TEM Otoyolu: ~ 3 km E-5 Otoyolu: ~ 12 km Atatürk Havaalanı: ~ 15,5 km▪ Arsa m² : 41.910▪ Konsept : Konut	Proje Başlangıç Tarihi	21.01.2011
	Bitiş Tarihi	25.01.2014
	Emsal İnşaat Alanı	–
	İnşaat Tamamlanma Oranı	Yer teslimi yapıldı.
	Toplam Brüt Satılabilir Alan	–
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	–
	İhaleye Temel Alınan Arsa Değeri	50.291.820 TL
	ASTG	193.500.001 TL
	ŞPGO	%26
	AŞPTG	50.310.000 TL



* Portföy tablosunda belirtilen "Başakşehir 23 Adet Arsa" değerlendirme raporuna konu olan 23 arsadan , 541/1 parsel üzerinde Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. ile 17.01.2011 tarihinde "Başakşehir Bahçeşehir 2.Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Henüz inşaat izni alınmadığından portföy tablosunda arsalar altında takip edilmektedir.

2. Arsalar (İhale Edilmemiş)



Toplam 3.547.278 m² Arsa Alanına Sahip İhale Edilmemiş Arsa

İsim: Sultanbeyli 9 Adet
Arazi
Arsa Alanı: 56.939 m²

İsim: İspartakule'de 10
Adet Arsa
Arsa Alanı: 239.915 m²

İsim: Başakşehir
22 Adet Arsa
Arsa Alanı: 211.259 m²

İsim: Ümraniye 2 Adet
Arsa
Arsa Alanı: 44.133 m²

İsim: Ataşehir'de 4 Adet
Arsa
Arsa Alanı: 17.912 m²

İsim: Çorlu'da 12 Adet
Arsa
Arsa Alanı: 102.002 m²

İsim: Çerkezköy'de 17
Adet Arsa
Arsa Alanı: 366.632 m²

İsim: Yarımca'da 11 Adet
Parsel
Arsa Alanı: 175.351 m²

İsim: Güzeller'de 35 Adet
Parsel
Arsa Alanı: 190.589 m²

İsim: Umurbey
Mahallesi'nde Arsa
Arsa Alanı: 6.810 m²

İsim: Karşıyaka'da 7 Adet
Parsel
Arsa Alanı: 23.113 m²

İsim: Balıkuyumcu'da 91
Adet Arazi
Arsa Alanı: 1.919.107 m²

İsim: İstanbul, Başakşehir
İkitelli ' de 3 Adet Arsa
Arsa alanı: 193.516 m²



Ümraniye'de 3 Adet Arsa*



Genel Bakış

- **Konum:** İstanbul, Ümraniye
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM:~ 1,5 km
E-5:~ 2,5 km
Sabiha Gökçen Havaalanı: ~25 km
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

64.848 m²



*3 parselden oluşan bu arsada bulunan 3317/5 parsel gelir paylaşımı işi olarak ihale edilmiş, Emlak Pazarlama İnş. Ve Yeni Sarp İnş.'tan oluşan ortak girişim ile 61.500.000TL AŞPTG üzerinden 10.08.2010'da "Ümraniye 1. Etap Projesi" sözleşmesi akdedilmiştir.

Başakşehir İkitelli 'de 3 Adet Arsa*



Genel Bakış

- **Konum:** İstanbul, Küçükçekmece
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM : ~ 1,5 km
 - E-5 : ~6,5 km.
 - Atatürk Havaalanı: ~ 7 km.
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

193.516 m²



* 3 parselden oluşan bu arsa 1306/1, 1307/1 ve 1308/1 parsellerdir, 11.11.2010 tarihinde alınmıştır ve portföy tablosunda bulunmaktadır.

Başakşehir'de 23 Adet Arsa *



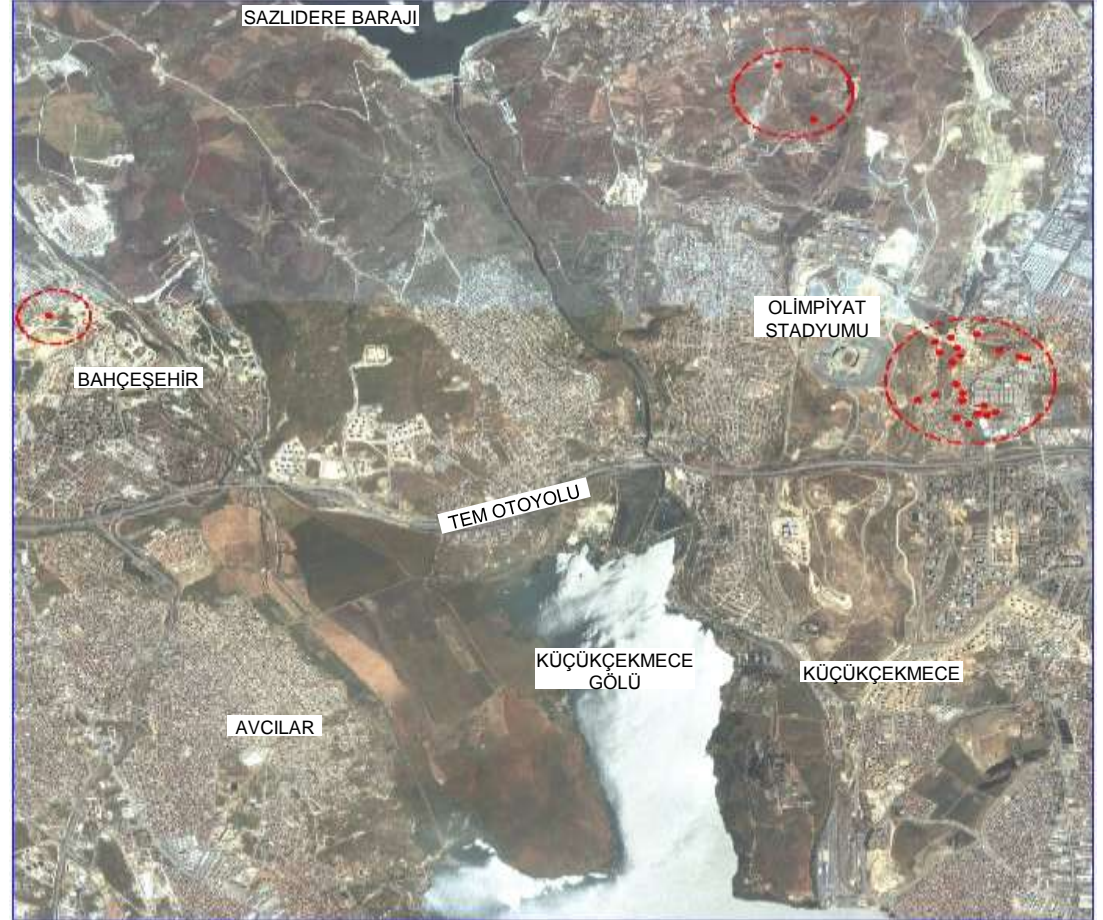
Genel Bakış

- **Konum:** İstanbul, Başakşehir
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - Atatürk Havaalanı: ~ 15,5 km
 - TEM : ~ 3 km
 - E5 : ~ 12 km
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

253.168 m²



*23 parsellik bu arsadaki 41.910 m²'lik Dereköy' de bulunan 541/1 parsel gelir paylaşımı projesi kapsamında ihale edilmiş, Kuzu İnş. ile 50.310.000TL için 17.01.2011'da sözleşme imzalanmıştır.

Sultanbeyli'de 9 Adet Arazi



Genel Bakış

- **Konum:** İstanbul, Sultanbeyli
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Yok*
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM Otoyolu: 15km.
4. Levent: ~35 km
- **Konsept:** Konut

Detaylar

Arsa Alanı

56.939 m²



Ispartakule'de 10 Adet Arsa



Genel Bakış

- **Konum:** İstanbul, Avcılar
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
E-5: ~ 6,90 km
TEM Otoyolu: ~500 m
Atatürk Havaalanı: ~16,7 km.
- **Konsept:** Konut, Ticari

Detaylar

Arsa Alanı

239.915 m²



Balı Kuyumcu'da 91 adet Arazi



Genel Bakış

- **Konum:** Ankara, Yenimahalle
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Yok*
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Eskişehir ~ 217 km
Polatlı ~ 69 km
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

1.919.107 m²



Güzeller'de 35 Adet Parsel



Genel Bakış

- **Konum:** Kocaeli, Gebze Güzeller
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM : ~ 4 km.
D-100 : ~ 3 km.
İstanbul: ~20 km.
- **Konsept:** Konut, Ticari

Detaylar

Arsa Alanı

190.589 m²



Yarımca'da 11 Adet Parsel



Genel Bakış

- **Konum:** Kocaeli, Körfez
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - TEM : ~ 4.5 km.
 - D-100 : ~ 3 km.
 - İzmit Merkez: ~ 10 km.
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

175.351 m²



Çerkezköy'de 17 Adet Arsa



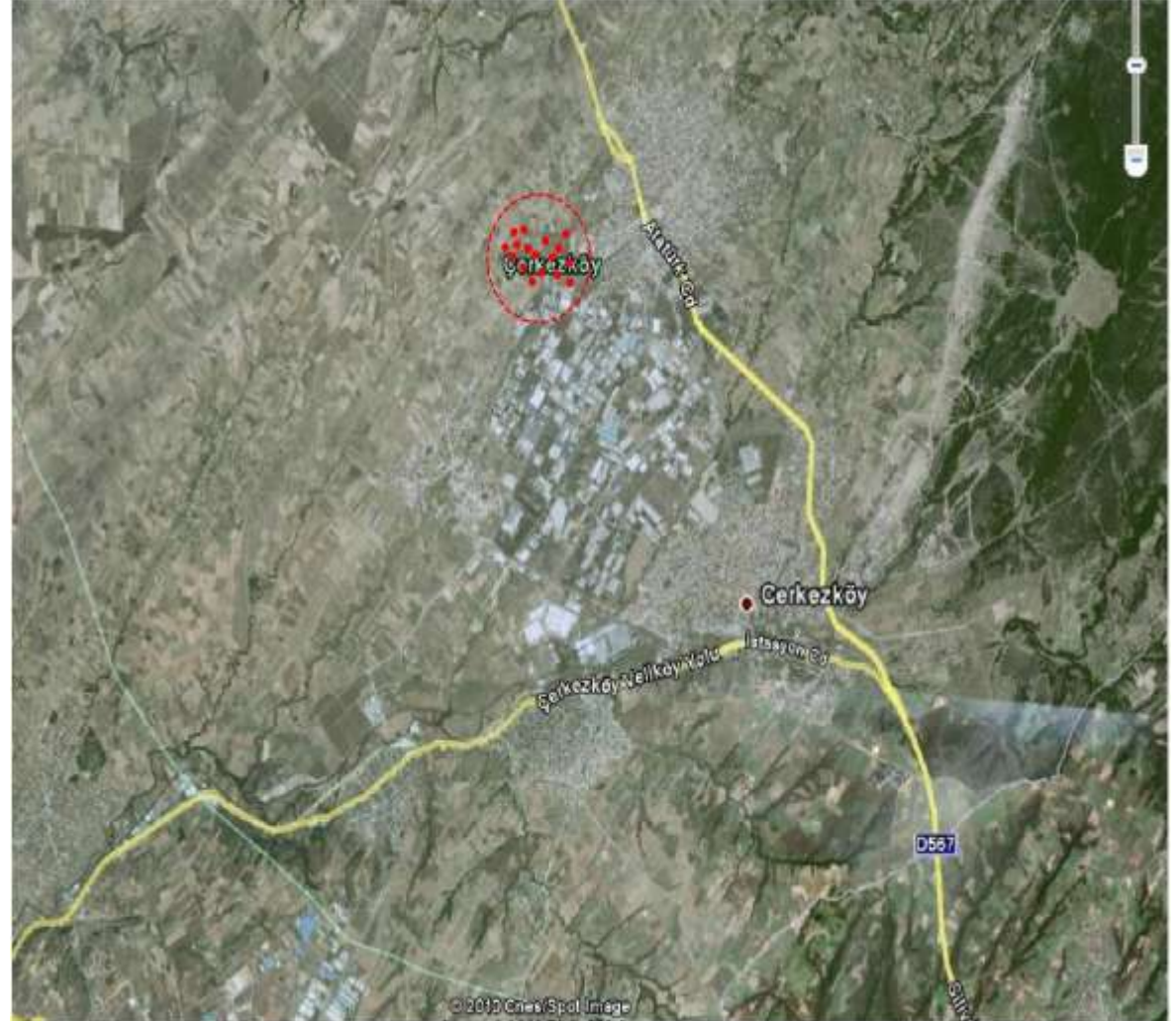
Genel Bakış

- **Konum:** Tekirdağ, Çerkezköy
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
TEM : ~ 18,5 km.
Çerkezköy: ~ 5 km
- **Konsept:** Karma

Detaylar

Arsa Alanı

366.632 m²



Çorlu'da 12 Adet Arsa



Genel Bakış

- **Konum:** Tekirdağ, Çorlu
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - E-5 : ~ 0,6 km.
 - TEM : ~ 13 km.
 - Çorlu: ~4 km
- **Konsept:** Konut

Detaylar

Arsa Alanı

102.002 m²



Karşıyaka'da 7 Adet Parsel



Genel Bakış

- **Konum:** İzmir, Karşıyaka
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Yok*
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Adnan Menderes Havaalanı: ~ 35 km.
Konak: 17 km
Alsancak: 15 km.
- **Konsept:** Konut, Rekreasyon Alanı, Spor Alanı, Sağlık Alanı, Katlı Otopark Alanı

Detaylar

Arsa Alanı

23.113 m²



* 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylanması için idari işlemlerin İzmir 3. İdare Mah. tarafından 2008/1314 kararıyla iptaline hükmedilmiştir. 19 parselden oluşan bu arsayı kapsayan ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 03.09.2010'da askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli plan 04.10.2010'da askıdan indirilmiştir. Bunu takiben ilçe belediye tarafından 1/1000 ölçekli plan ve sonrasında parselasyon çalışması yapılacaktır. 12 adet parsel 04.10.2010'da ihale edilmiştir.

Umurbey Mahallesi'nde Arsa



Genel Bakış

- **Konum:** İzmir, Konak
- **Mülkiyet:** Emlak Konut
- **İmar Durumu:** Yok*
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Alsancak Limanı: ~ 2 km.
Konak: ~ 5,5 km.
- **Konsept:** Turizm, Kültür, Ticari

Detaylar

Arsa Alanı

6.810 m²



* 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları revizyonunu İzmir 3. İdare Mah. tarafından 2009/1900 sayılı kararıyla iptaline hükmedilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından; Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 16.07.2010 tarih ve 01916 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır. Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 17.08.2010 günü askıya çıkmış olup, 17.09.2010 günü askıdan inmiştir. Değerleme, söz konusu yeni imar planına göre yapılmıştır.

Ataşehir'de 4 Adet Arsa



Ataşehir'de 4 Adet Arsa- Genel Bakış

- **Konum:**
İstanbul, Ataşehir
- **Arsa Alanı:**
17.912 m²
- **Mülkiyet:**
Emlak Konut
- **İmar Durumu:**
Mevcut
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
Tem: 1,7 km.
E-5: 3 km.
FSM Köprüsü: 17,5 km
- **Konsept:**
Teknik Altyapı, Spor Alanı, Kreş Alanı,
Sağlık Tesis Alanı



3. Binalar



İsim: Ağaoğlu My Shop
Ticaret Merkezi Projesi
Emlak'a Ait Satışı
Devam Eden Bölüm
Sayısı: 2

İsim: Misistanbul
Emlak'a Ait Satışı
Devam Eden Bölüm
Sayısı: 111

İsim: Kentplus
Mimarsinan
Emlak'a Ait Satışı
Devam Eden Bölüm
Sayısı: 40

İsim: Novus Residence
Emlak'a Ait Satışı Devam
Eden Bölüm Sayısı: 55

İsim: Selimpaşa Emlak
Konutları
Emlak'a Ait Satışı
Devam Eden Bölüm
Sayısı: 632

İsim: Ataşehir'de 55
Adet Ticari Ünite
Bölüm Sayısı: 52

İsim: Burgazkent Emlak
Konutları
Emlak'a Ait Satışı Devam
Eden Bölüm Sayısı: 467

İsim: Dreamcity Çerkezköy
Emlak'a Ait Satışı Devam
Eden Bölüm Sayısı: 30

İsim: Aydın Didim
Kocaharip Mevkii13710
parselde 25 blok 1 Nolu
Dubleks Villa

Kırklareli

Tekirdağ

Istanbul

Kocaeli

Ankara

İzmir

Aydın

İsim: Körfezkent
Konutları Etap 1
Emlak'a Ait Satışı
Devam Eden Bölüm
Sayısı: 2

İsim: Keçiören,
4071/34 parselde yer
alan bağ evi

İsim: Emlak Konut Pelikan
Evleri
Emlak'a Ait Satışı Devam
Eden Bölüm Sayısı: 163

İsim: Soyak Mavişehir
Emlak'a Ait Satışı Devam
Eden Bölüm Sayısı:1 adet
bağımsız bölüm

İsim: Karşıyaka ' da 2
Adet Sosyal Tesis
Bölüm Sayısı: 2

Gelir Paylaşımı

KİK Modeli

Diğer

3. Binalar



	Ağaoğlu My Shop	Misstanbul	Kentplus Mimarsinan	Dreamcity Çerkezköy	Emlak Konut Pelikan Evleri	Novus Residence	Soyak Mavişehir	Körfezkent Etap 1	Selimpaşa Emlak Konutları	Burgazkent Emlak Konutları
İş Modeli	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	Gelir Paylaşımı	KİK Modeli	KİK Modeli
Yüklenici	Akdeniz İnşaat	Tek Çelik-Mehmet Çelik	Emay İnşaat	AA Grup	Albayrak	Taşyapı	Soyak	EPP	AA Grup	Özmaş
Konum	İstanbul, Ataşehir	İstanbul, İkitelli	İstanbul, Büyükkçekmece	Tekirdağ, Çerkezköy	İzmir, Karşıyaka	İstanbul, Bakırköy	İzmir, Mavişehir	Kocaeli, Körfez	İstanbul, Silivri	Kırklareli, Lüleburgaz
Emsal İnşaat Alanı (m²)	*	142.676m ²	82.663 m ²	38.011 m ²	71.483 m ²	31.555 m ²	176.622m ²	89.677 m ²	124.717m ²	119.390 m ²
Brüt Satılabilir Alan (m²)	*	143.725m ²	86.800 m ²	40.272 m ²	75.533 m ²	31.959 m ²	189.415m ²	89.914 m ²	125.136m ²	115.377 m ²
Konsept	Ticari	Konut	Karma	Karma	Konut	Konut	Konut	Konut	Karma	Konut
Başlangıç Tarihi	*	15.07.2005	29.08.2005	21.02.2006	06.01.2006	27.04.2005	24.12.2004	25.07.2007	01.08.2007	13.09.2007
Bitiş Tarihi	*	16.12.2008	21.08.2007	14.04.2008	19.09.2008	25.12.2008	18.06.2008	20.11.2008	28.12.2009	06.12.2008
Yapı Kullanım İzni	07.03.2011	2009-2010	2007	2008	2009	-	-	2009	2010	2010
Toplam Bölüm Sayısı	63	936	666	275	536	285	1568	870	843	804
Emlak Konut'ta Kalan Bölüm Sayısı (31/03/2011)	2	111	40	30	163	55	1	2	632	467

*Bu proje My World projesi sözleşmesi kapsamında yer almakta olup, projeye ilişkin sözleşmesel bilgiler My World projesi ile birlikte anlatılmıştır.

3. Binalar



	Ataşehir'de 55 adet ticari ünite	Keçiören'de Bağ Evi	Karşıyaka Sosyal Tesis	Dubleks Villa
İş Modeli	Diğer	Diğer	Diğer	Diğer
Konum	İstanbul	Ankara	İzmir	Aydın
Arsa Alanı (m ²)	2.513 m ²	161 m ²	2.087 m ²	234,44 m ²
Brüt Satılabilir Alan (m ²)	-	-	-	-
Yapı Kullanım İzni	1995-1997	*	1989-1990	-
Emlak Konut'ta Kalan Bölüm Sayısı(31/03/2011)	52	1	2**	-

*Yapının 1930 yıllarda inşa edilmiş olduğu belirlenmiş olup, 1957 öncesinde inşa edilmiş olan yapıların iskanlı olduğu yasal olarak kabul edilmektedir.

**Söz konusu bağımsuz bölümlerden sadece 1 tanesi alınmıştır.



Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

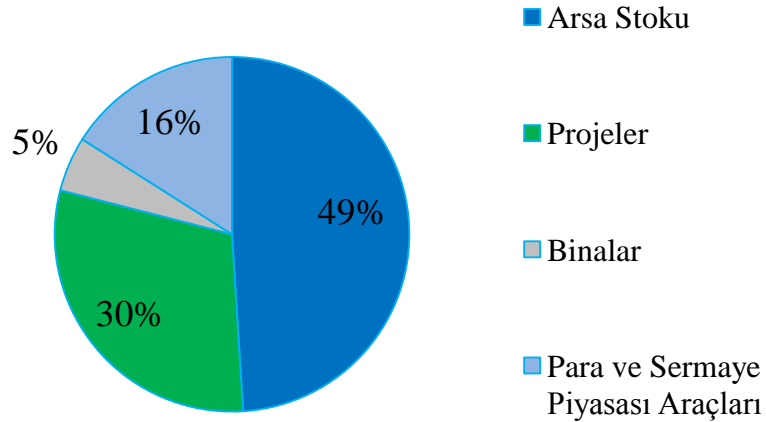
▶ Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

Emlak Konut Net Aktif Değer



Ekspertiz değerine göre gayrimenkul portföy dağılımı



İş modeline göre proje dağılımı

	Devam eden ve gerçekleştirilecek olan proje sayısı	Arsa Alanı (m ²)
Gelir Paylaşımı Modeli	26	1,935,565
Kamu İhale Kanunu	5	363,127
Toplam	31	2,298,692

Hesaplanmış NAD 31 Mart, 2011⁽¹⁾ itibariyle

(mn TL)	
Arsalar	3,553.8
Binalar	329.8
Projeler	2,214.8
GPM Projeleri	1,828.8
KİK Projeleri	386.0
Gayrimenkul Portföyü⁽²⁾	6,098.4
İştirakler ⁽³⁾	---
Para ve Sermaye Piyasası Enstrümanları ⁽³⁾	1,182.1
Portföy Değerleri	7,280.6
Nakit benzerleri ⁽³⁾	8.2
Alacaklar* ⁽³⁾	937.4
Diğer Varlıklar ⁽³⁾	1,213.0
Borçlar ⁽³⁾	-3,784.2
Net Aktif Değer	5,655.0



Bölüm 1: Türkiye Ekonomisi

Bölüm 2: Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Halka Açık GYO'lar

Bölüm 3: Emlak Konut'a Genel Bakış

Bölüm 4: Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Bölüm 5: Portföy ve Net Aktif Değeri

▶ Bölüm 6: İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve



Ana Mevzuat	<ul style="list-style-type: none">▪ 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat▪ 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat<ul style="list-style-type: none">▪ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği▪ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat▪ 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat
Günlük Operasyonlar için Yasal Düzenlemeler	<ul style="list-style-type: none">▪ 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler<ul style="list-style-type: none">▪ İmar Planları (<i>portföyde bulunan taşınmazları kapsayan</i>)▪ Yapı ruhsatları▪ Yapı kullanma izin belgeleri▪ Çevresel Etki Değerleme Raporları▪ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun▪ 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun▪ 72 sayılı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
Günlük İdari İşleri ve Operasyonları Düzenleyen Kurallar	<ul style="list-style-type: none">▪ 4857 sayılı İş Kanunu (<i>Şirket personeli ile ilgili olarak</i>)▪ Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği (<i>Şirket hesapları ile ilgili olarak</i>)▪ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (<i>Şirket kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak</i>)
Geçici Yasal Düzenlemeler	<ul style="list-style-type: none">▪ 5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun▪ KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik▪ 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun



Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat

- T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yarısından fazlasına sahiptir ve bu sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındadır.
 - Kamu İhale Kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmekte olan projelerde ihaleler ve ilgili sözleşmeler "4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" çerçevesinde düzenlenmektedir.
- Ancak Emlak Konut'un kaynak çıkışı gerektirmeyen satış, kiralama ve gelir paylaşımı ihaleleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi değildir.
 - "Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.

TOKİ Kanunu ve İlgili Mevzuat

- TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.
- TOKİ ve Emlak Konut arasındaki gayrimenkul alım satım işlemlerinde şekil şartlarına uymak zorunlu değildir.
- TOKİ'nin Emlak Konut'taki sermayesi sebebiyle, Emlak Konut'un talebi 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, ihale prosedürü izlenmeden, Emlak Konut'a satılabilir.



Yapı Denetimi

- TOKİ'nin Emlak Konut sermayesindeki payı sayesinde, Emlak Konut İmar Kanunu'nun 26. Maddesi çerçevesinde yapı ruhsatı alabilmektedir. Bu durumda mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti Emlak Konut üzerinde olmakta ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilmektedir.

Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

- Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.

Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği

- Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorundadır.

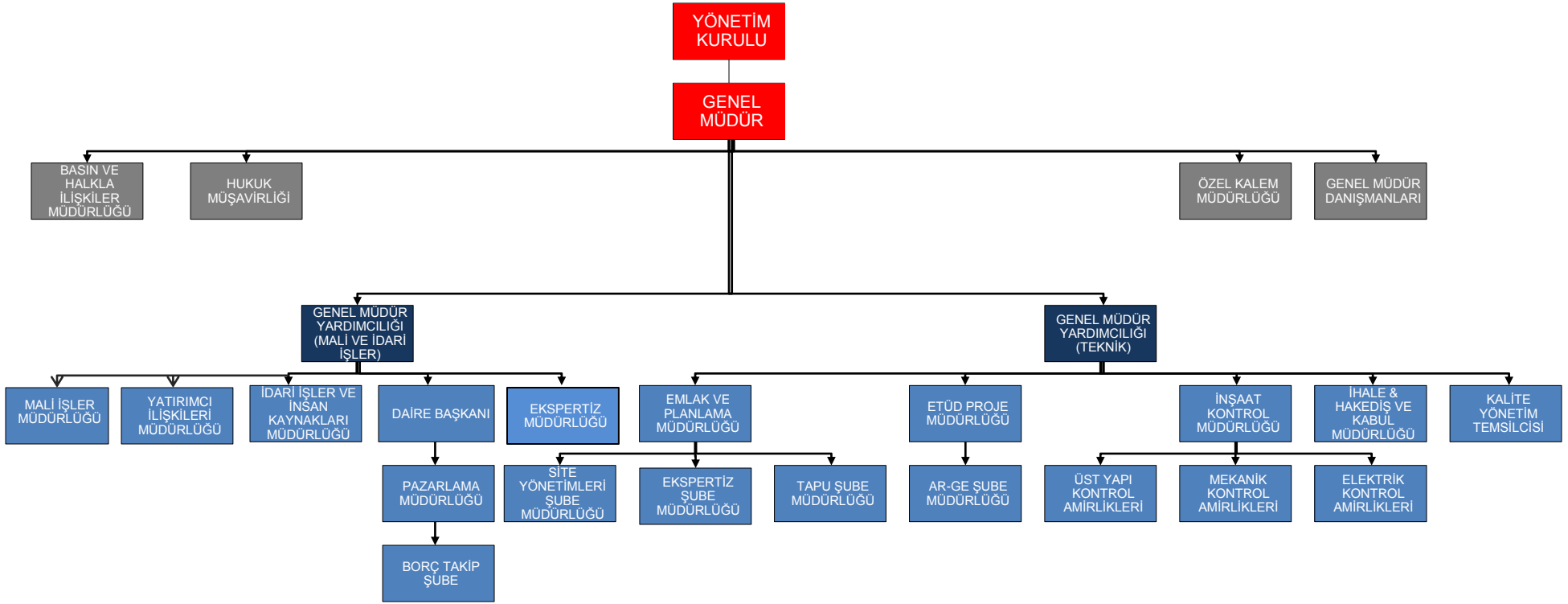
5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve İlgili Mevzuat

- 5664 Sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut'un yükümlülüğü Resmi Gazete'de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a sunulan KEY Hak Sahipleri listesinin Ziraat Bankası'na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Emlak Konut'un sermayesinden düşülmüştür. Sonraki ödemelerin yapılmasından Hazine sorumludur.



- Organizasyon Yapısı
- Yönetim ve Denetim Kurulu
- Biten Proje Fotoğrafları

Ek 1: Organizasyon Yapısı



Ek 2: Yönetim ve Denetim Kurulu



Yönetim Kurulu

- Emlak Konut bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır.
- Emlak Konut'un yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve Şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.
- Emlak Konut'un faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme'nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.
- Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir .
- Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Pay Sahibi Adına Yönetim Kurulunda Bulunulan
Ertan YETİM	Yönetim Kurulu Başkanı	İnşaat Mühendisi	TOKİ
Veysel EKMEK	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.	Mali Müşavir	Bağımsız Üye
Murat KURUM	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi	TOKİ
Fatma Ruhan AKYILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Hukuk Müşaviri	TOKİ
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şehir ve Bölge Plancısı	TOKİ
Haluk SUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Üye
Ali Seydi KARAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İşletme	TOKİ

Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Pay Sahibi Adına Yönetim Kurulunda Bulunulan
Mustafa Kemal MÜDERRİSOĞLU	Denetim Kurulu Üyesi	İşletme	
Uğur DÜLEKALP	Denetim Kurulu Üyesi	Basın Müşaviri	TOKİ
Ayşe Arzu ÖZÇELİK	Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar	

Ek 3: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları



Türkiye' deki GYO Düzenlemeleri

- GYO' lar Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetim ve düzenlemelerine tabidirler.
- Nüfustaki hızlı artış ve iç göçlere bağlı olarak konut talebi gayrimenkul yatırımları ile orantılı olarak yükselmiştir.
- Mortgage kredileri ile ilgili düzenlemeler 2007 yılında yürürlüğe girmiş ve gayrimenkul sektörünün büyümesine katkı sağlamıştır.

Prosedür	<ul style="list-style-type: none">▪ SPK tarafından denetlenir.▪ İşleyişle ilgili tebliğde ifade edilen prosedürlere uymalıdır.
Yasal	<ul style="list-style-type: none">▪ Hukuki Yapı:Anonim Ortaklığı▪ Minimum Sermaye:20 mn TL
Hissedarlar	<ul style="list-style-type: none">▪ Kurucular arasında en az bir tane ana hissedar olmalıdır (bireysel olarak veya beraber sermayenin en az %20 hissesine sahip olmak)▪ Eğer GYO 31 Aralık 2009 tarihinden sonra kurulmuşsa,GYO' nun hisselerinin en az %25'i 3 ay içinde halka arz edilmelidir.
Kısıtlamalar	<ul style="list-style-type: none">▪ GYO' lar gayrimenkul inşaatında yer alamaz.▪ Ticari olarak otel,hastane,alışveriş merkezi vs. işletemez.▪ İş geliştirme ve proje kontrolü gibi hizmetleri kendi çalışanları yoluyla başka birey ve kuruluşlara sağlayamaz. (portföy dahilinde projelere sağlanan hizmetler dışında)
Vergi	<ul style="list-style-type: none">▪ GYO' lar gelir vergisi ve sermaye kazancı vergisinden muaf tutulur.▪ Stopaj vergisinde ise kredi/geri ödeme olabilir.

Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları



Avrupa TEM Konutları



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Uphill Court Ataşehir



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



My World Ataşehir



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Kentplus Mimarsinan



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Soyak Mavişehir



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Körfezkent Etap 1



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



IDEALISTKENT



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



ATAŞEHİR RESIDENCE



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



KentPlus Ataşehir



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Novus Residence



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Misistanbul Evleri



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



DreamCity Çerkezköy



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Ergene Vadisi



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Ispartakule Evleri



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Selimpaşa Emlak Konutları



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Burgazkent Emlak Konutları



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Bizimevler 2



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Spradon Quartz



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Yıldızkent



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Emlak Konut Mavişehir Evleri



Ek 4: Biten Proje Fotoğrafları (Devam)



Emlak Konut Pelikan Evleri



Ek 6: Bağımsız Ünite Satışları



PROJE ADI	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011			2011 YILI TOPLAM	
	ADET	ADET	ADET	ADET	ADET	ADET	ADET	Ocak	Şubat	Mart		ADET Toplamı
AĞAOĞLU MY TOWERLAND						206	148			7	57	64
AĞAOĞLU MY TOWN ISPARTAKULE						440	127					0
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE							1852	40			20	60
ALBAYRAK MAVİŞEHİR			50	56	20	140	88	4	2		6	12
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI							1080	22	22	21		65
ATAŞEHİR RESIDENCE	127	45	14	1								0
AVRUPA KONUTLARI				538	865	1072	372					0
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3								462	163	31		656
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE							400					0
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-2									330			330
BAHÇEŞEHİR SPRADON KONUTLARI						181	436		41	8		49
BİZİMEVLER - 2						138	312	19	16	6		41
BİZİMEVLER - 3							232	2	35	6		43
BURGAZ KENT				15		36	238	10	22	17		49
DREAMCITY			2	18	40	17	26	2	5	10		17
ELİTE CITY							122	33	11	21		65
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ			26	40	149	5	51	2	8	48		58
ERGENE EVLERİ					272	321	519	6	29	23		58
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP							34	4	6	10		20
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP												0
ISPARTAKULE				1215	476	290	1					0
ISPARTAKULE 3. ETAP TURKUAZ						61	38					0
İDEALİSTKENT APART VE VİLLA			214	247	252	60	125					0
KENTPLUS ATAŞEHİR		1637	408	33								0
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2.							135	19	26	51		96
KÖRFEZKENT KONUTLARI				105	114	644	1					0
MAVİŞEHİR MODERN							78	18				18
MERKEZ KAYAŞEHİR							9	65	1			66
MİMARŞİNAN KENTPLUS		25	74	53	310	56	84	5	4	14		23
MİSSTANBUL EVLERİ			76	105	307	57	255		13	12		25
MY WORLD		403	883	996	709	430	275		3	5		8
NOVUS RESİDENCE			3	24	23	109	59	4	2	6		12
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI				48	25	43	81	4	6	4		14
SOYAK MAVİŞEHİR			886	236	286	151	8					0
SOYAK PARK APARTS							113	28	11	2		41
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1								20	351	174		545
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2								40	828	434		1302
UPHILL COURT ATAŞEHİR		969	194	476	104	7	4					0
VARYAP MERIDIAN KONUTLARI						254	460		35	40		75
YILDIZKENT	413	740	7									0
Genel Toplam	540	3.819	2.837	4.206	3.952	4.718	7.763	809	1.977	1.026	3.812	