



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 12233903-325.04-564/5894  
Konu : İkincil halka arz başvurunuz hk.

30/05/2013

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza  
No:11/B 34758 Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: 05.04.2013 tarih ve ÖKMD-360-4-4148 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınıza ile, Şirketinizin, 4.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.800.000.000 TL'ye artırılması kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle halka arz edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı B grubu paylara ilişkin izahnamenin Kurulumuzca onaylanması talep edilmiştir.

İlgide kayıtlı yazınıza konu talebinizin görüşüldüğü Kurulumuz Karar Organı'nın 30.05.2013 tarih ve 19/621 sayılı toplantısında, söz konusu talebinizin, Kurul ücretinin halka arz edilecek 1.300.000.000 TL nominal değerli payların nominal değeri üzerinden alınacak kısmının Kurulumuzca onaylanacak izahnamenin Şirketinize teslimi öncesinde tahsil edilmesi ve ayrıca nominal değer ile talep toplamada uygulanacak fiyat aralığının tavanı arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücretinin, en geç, talep toplamada uygulanacak fiyat aralığının belirlendiği günü takip eden iş günü ödenmesi hususunda Şirketinize bildirimde bulunulması suretiyle, olumlu karşılmasına karar verilmiştir. Anılan toplantıda, ayrıca;

1) (i) Şirketinizin gayrimenkulleri üzerinde bulunan gerek T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine ön alım hakkı şerhi ile "kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilecektir" şerhinin gerekse hukuki dayanağı kalmayan şerh ve takyidatların kaldırılması amacıyla gerekli başvuruların yapılması için Şirketinize, Kurul Kararının Şirketiniz tarafından tebellüğ edildiği tarihten itibaren, 3 ay süre verilmesine,

(ii) Bu süre sonunda üzerinde bu tür şerh ve takyidatlar bulunan gayrimenkullerin tam listesi ile her bir gayrimenkulün tapu kaydından bu tür şerhlerin kaldırılması amacıyla gerekli başvuruların yapıldığına ilişkin bilgi ve belgelerin Kurulumuza gönderilmesi gerektiği hususunun Şirketinize bildirilmesine,

(iii) Şirketiniz tarafından da beyan edildiği üzere TOKİ'den satın alınan gayrimenkullerin üzerindeki şerhlerin TOKİ tarafından kaldırılacağına ilişkin hükmün TOKİ ile yapılacak protokollere eklenmesi ve bu doğrultuda ilgili şerhlerin gayrimenkullerin Şirketinize devri sonrasında ivedilikle kaldırılması gerektiği hususlarının Şirketinize bildirilmesine,

2) Ankara Çankaya'daki 2941 ada 11 no'lu parsel üzerindeki şerhin kaldırılması için Kurul Kararının Şirketiniz tarafından tebellüğ edildiği tarihten itibaren, Şirketinize 3 ay süre verilmesine, söz konusu süre sonunda mevcut ipoteğin kaldırılmaması durumunda, gayrimenkulün ivedilikle Şirketiniz portföyünden çıkarılması gerektiği hususunda Şirketinizin bilgilendirilmesine,

3) Bundan sonraki uygulamalarda, kamu ortaklık payı parselleri başta olmak üzere benzer nitelikteki gayrimenkullerin finansal tablolarınızda benzer esaslar çerçevesinde izlenmesi gerektiği hususunun Şirketinize bildirilmesine,

4) Satışı yapılarak faturası kesilmiş ve bu nedenle Şirketiniz finansal tablolarında gösterilmemiş, ancak halihazırda tapu devri yapılmamış olan gayrimenkuller için ayrıca değerlendirme raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı, bununla birlikte, satışı yapılan bağımsız bölümler haricinde aynı proje kapsamında henüz satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümler de bulunması halinde hazırlanacak değerlendirme raporunda değerlemeye dahil edilmeyen satışı yapılmış olan bağımsız bölümler hakkında özet bilgiye yer verilmesi hususlarında Şirketinizin bilgilendirilmesine,

5) (i) Korunması Gerekli Kültür Varlığı olduğu yönünde tapu kayıtlarında beyanlar bulunan İstanbul Fatih'te yer alan 1 adet parsel, Zekeriyaköy'de yer alan 12 adet parsel ve Zeytinburnu'nda yer alan 2 adet parselin söz konusu durumlarına ilişkin olarak halka arz izahnamesinde detaylı açıklamaya yer verilmesine,

(ii) Anılan gayrimenkullere ilişkin olarak, ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren her aşamada gerekli onayların alındığına ilişkin olarak KAP'ta açıklama yapılması gerektiği hususunun Şirketinize bildirilmesine,

6) Şirket aktifindeki Gebze/Kocaeli'deki 5798/2 parsel üzerindeki şerhe ilişkin olarak, Şirketiniz tarafından, gayrimenkulün icra marifetiyle satılması halinde satış bedelinin Şirketiniz hissesine tekabül eden kısmının İcra Müdürlüğü tarafından Şirketiniz hesaplarına aktarılacağına beyan edildiği de dikkate alınarak, konu hakkında halka arz izahnamesinde gerekli açıklamalara yer verilmesi ve gayrimenkulün icra marifetiyle satılması halinde KAP'ta gerekli açıklamaların yapılması gerektiği hususlarının Şirketinize bildirilmesine,

7) Şirketinizin gayrimenkul portföyünün ancak finansal tablolardan takip edilebildiği, bu nedenle gayrimenkullerle ilgili bilgilere finansal tablolarda yer verilmemesi halinde yatırımcıların eksik bilgilendirileceği göz önünde bulundurularak, Şirketiniz tarafından satışı yapılarak faturaları kesilmiş olması sebebiyle finansal tablolarımızdan çıkarılmış olan gayrimenkuller dışında, Şirketiniz mülkiyetinde olan tüm gayrimenkullerin değerlemelerinin yapılması ve finansal tablolarımızda da izlenmesi gerektiği hususlarına ilişkin olarak Şirketinizin bilgilendirilmesine,

8) Şirketinizin herhangi bir alacağının kalmadığı bir gayrimenkulün Şirketiniz mülkiyetinde bulunmaması gerektiği göz önünde bulundurularak, Çerkezköy Huzur Sitesi'nde yer alan 1 adet bağımsız bölümün tapu devrinin ivedilikle gerçekleştirilmesi ve konu hakkında Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiği hususlarının Şirketinize bildirilmesine,

9) Çankaya'daki 2930 ada 20 nolu parselin tevhid işleminin neticelendirilmesi amacıyla gerekli işlemlerin ivedilikle yapılması gerektiği hususunda Şirketinizin bilgilendirilmesine,

10) Yatırımcıların Şirketiniz portföyündeki gayrimenkuller hakkında yeterli derecede bilgilendirilebilmeleri amacıyla Şirketinizin finansal tablolarının ilgili dipnotlarında, yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak verilen bilgilere benzer şekilde, stoklar kaleminde izlenen gayrimenkullere ilişkin olarak da bu gayrimenkulleri ve gayrimenkullerin finansal tablolarımızdaki değerlerini içeren listeye yer verilmesi gerektiği hususunun Şirketinize bildirilmesine,

11) Şirketinizin, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle yapılacak halka arzda talep toplama yönteminin kullanılabilmesi talebinin uygun görülmesine,

12) Talep toplamada uygulanacak fiyat aralığının Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Satışlar Pazarı'nın Kuruluş ve İşleyiş Esasları Genelgesi hükümleri çerçevesinde ve Seri: VIII, No:66 "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nin 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası hükmüne uygun olarak belirleneceğine ilişkin Şirketiniz açıklamasına izahnamede yer verilmesine,

13) Şirketinizin halka arzında devlet iç borçlanma senetleri ve konvertibl dövizler yanında, kısa vadeli tahvil ve bono fonlarının ve özel sektör borçlanma araçlarının da blokaja kabul edilmesi talebinizin, söz konusu varlıklar için blokaja kabul edilecek kısmın %100'ün altında belirlenmesi suretiyle uygun görülmesine,

14) Şirketinizin halka arz sonrasında genel kurulca onaylanmış geri alım programı dahilinde kendi paylarını satın almak suretiyle 30 gün boyunca fiyat istikrarını sağlamaya yönelik işlemlerde bulunması talebinin olumlu karşılanmasına,

15) 30 günlük geri alım programı dahilinde geri alınan tüm payların geri alım programının sona ermesi akabinde borsada satış yoluyla elden çıkarılacağına ilişkin Şirketiniz açıklaması da dikkate alınarak, söz konusu satışların piyasa fiyatını aşağı yönde bozucu nitelikte etki yaratmamasını

SA

teminen, söz konusu payların satışının piyasa fiyatına en az etki edecek şekilde gerçekleştirilmesi gerektiği hususunun Şirketinize hatırlatılmasına,

16) Bundan sonraki pay geri alım uygulamalarınızda, pay geri alım programının onaya sunulacağı genel kurul tarihinden en az 15 gün önce söz konusu pay geri alım programını Şirketiniz internet sitesi ve KAP'ta ilan edilmesi gerektiği hususu ile mevzuata uyum konusunda azami dikkat ve özeni göstermeniz hususunun Şirketinize hatırlatılmasına,

17) Halka arz izahnamesinde yer verilemeyen "halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet" ve "sulanma etkisi" bilgilerinin, sirküler ilan tarihinde Şirket tarafından KAP'ta yapılacak bir açıklama ile duyurulması gerektiği hususunda Şirketinizin bilgilendirilmesine ve konu hakkında halka arz izahnamesinin ilgili bölümlerinde açıklamaya yer verilmesine

karar verilmiştir.

Ayrıca, halka arz sürecinde;

i) Halka arz izahnamesinin, KAP'ta yayınlanması ve KAP ile Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinde yayımlandığının sirküler ve olası diğer ilan metinlerinde duyurulması,

ii) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 7'nci maddesinin birinci fıkrası hükmü uyarınca halka arz izahnamesinin nerede yayımlandığı hususunun ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmesi,

iii) Yeter sayıda sirküler örneğinin, müşteri emirlerinin alındığı konsorsiyum üyelerinin merkez ve şubelerinde, istendiğinde tasarruf sahiplerine verilmek üzere hazır bulundurulması,

iv) İzahname ve sirkülerlerle halka açıklanan konularda satış tamamlanmadan ortaya çıkan değişikliklerin ve yeni hususların, Şirketiniz ve konsorsiyum üyeleri tarafından, bunların öğrenildiği tarihte, satış durdurularak en seri haberleşme vasıtasıyla yazılı olarak Kurulumuza bildirilmesi ve onay alınması, Kurulumuzdan onay alındıktan sonra izahnamedeki ve sirkülerlerdeki değişikliklerin KAP'ta ve Şirketinizin internet sitesinde ilan edilmesi,

v) Gazetede yayımlanması durumunda sirkülerin ve diğer ilan ve reklamların yayımlandığı gazetelerin birer nüshasının her ilanı izleyen 6 işgünü içinde Kurulumuza gönderilmesi,

vi) Ek/3'te örneği verilen Satış Sonuçlarına İlişkin Beyanname'nin düzenlenerek Kurulumuza gönderilmesi,

vii) Paylar tasarruf sahiplerinin hesaplarına kaydedilinceye kadar gerekli tüm işlemlerin yerine getirilmesi,

viii) Her bir aracı kurum bazında kesinleşen satış bilgilerinin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ye iletilmesi

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Esra ADA VURAL  
Daire Başkanı

**EKLER:**

- 1- İzahname
- 2- Tasarruf Sahipleri Sirküleri
- 3- Satış Sonuçlarına İlişkin Beyanname