

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B Batı Ataşehir/İSTANBUL
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 273488
1.5. Faaliyet Konusu : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşme Madde 5'e göre Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık ortaklıktır.
Şirketin merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul olup çalışan sayısı 31.12.2018 itibarıyla 394'tür.

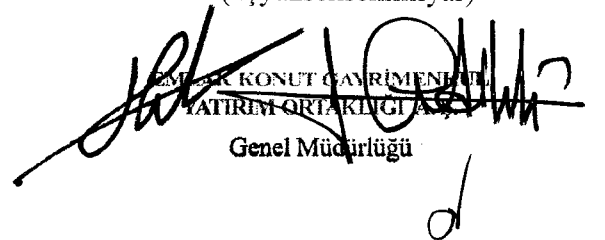
1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in payları "EKGYO" kodu ile Borsa İstanbul A.Ş. Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. 26/03/2019 itibarıyla beher B grubu payın kapanış değeri 1,54 TL'dir.

Şirket'in 3.800.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	42,7
Halka Açık Kısım	B	1.925.120.331,48	50,6
KEY Hak Sahipleri	B	48.911,17	<1
Toplam		3.800.000.000	100,00

Şirket'in sermayesi 3.800.000.000 TL (üçmilyarsekizyüz milyon) olup tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 (bir) Kuruş (0,01 TL) itibari bedelli 380.000.000.000 (üçyüzseksenmilyar) adet paya ayrılmıştır.


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup sermayenin 253.369.919 TL karşılığı 25.336.991.900 pay adedi nama yazılı olarak A grubu, 3.546.630.081 TL karşılığı 354.663.008.100 pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır; ancak Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Şirket'in esas sözleşmesinin 8. maddesinde belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

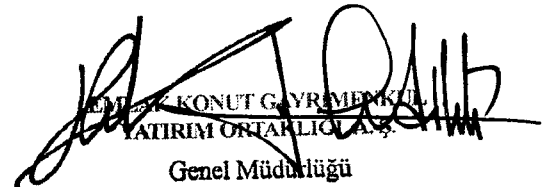
1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %49,34'üne sahip olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı belirli bir kamu hizmetini yürütmek üzere kurulan, gelir tahsis edilen, bu gelirlerden harcama yetkisi verilen 5018 sayılı Kanun dışında kalan özel bütçeli bir kuruluş olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı bir kurumdur.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.




Genel Müdürlüğü

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Ertan KELEŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	18/07/2018 ¹ (YKK)	1 Yıl
Mehmet ÖZÇELİK	Yönetim Kurulu Başkan V.	18/07/2018 ² (YKK)	1 Yıl
Hakan GEDİKLİ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	16/07/2018 ³ (YKK)	1 Yıl
Sami ER	Yönetim Kurulu Üyesi	28/03/2018	1 Yıl
Muhterem İNCE	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	28/03/2018	1 Yıl
Havvanur YURTSEVER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	28/03/2018	1 Yıl
Sinan AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	31/08/2018 ⁴ (YKK)	1 Yıl

Şirket'in esas sözleşmesinin 12. maddesine göre Şirket'in yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

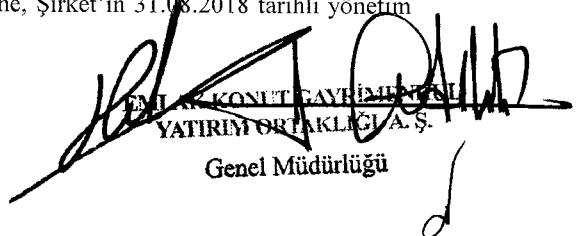
Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
EPP – Emay Adi Ortaklığı ("EPP-EMAY")	100.000	%60

¹ 28.03.2018 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Ertan Keleş, Ertan Yetim'in Şirketteki görevinden ayrılması üzerine, Şirket'in 18.07.2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmıştır.

² 28.03.2018 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl görev yapmak üzere seçilen Mehmet Özçelik, Şirket'in 18.07.2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.

³ 28.03.2018 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl görev yapmak üzere seçilen Murat Kurum'un Şirket'teki görevinden ayrılması üzerine, Şirket'in 16.07.2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında, ilk genel kurul onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

⁴ 28.03.2018 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl görev yapmak üzere seçilen Ertan Keleş'in 18.07.2018 tarihli yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu başkanı olarak atanması üzerine, Şirket'in 31.08.2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında, ilk genel kurul onayına sunulmak üzere seçilmiştir.


EMAY KONSULTE YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("EPP")	65.000.000	%100
--	------------	------

İştirakler		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Bio")	22.222.222	%20
EPP-Cathay Adi Ortaklığı	10.000	%7

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar (Adi Ortaklıklar)		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. İstmarina AVM Adi Ortaklığı	Sermayesiz	%40

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Hakan Gedikli	Genel Müdür	02.09.2016
Hakan Akbulut	Genel Müdür Yardımcısı	13.01.2011
Hicran Çakmak	Genel Müdür Yardımcısı	30.07.2018
Metin Tekin	Genel Müdür Yardımcısı	25.04.2012
Nurettin Şam	I. Hukuk Müşaviri	09.09.2013
Sinan Ayoğlu	Genel Müdür Yardımcısı	13.01.2011
Ercan Alioğlu	Daire Başkanı	30.07.2018
İsmet Kubilay	Hukuk Müşaviri	02.05.2011
Mustafa Buga	Müdür	26.10.2018
Salih Çetin	Müdür	09.01.2017

(Signature)
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Ali Çetinkaya	Müdür V.	09.01.2017
Aydağül Ekmen	İdari Uzman	01.11.2011
Zafer Cem Karabay	İdari Uzman	09.01.2017
Mustafa Köksal	Teknik Uzman Yardımcısı	07.05.2016

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirket'in, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin 25.11.2010 tarihli kararı ile MKK üyeliği işlemleri tamamlanmıştır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 2.500.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Nakit : 1.300.000.000 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 3.800.000.000 TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 15.11.2013

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 25.11.2013-Sayı: 8450

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine : 17.07.2018 / S.T.-2018/03

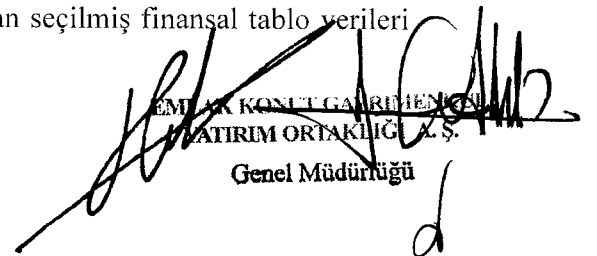
İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2018 ve 2017 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

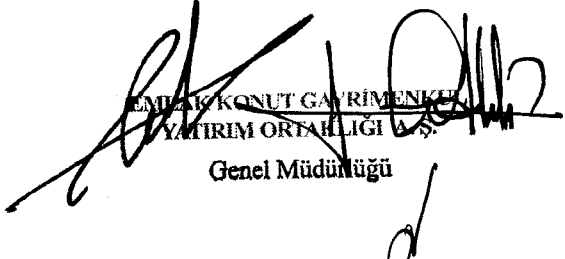
Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2018	TMS/IFRS	Konsolide	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
31.12.2017	TMS/IFRS	Solo	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş

Şirket'in 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.


EMELAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürüğü

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2018 (Konsolide)	31.12.2017 (Solo)
Dönen Varlıklar	20.695.419	18.796.338
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	897.501
Ticari alacaklar	1.622.995	1.752.257
Diğer alacaklar	1.163.367	1.180.466
Stoklar	15.407.484	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	1.467.489	986.501
Duran Varlıklar	2.623.851	1.827.322
Ticari alacaklar	1.895.829	1.686.645
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	390.340	57.283
Aktif Toplamı	23.319.270	20.623.660
Pasif Toplamı	23.319.270	20.623.660
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.329.651	6.083.525
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	976.999	482.364
Ticari borçlar	978.347	1.266.648
Ertelenmiş gelirler	4.904.297	3.728.717
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.906.101	2.074.616
Uzun vadeli borçlanmalar	1.685.943	1.932.308
Özkaynaklar	13.083.518	12.465.519
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	13.084.984	12.465.519
Ödenmiş Sermaye	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	2.366.895	2.378.513
Geçmiş yıllar karları	5.271.709	4.304.087
Net dönem karı	1.268.049	1.756.094

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2018 (Konsolide)	31.12.2017 (Solo)
Hasılat	3.927.643	3.900.566
Satışların Maliyeti	(2.259.405)	(1.788.045)
Brüt Kar	1.668.238	2.112.521
Genel Yönetim Giderleri	(227.160)	(194.131)
Pazarlama Giderleri	(71.537)	(65.677)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	512.529	434.241
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(268.202)	(79.141)
Esas Faaliyet Karı	1.613.868	2.207.813
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	208	2.547
Finasman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı	1.614.076	2.210.360
Finansman Gelirleri	204.449	80.680
Finansman Giderleri	(550.476)	(534.946)
Net Dönem Karı	1.268.049	1.756.094


 GENEL MÜDÜRLÜK KURUMU
 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Genel Müdürlüğü

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Fitch Ratings	19.10.2018	AA (Durağan)	Yatırım Yapılabilir
Fitch Ratings	19.07.2018	AA (Durağan)	Yatırım Yapılabilir
Fitch Ratings	18.04.2017	AA (Durağan)	Yatırım Yapılabilir

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları⁵

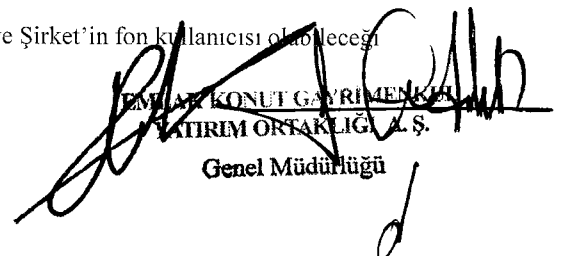
Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	172.000.000	Türk Lirası	11.12.2018	09.04.2019	%23,90 Yıllık Basit	Nitelikli Yatırımcı
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	140.000.000	Türk Lirası	08.01.2019	07.05.2019	%22,90 Yıllık Basit	Nitelikli Yatırımcı
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	250.000.000	Türk Lirası	26.02.2019	25.06.2019	%21,00 Yıllık Basit	Nitelikli Yatırımcı
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	150.000.000	Türk Lirası	19.03.2019	03.07.2019	%20,75 Yıllık Basit	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000 TL / 16.08.2018 tarih ve 38/955 sayılı karar	638.000.000 ⁶	Türk Lirası

⁵ Söz konusu sermaye piyasası araçları Halk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilmiş olup, bu ihraçların fon kullanıcısı Şirkettir.

⁶ Söz konusu tutar Halk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilebilecek ve Şirket'in fon kullanıcısı olarak geleceği kira sertifikalarını göstermektedir.


Halk Varlık Kiralama A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
Hakediş Ödemeleri	%30
Vergi Resim Harç Ödemeleri	%10
Kredi ve İtfa Ödemeleri	%60

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Borçlanma aracı ihraçlarında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 27/03/2019 tarihinde “Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü “En İyi Gayret Aracılığı”dır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesine ilişkin 29/03/2019 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

27/03/2019

İhraççı
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


Hakan AKBULUT
Genel Müdür Yardımcısı


Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür