

İFM Projesi ve Proje Kapsamında Gerçekleştirilen II. Kira Sertifikası İhracı Hakkında Bilgiler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ile ilgili olarak 24.04.2012 tarihinde imzalanan "İstanbul Ataşehir Finans Merkezi ("İFM") Mutabakat ve Protokol Metni" hükümleri çerçevesinde geliştirilecek gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO") tarafından 18.10.2012 tarihinde açılan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş" ihalesi kapsamında Tapunun; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 ada 14 Parsel (eski F16), 3328 ada 1 Parsel (eski F3) ve 3328 ada 13 Parselinde (eski F15) kayıtlı toplam 115.497,01 m² yüzölçümündeki taşınmaz üzerinde inşaat, yapım ve bağımsız bölüm satışının Emlak Konut GYO ile gelir paylaşımı esasına dayalı olarak gerçekleştirileceği projenin (kısaca "Proje") ihalesini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ("Akdeniz İnşaat") kazanmış olup, Emlak Konut GYO ve Akdeniz İnşaat arasında 21.12.2012 tarihinde Proje Sözleşmesi imzalanmıştır.

Akdeniz İnşaat tarafından kazanılan Proje ile ilgili tüm hak ve yükümlülüklerin %99 oranındaki hissesi Emlak Konut GYO'nun onayından sonra özel amaçlı proje şirketi niteliğindeki İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye ("Kaynak Kuruluş") devredilmiştir. Bu devre müteakip Kaynak Kuruluş ile Akdeniz İnşaat arasında projenin gerçekleştirilmesini teminen İFM İnşaat-Akdeniz İnşaat İş Ortaklığı ("İş Ortaklığı") kurulmuştur.

04.09.2013 tarihinde, İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat ve Taahhüt A.Ş., Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş., Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve İFM İnşaat-Akdeniz İnşaat İş Ortaklığı arasında "Kira Sertifikası İhracı Amacı İle Proje Gelirlerini Elde Etme Hakkının Devrine İlişkin Sözleşme" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında, Kaynak Kuruluş, Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama Şirketi A.Ş.'den ("VKŞ") sağladığı fonu VKŞ'nin vekili sıfatıyla, vadeye kadar projenin gerçekleştirilmesi için yapılacak harcamaların finansmanında ve proje harcamaları ile ilgili daha önce kullanılmış olan fonların geri ödenmesinde kullanacaktır.

Kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunması amacıyla, İş Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO'dan olan proje sözleşmesinden kaynaklı alacak haklarının 120.000.000 TL tutarının VKŞ'ye temlik edilmesi (Aynı proje kapsamında gerçekleştirilen I. kira sertifikası ihracına ilişkin verilmiş olan 110.000.000 TL temlik bakiyesinden sonra gelmek kaydıyla), sözleşme kapsamında doğacak hakediş alacaklarından, proje sözleşmesinin ilgili maddelerinde belirtilen ödeme şartlarının ve satışların gerçekleşmesi halinde ödenmek üzere Emlak Konut GYO tarafından uygun bulunmuştur.

Proje kapsamındaki 3 adet arsa için, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ("EVA") tarafından 25.03.2013 tarihli proje değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı veya sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı belirtilmektedir. EVA tarafından hazırlanan raporda, brüt 364.814 m²'lik inşaat alanının olduğu, bunun 216.959 m²'sinin satılabilir alan olduğu ve toplam projenin satış gelirlinin 1.024.451.634 USD olarak projekte edildiği yer almaktadır. EVA'nın çalışmasında değerlendirme konusu parseller üzerinde ihale sözleşmesi kapsamında geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri KDV hariç 403.288.000 USD olarak belirlenmiştir. EVA raporunda yer alan proje nakit akış tablosu aşağıda yer almaktadır.

Proje Nakit Akışı Tablosu						
Tarih	25.03.2013	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	Toplam
Gelirler						
3328 Ada 14 Parsel						
Ofis Satış Gelirleri (USD)	0	0	317.135.870	190.281.522	76.112.609	583.530.002
Rezidans Satış Gelirleri (USD)	0	0	40.936.320	49.123.584	29.474.150	119.534.054
Kongre Merkezi Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	20.488.631	20.488.631
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	178.367.139	178.367.139
3328 Ada 13 Parsel						
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	20.743.202	20.743.202
3328 Ada 1 Parsel						
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	101.788.606	101.788.606
Toplam Proje Satış Gelirleri (USD)	0	0	358.072.190	239.405.106	426.974.338	1.024.451.634
Toplam Özel Proje Alanı İnşaat Maliyetleri (USD)	0	-21.432.603	-64.297.809	-123.227.263	-73.544.448	-282.502.123
Toplam Altyapı ve Rekreasyon Alanı Maliyeti (USD)	-62.021.389	-38.763.368	-79.464.905	-13.567.179	-193.816.841	-193.816.841
Net Nakit Akışları (USD)	0	-83.453.992	255.011.014	36.712.938	339.862.711	548.132.671
Değerleme Tablosu						
Risksiz Getiri Oranı	4,64%					
Risk Primi	5,36%					
İndirgeme Oranı	10%					
Net Bugünkü Değer	403.288.389					

Proje Sözleşmesine göre satışa esas bağımsız bölümlerin satış işlemlerinin başlayabilmesi için aşağıda belirtilen şartların İş Ortaklığı tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.

- Yapı ruhsatlarının tamamının veya bir kısmının alınması
- Şantiye tesislerinin kurulması
- Pazarlama ve satış ofisi binasının kurulması
- Tanıtım broşürlerinin hazırlanması
- Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanması
- Yüklenici tarafından belirlenen bağımsız bölümlerin satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarının şirket tarafından onaylanması

Riskler ve Risklerden Korunulmasına Yönelik Tedbirler

- **Satışların zamanında veya beklenen ölçüde gerçekleşmemesi:**

Kaynak kuruluşu verilecek başarı primi, periyodik ödemenin yapılması şartına bağlı olarak ve periyodik ödemeyi aşan kısım olarak hesaplanacak olup kaynak kuruluşun proje gelirlerinden yararlandırılması ancak periyodik ödemenin ve yatırım bedelinin VKŞ'ye ödenmesi ile mümkündür. Temlik bedeli hem periyodik ödemeyi hem de yatırım bedelini kapsamaktadır.

Kaynak Kuruluş, VKŞ hesabının itfa bedelini (hedef kar oranı dahil) karşılayacak bedele ulaşmasını sağlayıncaya kadar, proje kapsamında satışa sunulan bağımsız bölümleri vade tarihindeki rayiç değerinden satın almayı taahhüt etmektedir.

- **Satış bedellerinden kaynaklanan hakediş tutarlarının VKŞ hesaplarına gelmeme riski:**

Emlak Konut GYO'dan alınan temlik doğrultusunda, proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hakediş tutarlarının (Aynı proje kapsamında gerçekleştirilen I. kira sertifikası ihracına ilişkin verilmiş olan 110.000.000 TL temlik bakiyesinden sonra gelmek kaydıyla) 120.000.000 TL'ye (yüzyirmimilyon Türk Lirası) kadar olan kısmı (hedef kar oranı dahil) doğrudan VKŞ hesaplarına gelecektir ve itfa tarihine kadar VKŞ hesaplarında kalacaktır.

- **Projenin gerçekleşmemesi riski:**

Kira sertifikası ihracı ile yatırımcılardan sağlanan fonların projeye yönelik olarak kullanılması Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nin gözetimi altındadır. Projenin herhangi bir sebeple gerçekleşmemesi durumunda, Emlak Konut GYO'dan iş Ortaklığı tarafından talep edilebilir hale gelen projeye yönelik yapılan harcama bedelleri, alınan temlikler çerçevesinde nominal ihraç tutarına kadar VKŞ hesaplarına aktarılacaktır.