

176296

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

PROJE FİNANSMANINDA RİSK ve GARANTİLER

İNŞAAT YÜK. MÜH.
AHMET ERDAL GÜNCAN
No: 10819

PROGRAMI: İŞLETME FİNANSMANI
DANIŞMANI: Prof. Dr. BELKIS SEVAL

EYLÜL 1996

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

PROJE FİNANSMANINDA RİSK ve GARANTİLER

**İNŞAAT YÜK. MÜH.
AHMET ERDAL GÜNCAN
No: 10819**

**PROGRAMI: İŞLETME FİNANSMANI
DANIŞMANI: Prof. Dr. BELKIS SEVAL**

EYLÜL 1996

ÖNSÖZ

Bu tezin hazırlanmasında, bana yol gösteren, her türlü anlayışta bulunan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Belkıs SEVAL'e teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca firmalarındaki ve dünyadaki Proje Finansman uygulamalarını örnekleriyle gösteren sayın Metin Köksal'a, Ümit Cordan'a, Muzaffer Yalım'a ve Erdem Arıoğlu'na teşekkürü bir borç bilirim.

Böyle geniş ve kapsamlı konuda yapmaya çalıştığım bu çalışmanın konuya ilgi duyan diğer araştırmacılara yol göstermesi dileğiyle.

İnş. Yük. Müh.
Ahmet Erdal Güncan

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
1. GİRİŞ	1
2. PROJE FİNANSMAN ARACI OLARAK YAP-İŞLET-DEVRET	2
2.1. Modelin İşleyişi	2
2.1.1. YİD Modelinde Taraflar ve Genel İlkeler	2
2.2.2. Taraflar Arasında Yapılacak Sözleşmeler	4
2.2.3. Mal veya Hizmet Tarifesinin Belirlenmesi	6
2.2.4. Tesisin Devri	6
a. Süre Sonunda Devir	6
b. Süre Bitiminden Önce Devir	6
c. Tesisin Özelleştirilmesi	7
2.2.5. Modelin İşleyişine Yönelik Bir Uygulama	7
3. PROJE FİNANSMANINDA IFC ve UYGULAMALARI	10
3.1. Proje Finansman Faaliyetleri	10
3.2. IFC'nin Diğer Kredi Kuruluşlarına Önceliği	12
3.3. IFC Kredileri	14
4. EXIMBANK ÜLKE KREDİLERİ	16
4.1. Eximbank Ülke Kredileri Proje Enformasyon Formu	16
4.2. Projenin Tanıtımı	25
4.3. Projenin Mali, Teknik ve Ekonomik İncelenmesi	28
EKLER	
Ankara Metrosu Örneği	30
Gümüşova-Kazancı Otoyol Örneği	35
13 Haziran 1994 / 21959 Sayılı Resmi Gazete	39
Finansman Kuruluşlarının Doldurulmasını İsteddiği Kredi Başvuru Formu	42
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beş Yıldızlı Taksim Oteli Yap-İşlet-Devret Metoduyla Yapım Sözleşmesi	48

I. GİRİŞ

Gelişmekte olan ülkelerin temel hedefi, sosyal ve ekonomik büyümenin önemli bir unsuru olan bayındırlık ve altyapı yatırımlarının hızla gerçekleştirilmesidir. Bu hedefe ulaşılmasını engelleyen en önemli faktör ülkenin finansman olanaklarının yetersiz olmasıdır. Bu nedenle, gelişmekte olan ülkelerin hükümetleri büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilebilmesi için yeni finansman olanaklarını yaratacak modellerden yararlanma yoluna gitmişlerdir.

Yap-İşlet-Devret Modeli, devlet tarafından finanse edilmesi güç olan ve ileri teknoloji gerektiren temel bayındırlık ve altyapı projelerinin yerli-yabancı özel sektör katılımı ile gerçekleştirilmesi amacıyla yönelik bir proje finansman modelidir.

Gelişmekte olan bir ülke olması nedeniyle, model Türkiye açısından da önem taşımaktadır. 1983 yılı sonlarında ele alınmaya başlayan modele ilişkin uygulamalar yaygınlık kazanarak, hükümet programları, kalkınma planları ve bütçe kanununda yer almıştır(1). Modele 13 Haziran 1994'de yayımlanan kanunda belirtilen hükümlerle daha da açıklık getirilerek, uygulanmasına ilişkin hususlar detaylandırılmıştır(2).

Yap-İşlet-Devret Modelinin aynı zamanda yabancı sermaye ile de ilgisi bulunmaktadır. Özellikle 1980'li yıllardan itibaren yabancı sermayeyi ülkesine getirmek gayretinde olan Türkiye için, model bu açıdan da önem taşımaktadır.

Yap-İşlet-Devret Modelinin Türkiye'de gündemde oluşu yaklaşık 10 yıllık bir süreyi kapsamakla birlikte, konunun teorik ve uygulamaya yönelik hususlarını açıklayan fazla sayıda çalışma mevcut değildir. Model başlıca sosyal, ekonomik, mâli, hukuki ve vergi açılarından incelenebilecek hususları içermekte ve modelin başarıya ulaşmasında tüm hususlar önem taşımaktadır.

(1) Yahya Doğan, **Yap-İşlet-Devret Modeli, Ekonomik Mali ve Hukuki Açidan Bir İnceleme**, Manisa, 1993, s.1-2.

(2) 8.6.1994 Tarih ve 3996 Sayılı "Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun," **Resmî Gazete**, S.21959, 13.6.1994.

Bu çalışmada model, gerek yurtdışında, gerekse Türkiye'deki uygulamaları ile incelenmeye çalışılmıştır.

II. YAP-İŞLET-DEVRET (YİD) MODELİ

A. MODELİN TANIMLANMASI

YİD Modeli, "kamu kurum ya da kuruluşları ile ulusal ya da uluslararası bir ortak girişim şirketi arasında ortaklaşa tespit edilen bir sürede, sabit (önceden belirlenen) bir tarife göre ortak girişim şirketi tarafından üretilen mal veya hizmetin yatırım yapılan ülkenin satın alma garantisi karşılığında, bir altyapı projesinin ilgili şirket tarafından yapılması, işletilmesi ve belirlenen sürenin bitiminde bedelsiz olarak ilgili kamu kurumu ya da kuruluşuna devredilmesi" olarak tanımlanmaktadır(3).

B. MODELİN İŞLEYİŞİ

1- YİD Modelinde Taraflar ve Genel İlkeler

Tanımında da belirtildiği üzere, YİD Modelinde iki taraf bulunmaktadır. Bunlardan birincisi kamu kesimi, diğeri ise özel sektörü temsil eden ortak girişim şirketi (veya konsorsiyum) dir.

Kamu kesimi proje sahibi olup, iki gruba ayrılabilir. Birincisi yatırım yapılan ülkenin hükümeti, ikincisi ise proje sahibi olan ve mal veya hizmeti satın alacak olan kamu kuruluşudur.

YİD Modelinde yatırımcı özel kesimi temsil eden karşı taraf, yerli ve/veya yabancı şirketlerin oluşturduğu şirketlerdir. Örgütlenme biçimi genelde ortak girişim şirketi (joint venture) şeklinde olmaktadır. Ortak girişim şirketi yerli ve yabancı firmalardan oluşmaktadır. Modelin uygulanmasında, yatırımcıların yerli olmaları da mümkün olabilmekte, ancak bu durumda YİD'in yabancı sermaye etkisinden bahsedilememektedir.

YİD Modelinde, devlet ilgili kamu kuruluşu aracılığıyla yatırımın gerçekleştirilmesi

(3) Afif Demirkıran, "An Approach to Project Financing Build-Operate-Transfer (B.O.T.) Model", Buyer's Highlights From Turkey, Autumn 1988, İGEME.

Doğan, op.cit., s.3-4.

amacıyla kurulan ortak girişim şirketine, % 30'a kadar bir payla ortak olabilmektedir(4).

Modelin uygulanmasında genel ilkeleri de ortaya koyabilecek şekilde tarafların yükümlülükleri şöyle özetlenebilmektedir:

*** Ortak girişim şirketinin yükümlülükleri:**

- Projenin tasarlanması,
- Projenin finanse edilmesi, finansman kaynaklarının bulunması,
- İnşaat ve tesislerin yapılması; projenin sözleşme çerçevesinde sabit fiyatlar üzerinden, anahtar teslimi olarak gerçekleştirilmesi,
- Tesislerin tespit edilen süre boyunca işletilmesi,
- Tesislerin tüm bakım-onarımının yapılması,
- Sürenin sonunda sözleşmedeki şartlar dahilinde, tesisin işler vaziyette ve bedelsiz olarak ilgili kamu kuruluşuna devredilmesi. (Tesisin devralınması esnasında özelleştirilmesi söz konusu ise, mülkiyetin halka devri devlet tarafından gerçekleştirilir.)

*** Kamu kesiminin yükümlülükleri:**

- Modelin tanımı gereği, yatırımcılara işletme süresi boyunca ürettiği mal veya hizmetin sözleşmede belli edilen miktarının, yatırımcıya belli bir kâr sağlayacak biçimde bir tarifeye göre satın alınacağı garanti edilmektedir. Fiyat veya kâr garantisi modelin uygulanmasında en önemli nokta olmaktadır. Mal veya hizmetin fiyatı yatırımcının borcunu geri ödeyecek, faaliyet ve bakım-onarım masraflarını karşıladıktan sonra özsermayesi üzerinden cazip bir kâr (temettü) sağlayacak biçimde tespit edilmektedir. Ayrıca yatırımcıya projeyi daha etkin bir biçimde yönetmesi için ilave kâr da verilebilmektedir. Mal veya hizmetin bedeli için ödemeler, projenin finansmanında kullanılacak yabancı para veya yabancı para sepetindeki para türleriyle yapılmaktadır.
- İnşaat ve faaliyet sırasında karşılaşılabilecek riskler yatırım yapılan ülke tarafından üstlenilmektedir.
- Gerek projenin finansmanında kullanılan yabancı kredilerin geri ödenmesin-

(4) Türkmen Derdiyok, "Yap-İşlet-Devret Modeli", Yaklaşım, Ankara: Sayı 9, Eylül 1993, s.97.

de, gerekse yatırımcının sermayesini kendi ülkesine transferinde yatırım yapılan ülkenin hükümeti hiçbir engel koymayacağını taahhüt etmektedir(5).

Ortak girişim şirketi girmiş olduğu yükümlülöklere karşın, belirlenen süre boyunca tesisi işletmektedir. Kredi anapara ve faiz ödemelerini gerçekleştirerek, yatırdığı sermayesini ve anlaşmaya varılan düzeydeki kârı sağlayacak biçimde ürettiği mal veya hizmeti belirli bir fiyattan ilgili kamu kuruluşuna satacaktır. Proje konusu tesisler belirlenen sürenin sonunda, yatırımla ilgili olan tüm borçlar ile yabancı ortak sermaye payının (bu sermaye toplam yatırım maliyetinin % 15'inden az olmamalıdır) yatırımcı şirketin ülkesine transfer edilmesinden sonra ilgili kamu kuruluşuna işler vaziyette devredilmektedir. Taraflar arasında anlaşmaya varılması durumunda, yatırımcı tesisi belirlenen yeni süre boyunca işletmeye devam edebilmektedir(6).

YİD Modelinde kamu kesimine taraf olan asıl kuruluş ortak girişim şirketleri olmakla birlikte, bu şirketler aracılığı ile taraf olan diğer şirket ve kuruluşlar da vardır. Bunlar; ortak girişim şirketi sahibi ana şirketler, konsorsiyum bankaları ve bunların ajanları, yed-i emin (escrow account) bankası, sigorta şirketleri, taşeron firmalar, yerli ve yabancı danışmanlık firmaları ile hukuk müşavirlikleridir(7).

2- Taraflar Arasında Yapılacak Sözleşmeler

Yukarıda değinilen taraflar arasındaki ilişkiler, düzenlenen birçok anlaşma ile yasal bir yapıya oturtulmaktadır. Bu anlaşmaların, dolayısıyla yapılan sözleşmelerin sayısı, projenin maliyetine göre değişebilmektedir. Bu sözleşmeler şöyle sıralanabilmektedir(8):

– Ortak Girişim Şirketi Kuruluş Sözleşmesi:

Bu sözleşme yerli ve/veya yabancı ortaklar arasında yapılmaktadır. Şayet kamu kesimi şirkette yer alacaksa, ilgili kamu kuruluşu da bu sözleşmeye taraf olmaktadır.

– Mal ve Hizmet Satın Alma Sözleşmesi:

Bu sözleşme ortak girişim şirketi ile proje sorumlusu (sahibi) kamu kuruluşu arasında yapılmaktadır. Bu sözleşme esasen YİD Modelinin özünü teşkil etmekte, devlet

(5) Derdiyok, op.cit., s.97.

Demirkıran, op.cit., s.17.

Doğan, op.cit., s.4.

(6) Demirkıran, op.cit., s.17.

(7) Derdiyok, op.cit., s.97.

(8) Derdiyok, op.cit., s.97-98.

Üretilen mal veya hizmeti öngörülen fiyattan satın alma garantisini bu sözleşmeyle vermektedir.

– **Uygulama Sözleşmeleri**

Ortak girişim irketi ile proje sorumlusu kamu kuruluu arasında yapılan bu sözleşmeler, projenin uygulama esasları, insas, işletme ve bakımı gibi hususları içermektedir.

– **Kredi Sözleşmeleri**

Bu sözleşmeler ortak girişim irketi ile kredi veren yerli/yabancı banka ve/veya diğerkredi kuruluşları arasında yapılmaktadır.

– **Yedek Kredi (veya Köprü Kredi) Sözleşmesi:**

Bu sözleşme ortak girişim irketi ile proje sahibi kamu kuruluu arasında yapılmaktadır. Yedek kredi ya da köprü kredileri, için yürütülmesi esnasında herhangi bir nedenle finansman açığı ortaya çıktığında ortak girişim şirketine bir fon, banka veya bir kredi kuruluu tarafından sağlanacak kredidir.

– **Yed-i Emin Bankası Sözleşmesi:**

Bu sözleşme ortak girişim irketi ile kredi veren taraflar arasında yapılmaktadır. Sözleşmenin esası, irket yetkililerinin kredi verenler tarafından takip edilmesine ve olası bir açığın zamanında görülebilmesine dayanmaktadır. Sözleşmeye göre, şirkete üretilip sattığı mal veya hizmeti karşılığı ödenecek para, belirli bir hesaba (escrow account) yatırılacak, irket tarafından bu hesaptan sözleşmedeki hükümler doğrultusunda demeler yapılacaktır. rneğin, irket işletme masrafları için yalnız işletme hesabından para çekebilecek, kredi faizi hesabındaki paradan faiz ödemesi dışında yararlanamayacaktır.

– **Diğerk Sözleşmeler:**

Bu sözleşmeler arasında;

- Ortak girişim irketi ile sigorta şirketleri arasında yapılan sigorta sözleşmeleri,
- Ortak girişim irketi ile mavir firma, ilgili kamu kuruluu ile mavir firma arasında yapılan müşavirlik sözleşmeleri,
- Ortak girişim irketi ile taşeron firmalar arasında yapılan taşeron sözleşmeleri,

yer alabilmektedir.

3- Mal veya Hizmet Tarifesinin Belirlenmesi

YİD Modelinde devlet ortak girişim şirketinin ürettiği mal veya hizmeti anlaşılmaya varılan belirli bir fiyattan satın alma garantisi vermekte, tarife projenin üretmesi öngörülen yıllık miktar üzerinden hesaplanmaktadır. Tarife belirlenirken şu etkenler dikkate alınmaktadır(9):

- Kredi anapara, faiz ve ilgili masraflar,
- Tesisin işletme, bakım-onarım masrafları,
- Anlaşmada öngörülen kârı (temettüyü) gerçekleştirecek miktar,
- Kredilerin geri ödenmesinden sonra yatırılan sermayenin itfasını sağlayacak miktar.

4- Tesisin Devri

YİD Modelinde tesisin devredilmesi işlemi modelin önemli bir aşamasını oluşturmaktadır. Devir işlemi birkaç türlü gerçekleştirilmektedir(10).

a) Süre Sonunda Devir

Tesis, tüm borçlar ve öngörülen kâr ile sermaye geri ödemesi tamamlandıktan sonra işler durumda ve bedelsiz olarak sözleşmede belirlenmiş sürenin sonunda ilgili kamu kuruluşuna devredilecektir. Sözleşmelerde tesislerin devrinden önce tamam ve işler durumda olduklarını tespit edecek bir bilirkişi-müşavir raporunun hazırlanması da istenmekte, bu rapora göre tesislerin eksikliklerinin tamamlanması ve bu işler için gerekli kaynağın sağlanmasına yer verilmektedir. Tesislerin her türlü ipotek, haciz ve diğer hukuki sınırlamalardan arındırılmış olarak devredilmeleri gerekmektedir.

b) Süre Bitiminden Önce Devir

Tesislerin süre bitiminden önce ilgili kamu kuruluşuna devri iki şekilde olabilmektedir:

- Tam Fiyatla Devir:

Sözleşmelerle ilgili kamu kuruluşuna, süre sonundan önce herhangi bir tarihte belirlenecek bir bedelin ödenmesi durumunda devir alma seçeneği verilebilmektedir. Tesisin işletme süresinin bitiminden önce sözleşme çerçevesinde, kamuya devri durumunda henüz geri ödenmemiş olan kredi anapara, faiz ve diğer masraflar için hazine garantisi verilmektedir.

(9) Demirkıran, op.cit., s.17.

Derdiyok, op.cit., s.99.

(10) Derdiyok, op.cit., s.99.

Doğan, op.cit., s.33.

- İndirimli Fiyatla Devir:

Mücbir sebep ya da kamu kesiminden kaynaklanmayan bir nedenle inşaat döneminde, belirli bir sürenin üzerinde gecikme olması hallerinde, ilgili kamu kuruluşunun ortak girişim şirketini ve tesisleri, sözleşmede belirtilen şartlar doğrultusunda indirimli fiyatla devir alması seçeneği söz konusu olabilmektedir. Ancak bu durumda da, yukarıda belirtilen hazine garantisi şartı geçerli olmaktadır.

c) Tesisin Özelleştirilmesi

YİD Modeli ile gerçekleştirilen tesislerin kamuya devredilmesi yöntemine alternatif olarak, işletme süresinin sonunda, sermayenin belirli bir yüzdesinin ortak girişim şirketi sermayedarlarına bırakılarak, geri kalanının yerel piyasada sertifika veya hisse senedi karşılığında satılması da mümkün olabilmektedir. Bu durumda, "tesisin devri" yerine "mülkiyetin devri" gerçekleştirilmiş olmaktadır. Tesislerin süre sonunda özelleştirilmesiyle, söz konusu ülkenin sermaye piyasasının da iyileştirilmesine katkıda bulunulmuş olacaktır.

5- Modelin İşleyişine Yönelik Bir Uygulama

YİD Modelinin belli başlı ilk uygulamalarının 1970'lerin sonlarında, birinci ve ikinci petrol krizlerinden önemli ölçüde etkilenen A.B.D.'de alternatif enerji imkânları yaratabilmek amacıyla yapıldığı, böylece özel sektörün ürettiği enerjinin kamu kuruluşları tarafından satın alınmasıyla modelin uygulandığı bilinmektedir(11).

YİD Modeli ile gerçekleştirilen yatırımlara şu güncel örnekler verilebilir(12):

- Kuzey İrlanda'da devam eden linyite dayalı enerji santralı projesi,
- Kuzey Denizinde petrol çıkarılmasına yönelik proje,
- Avustralya gaz sahalarının kurulmasına yönelik proje,
- 1989'da kullanıma açılan 435 milyon \$'lık Hong Kong Doğu Limanı geçişi,
- 1992'de tamamlanan 620 milyon \$'lık Sidney Liman Tüneli,
- 1990'da yapımı başlayan 1 milyar \$'lık Bangkok İkinci Devlet Otoyolu.

Modelin işleyişine gerçek bir örnek olarak, aşağıda Hong Kong Doğu Limanı Geçişi Projesi gösterilmiştir(13):

(11) Doğan, op.cit., s.16.

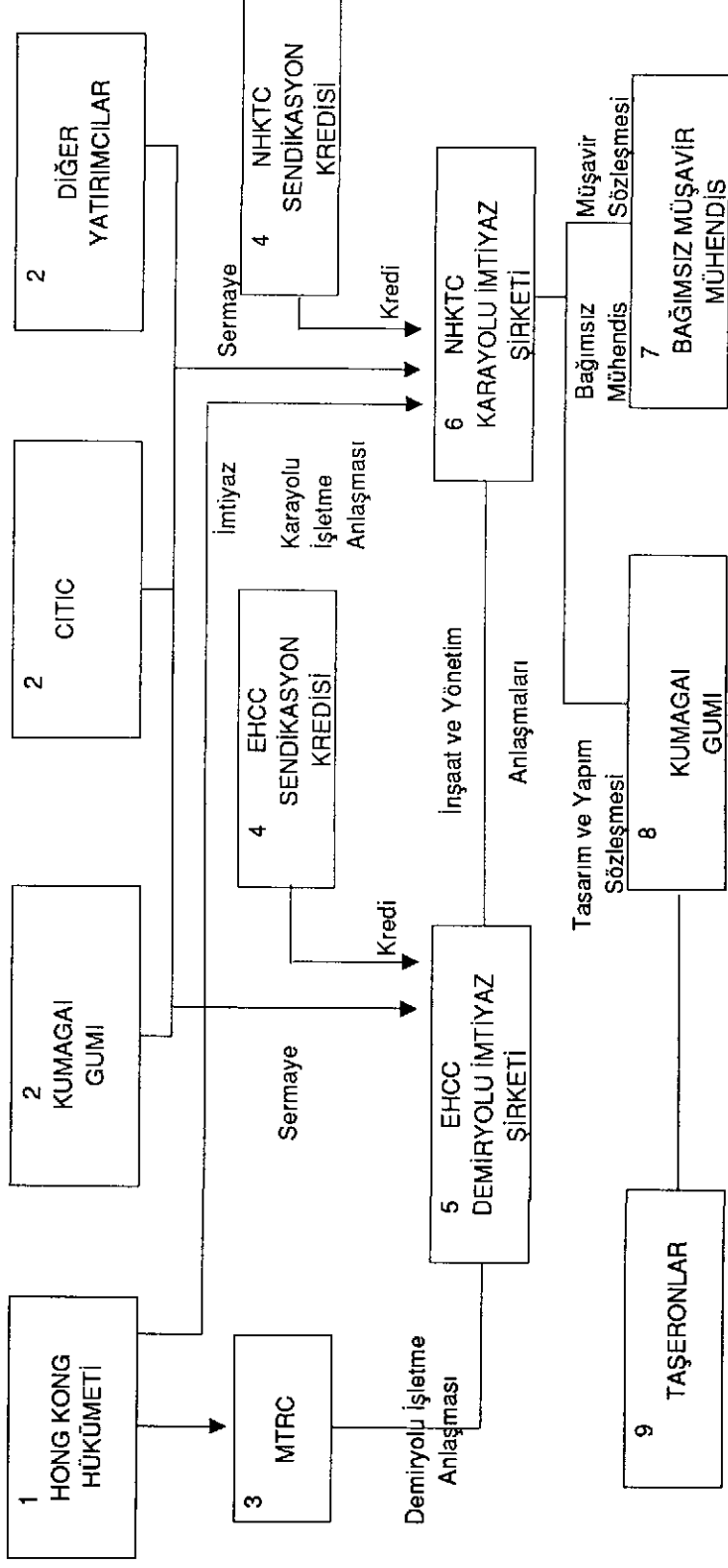
(12) Doğan, op.cit., s.16-18.

Joseph W.Ferrigno III, "Beating the Boom-Bust Cycle and Finance, The Potential Role of BOT Projects-Some Observations", **World Engineering and Construction Forum**, Davos, February, 6-7, 1990, s.1.

(13) Ferrigno III, op.cit., s.2.

HONG KONG DOĞU LİMANI GEÇİŞİ PROJESİ

Organizasyon Şeması



- 1- Hong Kong Hükümeti: Demiryolu ve karayolu işletme imtiyazlarının YİD yatırımcılarına devrini sağlamaktadır.
- 2- Kumagai Gumi, CITIC ve diğer yatırımcılar: YİD modeline gerekli özsermayeyi koymakta ve sendikasyon kredilerini temin etmektedirler.
- 3- MTRC: Hong Kong Metropolitan Raylı Taşın Şirketi.
- 4- EHCC ve NHKTC sendikasyon kredileri: Raylı sistem ve karayolu geçişleri için sağlanan kredilerdir.
- 5- EHCC: Doğu Limanı demiryolu geçişi için kurulan imtiyaz şirkettir.
- 6- NHKTC: Doğu Limanı karayolu geçişi için kurulan imtiyaz şirkettir.
- 7- Mühendis: Tasarım ve yapım işlerinin teknik denetimi için tutulan bağımsız müşavir firmadır.
- 8- Kumagai Gumi: Doğu Limanı geçişi projesinin tasarım ve yapım müteahhitidir.
- 9- Taşeronlar: Müteahhit tarafından tutulan muhtelif tasarım ve yapım firmalarıdır.

Kime : DEİK Üyelerine

Konu : International Finance Corporation (IFC) Hakkında Bilgi Notu

Kimden : Aynur Ölçer, Bölge Koordinatörü

Aralık 1995

IFC Kuruluşu ile yapılan görüşmeler ve elde edilen dökümanlardan yararlanarak Kuruluşun sunduğu imkanların DEİK üyelerince daha iyi tanınması amacıyla aşağıdaki bilgi notu hazırlanmıştır.

IFC (International Finance Corporation);

IFC: IBRD (International Bank for Reconstruction and Development), IDA (International Development Association) ve MIGA (Multilateral Guarantee Agency) kuruluşları gibi Dünya Bankası grubu içinde yer almaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde özel sektör faaliyetlerini desteklemek için 1956 yılında kurulmuştur.

Bu amacını yerine getirmek üzere aşağıdaki üç ana faaliyeti gerçekleştirmektedir.

- Özel sektör projelerini finanse etmek,
- Uluslararası finans piyasalarındaki mali kaynakları geliştirmekte olan ülkelerdeki şirketlere yardım için harekete geçirmek,
- İş çevrelerine teknik yardım sağlamak.

IFC hükümet garantisi kabul etmeyen bir kuruluştur. finanse ettiği proje ile ilgili tüm riski üstlenmektedir. Gelişmekte olan ülkelere özel sektör yatırımları için doğrudan proje finansmanı sağlayan en büyük kaynak olan IFC kuruluşundan günümüze değin 109 ülkede, 1290 şirket için 14 milyar Dolar düzeyinde kredi sağlamıştır.

Haziran 93-Haziran 94 döneminde, 65 gelişmekte olan ülkede 15.8 milyar Dolar düzeyinde toplam proje maliyeti olan 231 özel sektör projesi için 2.5 milyar Dolar düzeyinde yatırımı onaylamıştır. Bu tutar IFC'nin kendi kaynaklarından sağlanmıştır; 719 milyon Doları özkaynak yatırımı, 1.7 milyar Doları da kredi olarak temin edilmiştir. Bu tutara ilave olarak uluslararası sendikasyon ve underwriting faaliyetleri ile 1.8 milyar Dolar tutarında ek fon sağlamıştır.

Proje Finansmanı Faaliyetleri

IFC geliştirmekte olan ülkelere aşağıdaki şekilde mali ürün ve hizmetler sunmaktadır.

- Sabit veya değişken faiz oranlı uzun vadeli krediler,
- Özkaynak Yatırımları,
- Özkaynakları güçlendirici enstrümanlar,
- Teminat ve garantiler,

- Risk Yönetimi Hizmetleri (swap, hedging gibi).

Projeler için fonlamayı tek başına sağlayabileceği gibi IFC, dış veya yerel banka, şirket veya ihracat kredisi temin eden kuruluşları koordine ederek bir finansman paketi de oluşturulmasına yardımcı olur.

IFC, sağladığı hizmetler için piyasa oranlarını kullanır.

IFC'nin finanse edeceği projeler;

- Yatırımcı için kârlı olmalıdır,
- İlgili ülkenin ekonomisine yarar sağlayacak bir proje olmalıdır,
- Çevre uyumlu olmalıdır.

IFC: tarım sektöründen madencilığa, imalat sanayiinden turizme kadar bütün sektörlerdeki projeleri finanse edebilir. Başlıca amacı özel sektör projelerini finanse etmek olduğu halde, kamu payı olan projeleri de destekleyebilir.

Yine tamamen ilgili ülkenin firmalarının projelerini finanse edebileceği gibi yerel ve yabancı ortaklı projeleri de finanse edebilir.

Yatırım Limitleri: IFC kendi kaynaklarından finanse ettiği bir projenin azami % 25'ini kredilendirir. Bu limit genişleme ve yeniden yapılanma projelerinde aşılabılır. IFC kendi kaynaklarından kredilendirebileceği bir proje için azami 100 milyon Dolar finansman sağlayabilir. Ancak bu tutarı aşan projeler için diğer kaynaklardan fon yaratabilir.

Projenin Asgari Büyüklüğü: IFC'nin doğrudan finanse edeceği bir projenin asgari toplam maliyeti 4 milyon Dolar civarındadır, bu tutarın 1-2 milyon Dolarını kredilendirir. IFC yerel mali kurumlar vasıtasıyla nihai lehdara ulaşacak şekilde daha küçük projeleri de finanse edebilir.

Krediler: IFC, Dolar cinsinden veya diğer belli başlı döviz cinsleri üzerinden sabit oranlı veya Dolar cinsinden değişken faizli krediler temin eder. IFC'nin uygulayacağı kredi faiz oranı piyasa şartlarına göre belirlenir. Kredinin vadesi ve "grace period" (ödemesiz süre) dönemi her projenin nakit akış tablosuna göre tesbit edilir. Vade genelde 7 ilâ 12 yıl arasındadır.

Özkaynağa Katılım: IFC özkaynağa veya yarı özkaynağa katılım gibi enstrümanlarla da yatırıma iştirak edebilir. Bir projenin % 25'inden daha azına, genelde % 5-15 aralığında, yatırım yaparak en büyük sermayedar olmaktan kaçınır. Proje tamamlandığında IFC hisselerini ilgili ülkedeki yatırımcılara satarak fonksiyonunu yerine getirmiş olur.

IFC Fonlarının Kullanımı: Sağlanan krediler projenin sabit aktiflerini temin etmek veya işletme sermayesi için veya Dünya Bankası üye ülkeleri ile İsviçre'deki harcamalar için kullanılmalıdır.

DiĞER KREDİ KURULUŞLARINA ÖNCÜLÜK ETMESİ

IFC'nin bir projeye katılımı güven artırıcı bir unsur olduğu için, diğer kredi veren kuruluşları da aynı proje için harekete geçirir. IFC, gelişmekte olan ülkelerde güvenilir firmalar için uluslararası ticari bankalar, yatırım fonları kuruluşları ile birlikte sendikasyon kredileri yaratmakta ve yönlendirmektedir. Yabancı yatırımcılar IFC'nin bir projeye katılımını politika riskini sıfıra indiren bir sigorta olarak görmektedirler.

Ticari bankalar tek başlarına kredi vermeyi düşünmedikleri ülkelere IFC önderliğinde girebilmektedir. Çünkü IFC'nin projeyi değerlendirme ve özellikle transfer riskini değerlendirmiş olma tecrübesine güvenmektedirler.

Teknik Yardımlar

IFC, gelişmekte olan ülkelere iş alemine değişik konularda teknik yardım sağlamaktadır. Piyasaların tanımlanması, iş planlarının formüle edilmesi, ürün, teknoloji, mali ve teknik ortak araştırılması ve belirlenmesi örnek olarak verilebilir. Sağladığı danışmanlık hizmetlerini finanse ettiği yatırımın içinde veya bir ücret karşılığı bağımsız olarak da yapabilir.

IFC'in Sahipliği ve Yönetimi

IFC kuruluşunun Türkiye'nin de içinde bulunduğu 161 üye ülkesi bulunmaktadır. IFC'ye katılmak için öncelikle IBRD üyesi olmak gerekir. IFC'nin özsermayesi üye ülkelerin sağladığı hisselerden oluşur. Kayıtlı sermayesi 3.2 milyar \$'dır.

IFC, IBRD'den bağımsız çalışmasına rağmen, pekçok alanda iki kuruluş birbirlerinin faaliyetlerini koordine etmektedir.

IFC Faaliyetlerinin Fonlanması

IFC'nin özkaynak ve yarı özkaynak yatırımları kendi sermayesinin dışında fonlanmaktadır. Kredi faaliyetleri için gereken fonun % 80'i uluslararası mali piyasalarda düzenlediği kamu tahvilleri ve özel tasarrufları ile elde edilmekte, % 20'si de IBRD'den ödünç alınmaktadır. IFC'nin düzenlediği bonolar Moody's ve Standard and Poor's tarafından AAA puanlaması olmaktadır.

IFC Finansmanı için Kredi Müracaatı

IFC'ye kredi müracaatının standart bir formu bulunmamakta yeni bir iş yapmak veya mevcut işini genişletmek isteyen yerel veya yabancı bir şirket veya girişimci IFC'ye doğrudan başvurabilmektedir.

IFC projeyi değerlendirmek için detaylı bir fizibilite çalışması veya çalışma planı isteyecektir.

Projeyi değerlendiren IFC ekibi gereğinde projeyi yerinde inceleyerek projeyi finanse etmeye karar verirse uygun dokümanlar hazırlanarak onay için IFC Yürütme Kurulu'na sunulur. Yürütme Kurulu'ndan da onay alınınca finansman gerekli hukuksal düzenlemeler çerçevesinde sağlanarak yatırım periyodik olarak gözetim

altına alınır. Her yıl finanse edilen yatırımla ilgili bağımsız bir gözetim şirketince mali hesapların kontrolu istenir.

Başvurulan yatırımın (projenin) fizibilite çalışması aşağıdaki hususları içermelidir;

1. Projenin ve amacının tanımı,
2. Projeyi yürütenler, teknik ortaklar ve yöneticiler hakkında bilgi sağlamak,
3. Satış ve pazarlama ile ilgili olarak tahmini fiyatlar ve hacimler, tahmini ürün kullanıcıları ve dağıtım kanalları, varsa ithalat kısıtlamaları ve gümrük korumaları,
4. Teknik fizibilite, işgücü ve hammadde kaynakları ile ilgili know-how ihtiyacı, imalat süresi, ekipman ihtiyacı, altyapı gereklilikleri, işletme maliyeti, yeri,
5. Proje maliyeti ve getirisi ile ilgili olarak proje maliyetinin detaylı alt dökümü, gereken finansman (tahmini kaynakları ve özsermaye ve borç oranlarını belirterek), istenen IFC kredisinin türü, tahmini mali tablolar ve kârlılık,
6. Projenin hazırlanmasının ve tamamlanmasının tahmini süresi.

IFC Kredi Verme Kriterleri

- a) IFC'nin yatırım yapacağı projeler özel sektör sahipliğinde olmalıdır. Hissedarlar yabancı, yerel veya yabancı-yerel ortaklığı olabilir.
- b) Proje sadece kalkınma amaçlı olmamalı, aynı zamanda ticari kârlılığı olmalıdır. IFC kredi veren kurum veya gereğinde sermayeye katılımcı olarak projenin tüm riskini üstlenmekte ve ticari kârlar aramaktadır.
- c) Proje sadece hisse alımı veya refinansman veya işletme sermayesi fonlaması gerektiren bir iş değil, mutlaka sabit sermaye yatırımı gerektiren bir proje olmalıdır.
- d) IFC'nin projeyi diğer kreditorlerle ortaklaşa finanse etmesi halinde anlaşma adil olmalı ve projeye herhangi bir ekipman veya teknoloji sağlanması veya ürün satın alınması piyasa fiyatlarında olmalıdır.

IFC Kredileri

Genel

Geri Dönülmeyen (Non-recourse) Finansman	Tüm ticari (ve politik) riskleri diğer sponsorlarla paylaşır
Yatırım Kriteri	Tüm Sektörler: kârlı, rekabet avantajı olan, güçlü bir yönetimi olan şirketler

Yatırım Koşulları ve Yapısı

Form	Özkaynaklara katılım (% 10-20 hissedarlık) ve/veya kredi verme (tüm döviz cinsleri); aynı zamanda yarı özkaynak enstrümanları
Uzun Vadeli Perspektif	Azami 10-12 yıl vade, geri ödeme, grace period'da tanınan avantajlar
Faiz Oranı	LIBOR'a dayalı fiyatlama
Teminat	Genelde aktifler ve işletme sermayesi üzerindeki ipotek
Asgari IFC Yatırımı (Kredi ve Özkaynak Beraber)	4-5 milyon Dolar
Sponsor'ların Desteği	Mali yükümlülük, Teknik/İdari/Pazarlama Desteği

Azami IFC Kredisi

(Sendikasyonsuz, doğrudan)

- 1) Yeni Bir Proje İçin: Proje Maliyetinin azami % 25'ine kadar
- 2) Mevcut Bir Şirketin Genişletilmesi: Toplam proje maliyetinin azami % 35-40'ı kadar.

IFC İle Çalışma Şekli

Başlangıç Noktası	Detaylı bir fizibilite raporu ve iş planı sunulması (Ancak önceden iletişim kurmanın yararı vardır)
Projenin Devinimi	1) Projenin İlk Analizi 2) Projenin Değerlendirilmesi 3) Onayı
Cevap Süresi	Sınırlı sayıda proje seçilir ancak kriterlere uyan projelere ağırlık verilir

Ekteki tabloda IFC'nin sağladığı krediler verilmektedir. Türkiye'nin payı diğer ülkelere göre fazla olarak görülmektedir. 1995 mali yılında IFC Türkiye'de sermaye piyasasının gelişmesine yardımcı olmak amacıyla SPK'ya gelişme ve regülasyonların düzenlenmesi konusunda, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na, Özelleştirilmesine yardımcı olmak üzere Etibank'ın yürüttüğü bir projeye ve bir hidrojen peroksit tesisinin rehabilitasyonu için teknik analiz ve maliyet hesapları konularında danışmanlık hizmeti sağlamıştır.

IFC YATIRIM PORTFÖYÜ / (30.06.1995 İTİBARIYLA)

Ülke	Krediler	Özk.Yatırımları	Toplam
AFRIKA			
Benin	1.4	0.5	1.9
Bostwana	0.3	1.0	1.4
Camercon	20.7	1.5	22.2
Cape Verde	2.0	-	2.0
Congo	52.3	-	52.3
Cote D'ivoire	46.4	42.1	88.5
Gabon	14.1	-	14.1
Gambia	5.5	2.2	7.7
Ghana	118.2	7.6	125.8
Guinea	12.9	1.6	14.5
Guine-Bissau	0.8	0.1	0.9
Kenya	41.1	10.8	51.9
Liberia	-	0.1	0.1
Madagascar	12.5	4.2	16.7
Malawi	2.3	0.5	2.9
Mali	60.1	6.2	66.3
Mauritania	0.6	0.8	1.4
Mauritius	8.1	6.2	14.3
Mozambique	4.2	-	4.2
Namibia	6.5	-	6.5
Nigeria	77.5	5.5	83.0
Rwanda	0.3	0.2	0.5
Senegal	6.5	0.8	7.3
Seychelles	3.8	-	3.8
Sierra Leone	16.7	-	16.7
South Africa	-	13.9	13.9
Swaziland	15.3	9.0	24.3
Tanzania	24.6	8.2	32.8
Togo	0.3	1.8	2.1
Uganda	18.0	2.2	20.2
Zaire	38.2	0.4	38.6
Zambia	13.2	0.2	13.4
Zimbabwe	131.2	6.7	137.8
Bölgesel	-	8.9	8.9
TOPLAM	755.6	143.4	899.0
ASIA			
Bangladesh	3.0	1.5	4.4
China	93.7	55.4	149.0
Fiji	1.4	0.3	1.7
India	669.2	138.0	807.1
Indonesia	346.3	126.0	472.2
Korea, Republic of	1.6	74.6	76.2
Malaysia	3.7	1.9	5.6
Nepal	0.5	0.4	0.9
Papua New Guinea	12.0	1.0	13.0
Philippines	283.9	39.4	323.3
Srilanka	-	4.0	4.0
Thailand	359.0	46.5	405.6
Vietnam	11.5	-	11.5
Bölgesel	-	70.6	70.6
TOPLAM	1.785.6	559.7	2.345.3

AVRUPA			
Bosnia-Herzegovina	15.6	-	15.6
Bulgarisa	-	5.0	5.0
Cyprus	8.0	0.3	8.2
Czech Republic	84.6	25.5	110.1
Estonia	6.0	5.7	11.7
Hungary	114.2	60.6	174.8
Latvia	5.4	11.0	16.4
Poland	190.2	54.5	244.7
Portugal	8.0	10.1	18.1
Romania	0.6	1.1	1.7
Russian Federation	96.0	28.0	124.0
Slovenia	40.7	5.2	45.9
Turkey	463.4	44.5	507.9
Ukraina	-	2.0	2.0
Yugoslavia	82.0	-	82.0
Bölgesel	-	67.5	67.5
TOPLAM	1.114.6	321.2	1.435.8
ORTA ASYA, ORTA DOĞU ve KUZEY AFRIKA ÜLKELERİ			
Algeria	10.0	-	10.0
Egypt	52.8	81.1	133.8
Jordan	43.0	2.7	45.7
Kazakhstan	-	2.0	2.0
Kyrgyz Republic	40.0	-	40.0
Lebanon	85.1	-	85.1
Morocco	138.4	11.5	149.9
Oman	20.0	4.5	24.5
Pakistan	468.9	66.3	535.3
Tunisia	25.7	13.2	38.9
Bölgesel	-	15.2	15.2
TOPLAM	883.9	196.6	1.080.5
LATİN AMERİKA ve KARAİBLER			
Argentina	722.7	183.5	906.2
Barbados	7.0	0.3	7.3
Belije	16.0	-	16.0
Bolivia	71.2	13.1	84.3
Brazil	602.1	175.1	777.2
Chile	282.1	54.5	336.6
Colombia	151.2	30.3	181.4
Costa Rica	22.7	1.9	24.6
Dominian Republic	51.2	-	51.2
Ecuador	19.4	0.3	19.7
El Salvador	1.7	0.2	1.9
Guatemala	44.4	4.0	48.4
Hondway	14.9	3.6	18.6
Jamaica	7.5	-	7.5
Mexico	597.6	56.8	654.4
Panama	30.0	2.1	32.1
Paraguay	0.3	-	0.3
Peru	43.3	31.9	75.2
St.Lucia	2.8	-	2.8
Trinidad & Tobago	12.4	1.0	13.4
Uruguay	21.4	7.9	29.3

Venezuela	157.4	69.4	226.7
Bölgesel	-	72.0	72.0
TOPLAM	2.879.4	707.9	3.587.3
IFC GENEL TOPLAMI	7.451.2	2.010.1	9.461.2

PROJECT INFORMATION FORM

I. General :

1. Project Buyer :

2. Name of project :

3. Subject of Project :

4. Useful Life of Project :

Estimated Capacity Of Plant: *(This is the design capacity of plant in terms of units, tons etc. per year).*

5. Location of Investment :

6. Project Cost :

From Turkey :

From Domestic Market :

From Third Countries :

7. Commencement and Termination Date : *(An implementation schedule will be given acc. to Annex 5.)*

8. Type of Contract :

9. Type of Undertaking :

10. Project Exporter :

Name :

Type of Business :

Date of Foundation :

Address :

11. This Project Information Form is prepared by :

Name, Surname :

Phone :

Fax No :

Occupation :

II. PRESENTATION OF THE PROJECT :

In this section, the following items will take place;

- 1- History, Aim and Content of the project...
 - A brief history of how this project is decided,
 - Aim and content of the project will be explained.
- 2- Project and the related Market...
 - Significance of the project will be stated regarding the related market conditions in the mentioned territory.
- 3- Location of project...
 - The advantages of the selected region will be explained together with the environmental constraints by the government.
 - If environmental pollution is inevitable during operation how will it be eliminated ?
- 4- Method of Production and Technology...
 - Method of production will be briefly mentioned.
 - Indicate if the plant has any special features that are not found in traditional ones and indicate if this results in a remarkable cost increase.
 - A comparison will be made with the alternative production methods
 - The reasons of determining this technology will be stated.
- 5- Provision of Raw Materials, Auxiliary Materials, Fuel, Electricity, Water etc...
 - Explain how and where the above items will be supplied.
 - State if the provision of above items will be regular throughout the useful life of the plant.

III. Total Investment Cost :

	Total		Cumulative			199..		
			Turkey	Domestic	3rd Countries	Turkey	Domestic	3rd Countries
1. Feasibility	:							
2. Technical Ass/Licen	:							
3. Land	:							
4. Site Preparations	:							
5. Civil works	:							
6. Internal Roads	:							
7. Machinery/Equipment	:							
8. Transportation/Insurance	:							
9. Import & Custom Duties	:							
10. Erection	:							
11. Vehicles	:							
12. Start-up	:							
13. General Expenses	:							
14. Contingencies	:							
B. Financial Costs	:							
C. Working Capital	:							

TOTAL INVESTMENT COST

IV. Operating Expenses :

IV. Operating Expenses :

CUR	Total	Turkey	% 100 Domestic	3rd Count.	Fixed ²	Variable
A. <u>Operating Expenses</u> ¹						
1. Raw Materials :						
2. Auxiliary Materials:						
3. Supplies & Spare Parts:						
4. Fuel, gas etc :						
5. Electricity :						
6. Water :						
7. Labor & Personnel:						
8. Maintenance Cost:						
9. General Expenses:						
B. <u>Selling Expenses</u> :						
TOTAL OPERATING EXPENSES						

- 1. Information related to operating expenses will be given according to Annex 4.
- 2. A distinction between the fixed and variable costs of operating expenses will be made.
For instance : 5% of electricity consumed may be considered as fixed costs whereas 95% of it may be the variable costs or raw materials & auxiliary materials are 100% variable cost etc.

V. Capacity Utilization Ratios (CUR) by Years:

	19..	19..	19..	19..	19..
CUR %..					

Although the plant might have technically higher capacity utilization ratios the actual capacity utilization ratio is the one limited by the demand in the territory. Here, the actual CURs will take place.

VI. Working Capital Requirement :

ITEMS	TIME	ANNUAL AMOUNT		WORKING CAPITAL AMOUNT		
	(day*)	Fixed	Variable	Fixed	Variable	Total
1. Raw Materials						
2. Aux. Materials						
3. Production Materials						
4. Finished Good Inventory						
5. Work-in-process Inven.						
6. Fuel						
7. Receivables on Sales						
8. Cash in Hand						

(Expenses such as electricity, water, salaries wages, general expenses contingencies for 30 days)

* Item by item, required stock levels on day basis.

** If detailed information is not available then apply the below formula:

$$\text{Working Capital} = [(\text{Annual operating expenses}) - (\text{Depreciation})] * \text{Operating Cycle} / 12$$

Working Capital Requirement is the amount of cash or credit in hand before starting the operating cycle.

Operating cycle is the period in months necessary to make a complete production cycle, starting from raw materials till the acquisition of finished goods..

VII. Profitability and Break Even Analysis :

	(\$ thousand)	
Total Operating Income :		(at CUR= 100%)
Total Operating Cost :		(at CUR= 100%)
Total Fixed Cost :		
Total Variable Cost :		
Annual Depreciation AmountCost :		(Average of 3 years)
Annual Interest Expenses :		(Average of 3 years)

BREAK-EVEN POINT SALES REVENUE ON TOTAL OPERATING EXPENSES BASIS :	$\frac{\text{Fixed Cost}}{1 - \frac{\text{Variable Cost}}{\text{Sales Revenue}}}$
---	---

BREAK-EVEN POINT CAPACITY UTILIZATION RATIO :	$\frac{\text{Break-Even Point Sales Revenue}}{\text{Total Sales revenue}}$
--	--

BREAK-EVEN POINT SALES REVENUE ON TOTAL OPERATING COST BASIS : (DEPRECIATION EXCLUDED)	$\frac{\text{Fixed Cost} + \text{Average Interest}}{1 - \frac{\text{Variable Cost}}{\text{Sales Revenue}}}$
--	---

BREAK-EVEN POINT CAPACITY UTILIZATION RATIO :	$\frac{\text{Break-Even Point Sales Revenue}}{\text{Total Sales Revenue}}$
--	--

BREAK-EVEN POINT SALES REVENUE ON COST OF GOODS SOLD BASIS :	$\frac{\text{Fixed Cost} + \text{Average Interest} + \text{Depreciation}}{1 - \frac{\text{Variable Cost}}{\text{Sales Revenue}}}$
---	---

BREAK-EVEN POINT CAPACITY UTILIZATION RATIO :	$\frac{\text{Break-Even Point Sales Revenue}}{\text{Total Sales Revenue}}$
--	--

VIII. SALES REVENUE BY YEARS* (\$ Thousand)

CUR	199.	199.	199.	199.
	%...	%...	%...	%...
<u>A. DOMESTIC</u>				
Product A :				
Product B :				
Product C :				
Total Domestic Sales :				
<u>B. EXPORT</u>				
Product A :				
Product B :				
Product C :				
Total Export :				
TOTAL SALES REVENUE :				

* Refer to Annex 6 before filling in the table.

IX. PROFITABILITY ANALYSIS*

	199.	199.	199.	199.	199..	End of Useful life
<u>A. CASH OUTFLOWS</u>						
1. Investment Cost :						
2. Working Capital :						
<u>B. CASH INFLOWS</u>						
1. Operating Incomes :						
2. Working Capital :						
3. Salvage Value :						
<u>NET FUNDS (A-B) :</u>						

NET PRESENT VALUE (NPV) : (State the discount rate (r) used in calculation)

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR):

* Refer to Annex 7 to fill in this table.

X. PROFORMA INCOME AND CASHFLOW STATEMENT

ITEMS / YEARS	199.	199.	199.	199.	199.	199.
1- Operating Income						
2- Operating Expenses						
3- Depreciation						
4- Interest Expenses						
5- Earnings before tax [1-(2+3+4)]						
6- Tax benefits						
7- Taxable Amount (5-6)						
8- Corporate and other taxes						
9- Legal reserves (if any)						
10- Dividends to be paid						
11- Retained earnings (net income) [5-(8+9+10)]						
12- Depreciation						
13- Total Fund (11+9+12)						
14- Principals						
15- Operating Period Investment Expenditures, (Increase in working capital requirement by years)						
16- Net fund by years						
17- Accumulated Funds						
18- Debt Service Ratio [1-(2+8+10+15)]/(4+14)						

XL TOTAL FINANCIAL NEEDS AND SOURCES

YEARS		CUMULATIVE TOTAL TURKEY DOMESTIC 3RD.COUNT.	199.. TURKEY DOMESTIC 3RD.COUNT.	199.. TURKEY DOMESTIC 3RD.COUNT.
TOTAL FINANCIAL NEED				
A- LAND				
B- FIXED INVESTMENT COST				
C- INTEREST EXPENSES				
TOTAL FIXED CAPITAL COST				
D- WORKING CAPITAL				
TOTAL INVESTMENT COST (TOTAL FINANCIAL NEED)				
TOTAL FINANCIAL SOURCES				
A- STOCKHOLDERS EQUITY				
1- CAPITAL				
2- PROPOSED CAPITAL INCREASE				
3- PROJECT FUNDS (IF ANY)				
3.1- RETAINED EARNINGS				
3.2- ACCUMULATED DEPRECIATION				
B- LIABILITIES				
1- MEDIUM OR LONG TERM LIABILITIES				
1.1- MEDIUM AND LONG TERM BANK LOANS				
1.1.1- TURK EXIMBANK LOAN				
1.1.2-				
1.1.3-				
2- OTHER LIABILITIES				
TOTAL FINANCIAL SOURCES				

ANNEX 1

CIVIL WORKS

1. Architectural drawings are required to see ;
 - i- the details of floor and building plans.
 - ii-the dimensions
2. Indicate the area of construction (open & indoors).
3. Indicate the general cost per square meter of the construction.
4. The amount in m^3 and haul distance of excavation works. And indicate unit costs.
5. Indicate and explain the details of any special civil work that will considerably increase the cost
6. List the type and amounts of construction materials on m^3 , m^2 or ton basis. For example; what type of glass, how many m^2 , scaffolding in m^2 or m^3 indoors, how many tons of what kind reinforcement bars are used. What kind and how many tons of cement is used.
Indicate the current unit price of each item.
7. If construction materials such as cement, aggregates etc. are to be transported from Turkey, explain how they will be delivered.
Indicate the type of delivery and the routes.
8. For construction machinery and equipment indicate the depreciation or rental costs.

NOTE : If buildings are rented then explain the renting conditions and cost.

ANNEX 2

MACHINERY / EQUIPMENT OF PLANT

A) Brochures and Technical Specs., including :

1-Technology of the machine

- i- Name of manufacturer .
- ii- A brief description of how it operates.
- iii- Dimensions.
- iv- State if qualified or nonqualified workers are required.
- v- Full Automatic or Semi-automatic or Manuel ?
State if converting the manual to semi or full automatic is possible after small improvements.
- vi- About the Maintenance.
- vii-Turkish and/or worldwide User Reference List

2- Capacity

- i- What is the nominal capacity of machine? That is; the design capacity in terms of units, tons etc. per year.
- ii- Can capacity be increased after small improvements on the machine?.

3- Power

- i- How is the machine powered ?
- ii- What is the power consumption?

B) Proforma Invoices of the machinery :

- 1- They will be on CIF basis including the destination.. If only FOB prices are available then the delivery type (on truck, by plane etc), routes and delivery conditions will be explained along with the coverage of the insurance.

- 2-They will be valid till

ANNEX 3

VEHICLES

1- List the types of vehicles to be used during construction period:

- i- From Turkey :
 - Delivery conditions.
 - Cost.
- ii- From Domestic Market:
 - Cost
- iii- From 3rd Countries:
 - Delivery conditions.
 - Cost.

2- List the types of vehicles to be used during operating period.

- i- From Turkey :
 - Delivery conditions.
 - Cost.
- ii- From Domestic Market:
 - Cost
- iii- From 3rd Countries:
 - Delivery conditions.
 - Cost.

ANNEX 4

ABOUT THE PROCESS

A. GENERAL :

1-Plant Lay-out drawings:

- i- It will be to scale.
- ii- Machinery will be given codes and these codes will be shown on the lay out drawings.

2-Process :

- i- A description of the process starting from raw & auxiliary materials till the acquisition of finished product. Indicate the percentages of raw and auxiliary materials to produce one unit of finished product
- ii- Process Flow diagram ... Machine codes will also be shown on the diagram.

B. RAW and AUXILIARY MATERIALS :

i- From Turkey :

- Types of materials.
- Amount of materials based on annual consumption at CUR=100%.

ii- From Domestic Market:

- Types of materials.
- Amount of materials based on annual consumption at CUR=100%
- Unit Cost of each material..

iii-From 3rd Countries:

- Types of materials.
- Amount of materials based on annual consumption at CUR=100%.
- Unit Cost of each material.

C. PRODUCTS :

- i- Types and amount of product(s)
- ii- Types and amount of by-products, if any.

D. FUEL, ELECTRICITY and WATER

a) Fuel :

The amount of fuel required for the process will be determined by energy balances and annual consumptions and unit costs will be stated.

b. Electricity :

State the electricity consumption (kW-hr, MW-hr)and unit cost cost.

c. Water :

State the water consumption in m³ and unit cost.

E. EMPLOYEES :

1- Number of employees, their salaries/wages and other costs such as lodgings, salvage & protection services, medical care etc. during Construction Period:

i- Engineers

ii-Workers; Qualified, non qualified.

iii-Other

2- Number of employees, their salaries/wages and other costs such as lodgings, salvage & protection services, medical care etc. during Operating period :

i- Administrative Staff

ii- Technical Staff

iii- Workers; Qualified, non qualified.

ANNEX 5

IMPLEMENTATION SCHEDULE OF THE PROJECT

The Implementation schedule will be given in the bar graph form and contain the following information:

- 1- Commencement and termination dates of the investment.
- 2- Dates of start and end of construction & civil works together with durations for each task.
- 3- Dates of start and end for the delivery of machinery and equipment.
- 4- Dates of start and end for erection of machinery.
- 5- Duration for start-up & test (commissioning)

ANNEX 6

Before filling in the *SALES REVENUE BY YEARS* table, first create the table given below for the full (CUR=100%) capacity. Then, multiply the full capacity values by CURs stated for each year in the *SALES REVENUE BY YEARS* table and put in these values.

CUR=100%	Quantity	Unit Price	Total Amount
<u>A.DOMESTIC</u>			
	Product A:		
	Product B:		
	Product C:		

Total Domestic Sales:			

<u>B.EXPORT</u>			
	Product A:		
	Product B:		
	Product C:		

Total Export :			
=====			
<u>TOTAL</u>			
=====			

ANNEX 7

Before filling in the *PROFITABILITY ANALYSIS* table, consider the explanations given below:

A. CASH OUTFLOWS

- 1- Total investment cost by years, excluding working capital.
- 2- Initial working capital, working capital requirement (additional working capital requirement because of the increase in CUR) by years.

B. CASH INFLOWS

- 1- Income before tax + depreciation + interest expenses, by years.
- 2- Working Capital only at the end of the useful life (Total of initial working capital + increases for each year.)
- 3- Salvage value (proposed value of investment cost at the end of the useful life).

KAYNAKLAR

- Akbayrak, Aydın. "Yap-İşlet-Devret Modeli ve İşlem Akış Şeması", Bitirme Ödevi, İ.T.Ü., İnşaat Fakültesi, 1989.
- Akgüç, Öztin. **Finansal Yönetim**, 5.bası, İstanbul, İ.Ü. İşletme Fakültesi Muhasebe Enstitüsü, Yayın No:56, 1989.
- Bicik, Ç.A. "Proje Finansman Teknikleri ve Türkiye", Yüksek Lisans Tezi, İ.Ü. İşletme Fakültesi, 1992.
- Demirkıran, Afif. "An Approach to Project Financing Build-Operate-Transfer (B.O.T.) Model", Buyer's Highlights From Turkey, İGEME, Autumn 1988.
- Derdıyok, Türkmen. "Yap-İşlet-Devret Modeli", **Yaklaşım**, Sayı 9, Ankara, Eylül 1993.
- Doğan, Yahya. **Yap-İşlet-Devret Modeli, Ekonomik Mali ve Hukuki Açidan Bir İnceleme**, Manisa, 1993.
- Ferrigno III, Joseph W. "Beating the Boom-Bust Cycle and Finance, The Potential Role of BOT Projects-Some Observations", **World Engineering and Construction Forum**, Davos, 6-7 February 1990.
- Güvemli, Oktay. **Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi ve Değerlendirilmesi, Yapılabilirlik Raporu Esasları**, 3.baskı, İstanbul, Proje Danış Yayınları No:1, 1988.
- Levy H. and Sarnat M. **Capital Investment and Financial Decisions**, 4th edition, Cambridge, Prentice Hall International (UK) Ltd., 1990.
- Resmi Gazete**, "Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun", Sayı 18610, Aralık 1984.
- Resmi Gazete**, "Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun", Sayı 21959, Haziran 1994.
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Beş Yıldızlı Taksim Oteli (Yap-İşlet-Devret) Metoduyla Yapım Sözleşmesi.
- Türk Ekonomik Basın Ajansı, **BOT (Build-Operate-Transfer) Law and Investment**, Ankara, TEBA, No:648, June 1994.
- Weston, J.F. and Copeland, T.E. **Managerial Finance**, 9th edition, U.S.A., The Dryden Press, 1992.

GÖRÜŞÜLEN KİŞİLER

Doğan Bilen, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Yapı İşleri
Müdürlüğü Kontrol Şefi.

Gülsevin Soner, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Yatırım Planlama Dairesi Başkan
Yardımcısı.

Suphi Ural, Göktrans Turizm ve Ticaret A.Ş., Finansman Müdürü.

EKLER

SUMMARY TERMS AND CONDITIONS

TRANCHE A - TERM FINANCING COMMERCIAL PORTION

Borrower:	Greater Ankara Municipality
Guarantor:	The Republic of Turkey acting through the Undersecretariat of Treasury and Foreign Trade
Purpose:	To finance part of the construction cost of the Metro, with financing charges and contingencies
Amount:	Up to US\$ 220 Million
Availability Period:	Maximum 4.5 Years from loan signing
Final Maturity:	7 Years
Put Option:	At par on the interest payment date falling 5 Years on US\$100 Million of the initial amount
Repayment:	4 Years grace, 6 half-yearly payments. To the extent that the put option is exercised at the end of year 5, then the outstanding principal amount will be repaid in commensurate equal semi-annual instalments
Lenders:	A syndicate of International Banks including Bankers Trust Company
Interest Rate:	6 months \$ LIBOR + 2.6%
Prepayment:	Without penalty on 15 days written notice (minimum US\$ 5 million)
Agent:	Bankers Trust Company
Commitment Fee:	0.375% per annum on the undisbursed amount up to the date of first drawdown and 0.5% per annum thereafter

TRANCHE B - TERM FINANCING EDC TRANCHE

Borrower:	Greater Ankara Municipality Guaranteed by the Republic of Turkey
Foreign Guarantor:	Export Development Corporation ("EDC"), Canada
Purpose:	<u>To finance the importation of Canadian Goods and Services for the Ankara Metro (the "Project")</u>
Exporters:	Bombardier & SNC-Lavalin
Amount:	Up to US\$ 132,400,000
Availability:	4.5 Years from loan signing date
Final Maturity:	14 years
Put Option:	At par on any interest payment date falling on or after the 10th anniversary of signing (see note)
Repayment:	20 equal semi-annual payments commencing 54 months from signing
Lenders:	A syndicate of international banks including Bankers Trust Company
Interest Rate:	6 months LIBOR + 0.5%
Arranger:	Bankers Trust International
Commitment Fee:	0.5% per annum on the undisbursed amount, payable semi-annually in arrears
Note:	(i) Each Lender has the right but not the obligation to transfer his share of Tranche B to the Export Development Corporation of Canada purchase at par on any interest payment date falling on or after the tenth anniversary of the signing of the agreement (ii) Prior to the tenth anniversary of the signing of the loan agreement the Lender may, on any interest payment date, request but not oblige EDC to purchase at par all or part of Tranche B (iii) Other terms and conditions in accordance with EDC's draft guarantee in favour of lenders

TRANCHE C - TERM FINANCING EDC TRANCHE

Borrower:	Greater Ankara Municipality Guaranteed by the Republic of Turkey
Foreign Guarantor:	Export Development Corporation ("EDC"), Canada
Purpose:	As Tranche B
Amount:	Up to US\$ 43,500,000
Availability:	4.5 Years from loan signing date
Final Maturity:	10 years (see note)
Repayment:	12 equal semi-annual payments commencing 54 months from signing
Lenders:	A syndicate of international banks including Bankers Trust Company
Interest Rate:	6 months LIBOR + 0.375%
Arranger:	Bankers Trust International
Commitment Fee:	0.5% per annum on the undisbursed amount, payable semi-annually in arrears
Note:	The Lender may, on any interest payment date, request but not oblige EDC to purchase at par all or part of Tranche C

TRANCHE D - TERM FINANCING EDC TRANCHE

Borrower:	Greater Ankara Municipality Guaranteed by the Republic of Turkey
Foreign Guarantor:	Export Development Corporation ("EDC"), Canada
Purpose:	As Tranche A
Amount:	Up to US\$ 60,000,000
Availability:	4.5 Years from loan signing date
Final Maturity:	7 years
Repayment:	6 equal semi-annual payments commencing 54 months from signing
Lenders:	A syndicate of international banks including Bankers Trust Company
Interest Rate:	6 months LIBOR + 0.375%
Arranger:	Bankers Trust International
Commitment Fee:	0.5% per annum on the undisbursed amount, payable semi-annually in arrears

ECGD SUPPORTED LOAN

Borrower:	Greater Ankara Municipality Guaranteed by the Republic of Turkey
Foreign Guarantor:	Export Credit Guaranty Department of the UK Government ("ECGD")
Purpose:	To finance the importation of UK Goods and Services for the Ankara Metro (the "Project")
Amount:	About GBP 42,500,000
Availability:	The facility will be available for drawdown for a period of four years from the signing of the loan agreement
Final Maturity:	14 years
Repayment:	20 equal semi-annual payments starting at month 54, or six months after Project completion (if earlier)
Lenders:	A syndicate of international banks including Bankers Trust Company
Interest Rate:	Scheme V reference rate + 0.75%
Agent & Lender of Record:	Chartered West LB
Commitment Fee:	0.5% per annum on the undisbursed amount, payable semi-annually in arrears

OTHER TERMS AND CONDITIONS FOR ALL TRANCHES

Taxation:	All remittances to be made by the borrower under this facility will be net of any withholding taxes, fees, charges, or levies of any nature imposed by the Republic of Turkey, or by the jurisdiction through or from which payments are made
Governing Law:	The Law of England
Documentation:	All Tranches will use documentation similar to recent Republic of Turkey Euroloans and drafted by Allen & Overy with normal events of default including non-payment, cross-default, breach of undertakings, representations and warranties, illegality and unforceability, rescheduling and moratorium, imposing foreign exchange controls or leaving IMF. Plus normal undertakings eg negative pledge.
Approvals:	All necessary approvals of EDC, ECGD, and the Governments of Canada and the U.K. will have been received as a condition precedent to drawdown

American Express Bank Ltd. has been mandated by the Italian contractor Astaldi SpA as financial advisor in respect of the construction of the Gumusova to Gereke section of the Anatolian Highway project in Turkey. It is expected that the contract will be signed shortly with the Ministry of Public Works, General Directorate of Highways and this will be the first section to be brought to the financial markets of this high profile project which we are advised and as you are aware has been given high priority by the Prime Minister. From discussions with Mr. Burcak, Director General of Foreign Economic Relations, the mandate from the borrower is expected to be issued by not later than 15 April 1986.

This will be the first internationally syndicated credit for the Directorate of Housing Development and Public Participation Administration who have been nominated to act as owner and borrower on this transaction.

This Project Contract will relate to the design and construction of a 121 kilometre section of the Anatolian Highway between Gumusova and Gereke. The Anatolian Highway (Route E5) is the proposed new motorway link between Istanbul and Ankara utilising the greatly improved connection that will be afforded by the completion of the second Bosphorus Bridge. The need to provide fast and efficient road communications between these two key cities gives this project the highest priority. The Astaldi Contract will provide for a 42 month completion period which will enable the Highway Authority to maximise the use of this motorway facility in conjunction with the opening of the second Bosphorus Bridge.

The financing will be in respect of 100% of the contract value and will consist of two tranches:

1. Italian export credit in the amount of ECU 115 million which will be supported by 90% SACE insurance cover and a Mediocredito interest subsidy;
2. a commercial Euroloan in the amount of US\$ 100 million which relates to the local cost position of the contract.

We are presently establishing a lead management group to underwrite the proposed financing. In the top tier of banks in the syndicate, we wish to include a major Turkish financial institution at lead manager level, with an underwriting commitment on the Euroloan financing of US\$ 20 million. If this US\$ 20 million underwriting level is not appropriate for your institution there would be no objection to this underwriting commitment being shared with another Turkish bank which would permit the banks involved to earn the higher fees associated with a lead management role (viz underwriting fee and higher participation fees).

*The terms and conditions of the Euroloan financing are set out below. However, important collateral benefits will accrue to the Turkish lead manager/managers in terms of local commercial banking business, which will provide substantial additional revenues. These include:

a Performance Bond in the amount of 6% of contract value (approx. \$13 million) and an Advance Payment Guarantee covering the 20% advance payment (approx. \$42 million) against the counterguarantee of Astaldi's banks of first class international status;

the relevant Dept
\$ 55 million Turk.
Lira?
Performance Bond
minimum amount \$
(Gross 20.1 x 4.5 %)
\$ 15 million (Lira)
minimum 500,000.

2. the Turkish foreign exchange business associated with the transaction, estimated to amount to approximately US\$ 80 million for conversion to Turkish lire; (Subcontractors' contracts)
3. the Turkish paying agency function on the euroloan;
4. project accounts and domestic working capital facilities for Astaldi secured by the Euroloan facilities;
5. significant Turkish letters of credit, bonding business and payments associated with the Turkish suppliers and subcontractors which cannot be precisely defined at this time;
6. any and all other project related commercial banking business in Turkey.

COMMERCIAL EUROLOAN

Borrower : Directorate of Housing and Public
Participation Administration - Prime
Ministry.

Guarantor : Republic of Turkey

Amount : \$ 100 million

Purpose : For effecting payments to Astaldi SpA
for the cash downpayment and the
contractor's direct local project cost
in accordance with the provisions of the
construction contract.

Final Maturity : 7 years from signature of the Loan
Agreement which, assuming a straight
line drawdown, would give an average
life on outstandings of 3.5 years.

Availability Period : 42 months from signature of the Loan
Agreement. Drawings will take place in
accordance with the payment conditions
of the construction contract.

Repayments : In 8 equal semi-annual instalments
commencing 42 months after signature of
the Loan Agreement.

Commitment Fee : 1/2% p.a. payable quarterly in arrears
on the undrawn portion of the Loan
during the availability period.

Interest Payment :	1 3/8% over 6 months LIBOR. Interest to be paid semi-annually in arrears and calculated on the basis of actual number of days elapsed and a year of 360 days.
Underwriting Fee :	1/8% flat on underwriting commitment payable on the earlier of first drawdown or within 30 days of loan signing.
Participation Fees :	7/8% flat on final take payable upon the earlier of first drawdown or within 30 days of loan signing.
Additional Fees :	0.78% flat on participation which is equivalent to an increase in the interest spread of 0.22% per annum up to LIBOR + 1.6% p.a. (on a simple basis) assuming an average life of outstandings of 3.5 years, payable upon first drawdown under the Euroloan facility.
Taxation :	All payments to be made free and clear of any taxes, withholdings or any deductions whatsoever.
Documentation :	The facility will be governed by standard Euroloan documentation containing clauses customary for this type of transaction.
Governing Law :	The Loan Agreement and Guarantee will be governed by and construed in accordance with the laws of England.

The pricing of this transaction compares very favourably with the two most recent project financings for similar projects viz The Chase Manhattan / Bosphorus Bridge euroloan financing, and the Manufacturers Hanover / Botas pipeline euroloan financing which both paid substantially lower margins on the euroloan and lower front end fees. In addition, the Turkish collateral commercial banking business was not reserved for domestic participating banks.

$$7 \text{ yrs} \times 4 \times 3 = (525)$$

1.375	spread p.a.	1.375
.125	underwriting	(+5) .024
.875	participation	(+5) .167
.780	additional	(+5) .149
		% <u>1.715</u> random

T. C. Resmi Gazete

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğünce Yayınlanır		
Kuruluşu : 7 Ekim 1920	13 Haziran 1994 PAZARTESİ	Sayı : 21959

YASAMA BÖLÜMÜ

Kanunlar

Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun

Kanun No : 3996

Kabul Tarihi : 8.6.1994

Amaç

MADDE 1. — Bu Kanunun amacı kamu kurum ve kuruluşlarınca (kamu iktisadî teşebbüsleri dahil) ifa edilen, ileri teknoloji ve yüksek maddî kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılmasını sağlamaktır.

Kapsam

MADDE 2. — Bu Kanun, köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, enerji üretimi, iletimi, dağıtımı, maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, demiryolu, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava limanları ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Birinci fıkrada öngörülen yatırım ve hizmetlerin bu Kanuna göre sermaye şirketleri veya yabancı şirketler eli ile gerçekleştirilmesi bu yatırım ve hizmetlerin, ilgili kamu kurum ve kuruluşları (kamu iktisadî teşebbüsleri dahil) tarafından görülmesine ilişkin kanunların istisnasını teşkil eder.

Tanımlar

MADDE 3. — Bu Kanunda geçen;

a) Yap-İşlet-Devret Modeli: İleri teknoloji ve yüksek maddî kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dahil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesini,

b) Sermaye Şirketi: Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş veya kurulacak olan ve gerektiğinde kamu kurum ve kuruluşlarının da (kamu iktisadî teşebbüsleri dahil) ortak olduğu ve bu Kanunun 4 üncü maddesinde belirtilen Bakanlar Kurulu Kararında öngörülen şartları taşıyan anonim şirketi,

c) Yabancı Şirket: 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümleri uyarınca Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen kuruluşu,

d) İdare: Yüksek Planlama Kurulunca bu Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetleri yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırmak üzere sermaye şirketi veya yabancı şirket ile sözleşme yapmaya yetkili kılınan ve hizmetin aslî sahibi olan kamu kurum ve kuruluşlarını (kamu iktisadî teşebbüsleri ve fonları dahil),

İfade eder.

Yetki

MADDE 4. — Bu Kanunun 2 nci maddesinde öngörülen yatırım ve hizmetlerin yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketleri veya yabancı şirketler eli ile gerçekleştirilmesindeki usul ve esaslar; bu şirketlerde aranılacak özellikler, sözleşmelerin kapsamı, yatırım sonucu oluşacak mal ve hizmetlerin ücretinin belirlenmesinde uygulanacak kriterler ve konuya ilişkin diğer ilkelere yer verilmek suretiyle Maliye, Bayındırlık ve İskân, Ulaştırma, Enerji ve Tabii Kaynaklar bakanlıkları, Devlet Planlama Teşkilatı müsteşarlığı, Hazine müsteşarlığı ve Dış Ticaret müsteşarlığınca müştereken hazırlanarak Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulur.

Bu Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetleri yap-işlet-devret modeline göre yaptırmak isteyen İdare, Yüksek Planlama Kuruluna müracaat eder ve bu Kurulun izninden sonra sermaye şirketi veya yabancı şirketle sözleşme imzalayabilir.

Sözleşme

MADDE 5. — Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirket arasında imtiyaz teşkil etmeyecek nitelikte bir sözleşme yapılır. Bu sözleşme özel hukuk hükümlerine tabidir.

Sorumluluk ve Tazminat

MADDE 6. — Yatırım ve/veya hizmetin belirlenen süre içerisinde projelendirilmesi, finansmanı, kurulması ve işletilmesinden sermaye şirketi veya yabancı şirket sorumludur. Bu şirketlerin sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde idarenin uğrayacağı zararın tazminine ilişkin hükümler sözleşmede yer alır.

Süre

MADDE 7. — Yapılacak sözleşmelerde sermaye şirketinin veya yabancı şirketin yatırım ve işletmesini üstleneceği yatırım ve hizmetin süresinin belirlenmesinde yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dahil) ve yatırım için sağlanan kredilerin geri ödeme süresi ile projenin mahiyeti, sermayenin miktarı ve işletme esasları dikkate alınır. Sözleşmelerin süresi 49 yıldan fazla olamaz.

Ücret

MADDE 8. — Bu Kanuna göre yap-işlet-devret modeli ile gerçekleştirilecek yatırım sonucu üretilen mal ve/veya hizmetlerin karşılığı olarak ödenecek ücretler 4 üncü maddeye göre Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulacak usul ve esaslar uyarınca gerekli görülen hallerde idarenin bağlı veya ilgili bulunduğu bakan tarafından belirlenebilir.

Devir

MADDE 9. — Bu Kanuna göre sermaye şirketi veya yabancı şirket tarafından yapılan yatırım ve hizmetler, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte her türlü borç ve taahhütlerden ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçer.

Kamulaştırma

MADDE 10. — Bu Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetler için gerekli kamulaştırma işlemleri idare tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti idareye aittir. Kamulaştırma bedelinin tamamen veya kısmen sermaye şirketi veya yabancı şirketce ödenmesi hususu idare ile bu şirketler arasında yapılacak sözleşmelerde hükme bağlanabilir.

Garantiler

MADDE 11. — 4 üncü maddeye göre yürürlüğe konulacak Bakanlar Kurulu kararında belirlenen esas ve usuller uyarınca aktedilen sözleşmeler gereği, yap-işlet-devret modeli çerçevesindeki yatırım projeleri için idare adına sermaye şirketlerine veya yabancı şirketlere, mal ve hizmet bedellerine ilişkin olarak ödeme garantisi vermeye; gerektiğinde, proje ile ilgili sözleşme ve eklerindeki koşullara uygun olarak köprü krediler sağlamaya veya sağlanacak krediler için kısmen veya tamamen geri ödeme garantisi vermeye ve bu çerçevede malî yükümlülük altına giren fonlar lehine garanti vermeye ve garanti koşullarını belirlemeye Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakan yetkilidir.

Muafiyetler

MADDE 12. — 2 nci maddede belirtilen konularda ve yap-işlet-devret modeli çerçevesinde idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirketin yapacağı bütün iş ve işlemler 1.7.1964 tarihli ve 488 sayılı Kanuna göre alınan damga vergisi ile 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Kanun uyarınca alınan harçlardan muafır.

Saklı Tutulan Kanun Hükümleri

MADDE 13. — 4.12.1984 tarihli ve 3096 sayılı, 28.5.1988 tarihli ve 3465 sayılı Kanunların hükümleri saklıdır.

Uygulanmayacak Kanun Hükümleri

MADDE 14. — 4 üncü maddede belirtilen Bakanlar Kurulu kararına göre gerçekleştirilecek yatırımlar 8.9.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi değildir. Bu Kanuna göre yapılacak yatırım ve hizmetler hakkında 10 Haziran 1326 tarihli Menafii Umumiyye Mütteallik İmtiyazat Hakkında Kanun ile 25.6.1932 tarihli ve 2025 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

GEÇİCİ MADDE 1. — Bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihte 3096 ve 3465 sayılı kanunlar kapsamında idare ile sözleşmeleri sonuçlandırılarak, idarenin bağlı veya ilgili olduğu Bakan tarafından onaylanmış olan ve çalışmaları halen devam eden projelere işbu Kanunun 4 ve 8 inci madde hükümleri uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 15. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

12/6/1994

Kısa mali projeksiyon (Önümüzdeki 3 yılda bütün işler için):

	Kesin		Kesin		Kesin
Finansal					
Projeksiyonlar	19. .		19 . .		19 . .
Gelirler:		\$		\$	
Giderler:		\$		\$	
Net Kar/zarar :		\$		\$	
Toplam Aktifler:		\$		\$	
Toplam Pasifler:		\$		\$	
Net Değer :		\$		\$	
Daha önce herhangi bir ABD kurumundan borç aldınız mı ? – Hayır – Evet					
Kuruluşun Adı:			Tel. :	(....)-	
Adresi:					
Kredi Miktarı:		\$	İşlemin Tarihi :		

Kısa Kişisel Bilanço

Aktifler		Pasifler	
Çek hesabı	_____ \$	Kişisel borçlar :	_____ \$
Tasarruf hesabı	_____ \$	İş borçları :	_____ \$
Ev, gerçek piyasa değeri	_____ \$	Ev ipotekleri	_____ \$
Hisse senet ve tahviller	_____ \$	Diğer ipotekler	_____ \$
Oto	_____ \$	oto	_____ \$
Diğer Gayrimenkullerin		Diğer sorumluluklar:	_____ \$
adilane piyasa değeri :	_____ \$	(Belirtiniz _____)	
Diğer Aktifler :	_____ \$		
Toplam Aktifler:	_____ \$	Toplam Pasifler	_____ \$

Toplam Aktifler - (eksi) toplam passifler = _____ \$

Gelirinizin kaynağı :

Kaynaklar, isim, ve adres	Miktar/ay	Miktar/yıl
_____	_____ \$	_____ \$
_____	_____ \$	_____ \$
Toplam Miktar :	_____ \$	_____ \$

Size verdiğim bilgilerin inanç ve malumatım doğrultusunda doğruluğunu beyan ediyorum. İş bu form, size benim kredi yükümlülüklerimde bana yardım edebilmeniz için fizibilitesini değerlendirebilmeniz için arzedilmiştir.

Tarih:

İmza:

Onaya Arzeden :

Meslektaşın Adı: _____ Tel: _____

İmza : _____ Kod.no _____ Tarih: _____

C.) Mülkiyet Bilgileri :

Aşağıda,bütün yetkilileri,direktörleri,sahip veya karşılıklı sahip-
likleri,ve % 20 veya daha fazla hisse sahiplerini listeleyiniz :

Adı	Ünvan	Hisse oranı (%)
.		
.		
.		

D.) Bağlı Firmalar :

Yukarıdaki "Mülkiyet" bölümünde bahsedilen kişilerden herhangi biri
veya müracaatçı firmanın mülkiyet hakkı olan bütün iş bağlantılı
olanlar:

Şirket ismi	Müracaatçı Firma / Birey	% Hissedarlık
.		
.		
.		

E.) Şirket işlemleri bilgisi :

Tüm proje için gerekli finansman / garanti ihtiyacı:

Hammadde alımı	_____	\$
Yeni tesis veya bina inşaatı	_____	\$
Mevcut işin tamamını veya bir kısmını iktisap	_____	\$
Ekipman ,mal ve hizmet satınalma	_____	\$
Kapsamlı projeler;enerji tesisi,sulama sistemi gibi (Belirtiniz: _____)	_____	\$
İşletme Sermayesi (Borçlar Hesabı dahil)	_____	\$
Bina genişletme veya tamirata	_____	\$
Gayrimenkul iktisabı	_____	\$
Banka borcu ödemesi	_____	\$
Bütün diğerleri (belirtiniz):	_____	\$
Toplam Kredi Talebi:	_____	\$
Toplam Özkaynak yatırım Fonu (varsa):	_____	\$
Toplam istenen garanti Yüzdesi (% 100,%90,%80 gibi) %	_____	

F.) İpotek edecek maddi teminat (eğer varsa) bilgileri:

Açıklama ve bulunduğu yeri (varsa) :	_____	\$
_____	_____	\$
_____	_____	\$
Garantörün İsmi (eğer varsa) : _____	Tel: _____	
Şehir,il,p.kodu,ülke		

G.) Finansal Bilgiler :

Kısa bir 3 yıllık işletme tarihi (sadece mevcut işler için):

Finansal :	Kesin	Kesin	Kesin
Tarihi :	19. .	19 . .	19 . .
Gelirler :	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Net Gelir/zarar :	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Toplam Aktifler :	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Toplam Pasifler :	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Net Değer :	_____ \$	_____ \$	_____ \$

Uluslararası Krediler ve Garantiler için

YETERLİLİK DEĞERLENDİRME BAŞVURU FORMU

Önemli : Sizin ihtiyaçlarınızı karşılamak için Elimizdeki yegane imkan sizin bize temin edeceğiniz bilgilerdir. Bundan ötürü, bu bilgilerin kesin ve tam olması çok önemlidir. Uygun düşen yerlerde, "hayır" veya "uygun değil" şeklinde cevaplayınız. HİÇBİR SORUYU BOŞ BIRAKMAYINIZ. Bütün açıklamalar, İngilizce yapılmalı; nakitler ABD Doları cinsinden ifade edilmelidir.

A.) Başvurulan Program(lar) :

- | | |
|----------------------------|---|
| — Finansal Garantiler | — Banka Stand-by Akreditifi |
| — Hükümet Organı Garantisi | — Politik riskler-sadece kapsama |
| — Banka Akreditifi | — Sigorta Garantileri |
| — Kapsamlı Temin | — Doğrudan Krediler / Katılımcı Finansman |
| — Diğer | |

Nakit paranın cinsi: — U.S Doları, — İsviçre Frangı, — Alman Markı,
— Japon Yeni, — İngiliz Sterlini, — Diğer (Belirtiniz)

B.) Ödünç alan hakkında bilgiler :

- Borçlunun Adı : Duns no
Adres :
Şehir, Vilayet, Kod, Ülke :
Temas kurulacak Kişi :
Borçlunun Kimliği : — Birey — Hükümet (Organı belirtiniz) :
.
— İşyeri Kişiliği : — Anonim Şirket Ortaklık: — Genel — Limited
— Tek kişi mülkiyeti

İşin Türü : Planlandığı tarih :
İşletmeye alındığı tarih :
Çalışan sayısı : Mevcut: Fon temininden sonra:
Şirket : — Bağımsız, — " 'nın alt kuruluşudur.

İşletmenin başlangıç sermayesi :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| — 0 - 50.000 \$ arası | Kaynağı: |
| — 50.000 - 100.000 \$ | " Kaynağı: |
| — 100.000 - 150.000 \$ | " Kaynağı: |
| — 150.000 \$ ve üzeri | Kaynağı: |

Banka ilişkisi : Şubesi :
Bankada temas edilecek kişi: Tel.no.:
Avukatın Adı: Tel.no.:
Muhasebecinin Adı : Tel.no.:
İşin Kısa tanımı, ürün ve/veye hizmetleri :

İşinizin kısa mazisi, bu sahada eğitim, veya tecrübeniz, özetle :
Bu firma yeniden organize, isim değiştirme, iktisab edilme, vs oldu mu?
Evet: . . Hayır: . . Açıklayınız:

Firmanın veya yöneticilerinin aleyhine herhangi bir süren dava var mı?
Evet : . . Hayır: . . Eğer varsa tafsilatı:

Ticari Referanslarınız (Adres ve Tel no.ları ile üçünü listeleyiniz) :
1-
2-
3-

T. C.
İSTANBUL
BÜYÜK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANI İÇİ

BEŞ YILDIZLI TAKSİM OTELİ
(YAP-İŞLET-DEVRET) METODUYLA YAPIM SÖZLEŞMESİ

MADDE 1. TARAFLAR :

Bu sözleşmede ;

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Taksim Mahallesi, 95 pafta, 808 ada, 1 parselde yapılacak 5 yıldızlı oteli YAP-İŞLET-DEVRET usulüne göre işletmeye veren taraf Büyük Şehir Belediye'si kısaca İDARE, 5 yıldızlı oteli YAP-İŞLET-DEVRET usulüne göre inşaa eden ve işleten Göktrans Denizcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. kısaca FİRMA olarak adlandırılmış olup, aşağıdaki şartlarda bu sözleşmeyi akd etmişlerdir.

MADDE 2. TAHHÜDÜN KONUSU VE YERİ :

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Taksim mahallesi, 95 pafta, 808 ada, 1 parselde bulunan İDARE'nin mülkî olan gayrimenkul üzerinde FİRMA tarafından 5 yıldızlı otel yapılması, 40 yıl süre ile işletilmesi ve bu süre için brüt ciro üzerinden ortalama % 11,5 yıllık kira ödemesi, ve kırkinci yılın sonunda İDARE'ye bilabedel devredilmesi işidir.

Kiranın yıllara göre oranı :

İlk üç yıl % (5)

İkinci üç yıl % (6)

Üçüncü üç yıl % (8)

Kalan 31 yıl % (13)

olarak hesaplanacaktır. Bu işin projelendirilmesi, inşaatı ile tefrişi için harcanacak bedel minimum 50.000.000.- US Dolar (Elli milyon Amerikan Doları)dır. Ancak FİRMA proje ve müşavirlik bedeli olarak bu yatırım tutarının % 3'ünden fazla bir bedel belirtmez.

Sözkonusu olan beş yıldızlı otel olma niteliği sırasıyla ;

T. C.
İSTANBUL
BOYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

- a) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca düzenlenen ve "Konaklama Tesisleri-nin Niteliklerini Belirten Yönetmeliği"nin beş yildizlı otel nite-likleri
- b) Dünya Turizm  rg t n n (OMT) beş yildizlı otel nitelikleri
- c) Fransa'nın beş yildizlı otel nitelikleri,

baz alınacaktır. Yukarıdaki sıralamanın gayesi ilk sırada yer alan yönetmelikte aranan niteliğin bulunmaması halinde sırası ile diğer-lerine baş vurmak içindir.

Söz konusu olan beş yildizlı otelin yatırım tutarı proje, inşaat ve tefriş masraflarından oluşacaktır. Bu yatırım tutarına (Elli milyon ABD Doları) finansman masrafları dahil edilmeyecektir.

MADDE 3. ARSANIN TESLİMİ VE TAPU SİCİLİNE şERH :

İDARE, 2. maddede belirtilen arsayı, projesine uygun inşaat yapılabi-lecek bir şekilde FİRMA teslim edecektir. Arsanın içinde yapılar ol-masına rağmen hiçbir kiracının bulunmaması durumunda İDARE'nin FİRMA'ya arsa teslimi yapacağına dair noter tasdikli tebliğatının vullandığı tarihinden itibaren 30 gün sonraki tarih yer teslim tarihi olacaktır. Bu sözleşme esasları dairesinde, İDARE mezkur arsanın Tapu'daki siciline, FİRMA lehine, üst hakkı tesis ettiğine dair meşruhatı verdirecektir. FİRMA bu üst kullanım hakkını ipotek edebilecektir. Üst kullanım hak-kının ipotek yoluyla ipotek iye devri bu sözleşmeden doğan bütün hak ve mesuliyetleri ile birlikte olacaktır. Ancak FİRMA  st kullanım hak-kını İDARE'nin onayı olmaksızın satamayacaktır.

MADDE 4. PROJELERİN HAZIRLANMASI :

FİRMA teslim aldığı bu arsa üzerine inşa edeceği, nitelikleri Madde 2'de belirtilen beş yildizlı otel ve ek tesislerine ait mimari, statik, tesisat, elektrik ve dekorasyon projelerinin tümünü Bayındırlık Bakan-lığı'nın öngördüğü şartnameler, Madde 2'de belirtilen sıraya göre adı-geçen yönetmeliklere uygun olarak hazırlayacaktır. Proje hazırlanması ve onaylanmasına ait tüm giderler FİRMA tarafından karşılanacaktır.

MADDE 5. PROJELERİN TASDİKİ VE İNşAAT MÜDDETİ :

FİRMA, projeleri inşaatın devamını aksatmayacak şekilde etap etap İDARE'ye tevdi edebilecek ve 1/50'liklerin tasdikini müteakkip inşaata başla-

42. 2/14 - 11

32/...

T. C.
İSTANBUL
BOYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

= inşaat ruhsatı

yacak ve 24 ayda bitirilecektir. Yer teslimi tarihi, inşaat başlama tarihi olacaktır. Yani inşaat, tatbikat projelerinin (Mimari, Statik, Tesisat, Elektrik ve diğerleri) tasdikinden sonra detay ve dekorasyon projeleri beklenmeden başlayacak ve detay projeleri ile dekorasyon projeleri inşaat süresi içinde yapılarak İDARE'ye teslim edilecektir. İDARE'ye bu projeleri tasdikten evvel kendi usullerine göre seçeceği bir müşavir kuruluşa tetkik ettirebilecektir. Gerekirse FIRMA projeleri bilabedel tadil edecektir.

MADDE 6. FIRMANIN VELİBELERİ :

FIRMA ; gerek inşaat, gerekse işletme anında tüm borçlardan ve girişilmiş yatırımların muhasebesinden sorumludur. Bu sözleşme ile akdedilecek mukavele bölümleri her halukarda FIRMA İLE İDARE arasında ortaklık, müşterek riziko veya benzer bir birleşme olarak addolunmayacaktır.

Temel prensip YAP-İŞLET-DEVRET'tir. Sözleşme ve taahhüdün yapılmasına ait tüm vergi, resim, harç ve diğer giderler ile değişen vergi, resim harç vesair giderler KDV'leri ile birlikte FIRMA'ya aittir. FIRMA sözleşmenin imzasından sonra gerek iş süresi içinde gerekse herhangi şekilde uzayan süre içinde taahhüdün tamamen ifasına kadar vergilere zam yapılması veya yeni vergiler konulması, fiatların yükselmesi nakliye ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere istinad ederek şartların değiştirilmesi veya süre uzatılması isteğinde bulunamaz.

MADDE 7. YATIRIM MİKTARINDAKİ DEĞİŞİKLİK :

İmar yasasına göre alınacak sadece imar mülzadesi nedeniyle 50.000.000.- ABD Dolarlık (Elli milyon ABD Doları) yatırımın artması veya azalması halinde taraflar birbirlerinden herhangi bir hak talebinde bulunmayacaktır. Ancak imar mülzadesinin getirdiği sınırlamanın dışında yatırım tutarının 50.000.000.- ABD Doları altında kalması halinde, işletmenin süresi (40 yıl) yatırım azlığı ile orantılı olarak azaltılacaktır. Yani yeni işletme süresi şu şekilde hesaplanacaktır;

$$\text{Yeni işletme süresi} = \frac{\text{Fiili Yatırım miktarı (\%)}}{\text{Taahhüt edilen yatırım miktarı (\%)}} \times 40$$

42. 22 V

T. C.
İSTANBUL
BOYÜK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Bunun için bir misal olarak

Fiziki yatırım : 40.000.000.- ABD Doları ise

Taahhüt edilen yatırım : 50.000.000.- ABD Doları iken

Yeni işletme süresi = $\frac{40.000.000.-}{50.000.000.-} \times 40 = 32$ yıl olacaktır.

FİRMA, inşaatı bizzat kendisi yapabileceği gibi yerli veya yabancı bir firmaya ihale ederek yaptırmakta serbest olacaktır. FİRMA'nın böyle yapacağı sözleşmeler işbu mukavelenin herhangi bir maddesini ihlal etmeyecek ve FİRMA'nın üçüncü şahıslarla olan ihtilaflarında İDARE herhangi bir şekilde muhatap ve taraf olunmayacaktır.

FİRMA, kuracağı şantiyede, İDARE'nin bu işle görevli kontrol teşkilatı için yeterli bölümleri ayırarak tefris edecek ve teşkilatın ihtiyacı olan telefon, kırtasiye, büro malzemelerini araç gereci karşılayacaktır. Kontrol teşkilatı şantiyede her zaman FİRMA'nın önceden belirlenmiş muhatabını bulacaktır.

İDARE'nin onayı alınmadıkça inşaat tatbikat projelerinde herhangi bir değişiklik veya ilave yapılmayacaktır. Bu tür plan değişikliği müracaatına İDARE 21 gün içinde cevap verecektir.

MADDE 8. GECİKME CEZASI :

Kanunen kabul edilen mücbir sebepler dışında gecikilen beher gün için FİRMA İDARE'ye Madde 20'de öngörülen şekilde gecikme cezası ödeyecek, fakat İDARE'nin sebebiyet vereceği gecikmeler inşaat süresine eklenecek ve bunlar için ceza tatbik edilmeyecektir.

MADDE 9. YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI :

Söz konusu tesisler İDARE'ye devredilinceye kadar yapıların iyi bir halde bulundurulması ile FİRMA'nın kusur ve hatası yüzünden meydana gelen hasar ve kazaların giderilmesi FİRMA'ya aittir. FİRMA işlettiği otel ve ek tesislerini tesisat, cihaz ve mefrusatın devir tarihine kadar işletme süresi boyunca standartta, kusursuz ve eksiksiz olarak muhafaza edecek ve boyneleminel otelcilik kaideleri

./...

T. C.
İSTANBUL
BOYUK SEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

esasinda belirli periodlarda yenileyecektir. Kùltür ve Turizm Bakan-
lığı'nın her denetimindeki tavsiye ve eksikleri giderme talimatı FIRMA
tarafından yerine getirilecektir. Kırk yıllık işletme süresinin hita-
mında oteli mütemmim cüzleri ile kullanılır, kusursuz ve eksiksiz bir
biçimde beş yıldızlı otel işletme belgesine havi bir durumda İDARE'ye
teslim edecektir.

MADDE 10. İŞ PROGRAMI :

FIRMA yer teslimini müteakip 120 gün içinde sözleşme esaslarına uygun
iş programlarını düzenleyerek İDARE'ye bir dilekçe ile vermek mecburi-
yetindedir. Bu iş programı ile birlikte FIRMA önce PERT daha sonra pro-
jelerin yapılmasını müteakip CPM metodu ile uygulama aşamalarını belir-
tecektir. FIRMA bununla ilgili olarak yatırım safhalarını yakinen takip
etmek amacıyla bu CPM ve PERT programlarının uygulama ve takibini bilgi-
sayar ile yapacak ve 15 günde bir uygulamalar ile raporları programa
göre mukayeseli olarak İDARE'ye verecektir.

MADDE 11. İŞLETME MÜDDETİNİN BAŞLANGICI :

40 yıllık işletme müddetinin başlangıç tarihi yer tesliminden itibaren
24 ay sonraki tarihtir. Ancak bu tarih Force Majeure durumlarının sebep
olacağı gecikmeler kadar ertelenecektir.

MADDE 12. İŞLETME MÜDDETİ :

İşletme müddeti 24 aylık inşaat süresi hariç 40 (Kırk) yıldır. Ancak
Madde 7 gereği olarak yeni işletme süresi geçerli olacaktır. Bu
sürenin sonunda İDARE bu sözleşmede zikredilen şekil ve şartlarda te-
sisi devir alır. Tesisin 40. yıl sonunda yeniden işletmeye verilmesinde,
İDARE'ye verilen diğer teklifler arasındaki en uygun şartları FIRMA'nın
zıynen kabul etmesi halinde İDARE rüçhan hakkını FIRMA lehine kullanarak
işletme süresini taraflarca mutabık kalınacak müddet kadar uzatabilir.
Sürenin uzatılmasını isteyen taraf en az 12 ay önceden yeni kira bede-
lini ve şartlarını içeren bildirimi yapacaktır. Sürenin uzatılması ve
yeni kira bedeli ile şartları, İDARE yetkili organının kararı, Belediye
Başkanı'nın onayı ile yürürlüğe girer.

./..

T. C.
İSTANBUL
BOYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MADDE 13. İŞLETME ŞEKLİ : --

İnşaatın ikmalini müteakkip otel ve ek tesisleri işletici firma tarafından işletilecek olup, İDARE'nin onayı alınmadıkça işletici firma değiştirilemeyecektir.

Ancak ciroda bir önceki yılın ortalamasına göre % 25 ve daha fazla düşme olması halinde İDARE FİRMA'dan işleticininin değiştirilmesini ister. Bu durumda FİRMA İDARE'ye en az (üç) yeni işletici ismi teklif etmek zorundadır. Teklif edilen isimlerden birinin üzerinde taraflarca mutabakata varılması halinde işletici firma değiştirilir.

MADDE 14. İDARE'YE VERİLECEK KAR PAYI VE DİĞER HAKLAR :

FİRMA otel ve otele ait tüm tesislerin yaptığı yıllık brüt cironun 40 yıllık işletme süresi kira ortalaması olan % 11,5'u (Yüzde on-birbuçuk) nisbetindeki Madde 2'de belirtilen oranlarda yıllık olarak İDARE'ye ödeyecektir. Bu kira bedeli İDARE'ye 3'er aylık olarak, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül, 31 Aralık tarihlerinde üç aylık brüt cirolar üzerinden ödeneyecektir. Herhangi bir 3 aya ait ödeme bir sonraki ayın en geç 15'ine kadar yapılacaktır.

Bu yıllık kiranın başlangıcı otel ve otele ait tesislerin ister tamamen isterse kısmen işletmeye açıldığı tarih olacaktır.

3 aylık ödemelerin gecikmesi halinde gecikilen günler için bankaların 6 aylık vadeli mevduata uygulanan faiz nisbetine göre hesaplanmış gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir. Böylesine bir gecikme 6 ayı geçtiği takdirde İDARE sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh edebilir. Sözleşmenin feshi durumunda 16. madde tatbik edilir.

Brüt ciroya KDV ve servis ücretleri dahil edilmeyecektir. Brüt cirolar her 3 ay sonunda İDARE'ye bildirilecektir. Sene sonunda, FİRMA bilançosunun genel kuruldan onaylanmasını müteakkip, yıllık ciro üzerinden belirlenecek duruma göre ödenmiş 3 aylık kiraların düzeltmeleri yapılacak ve borç (veya alacak) bir ay içerisinde tasviye edilecektir.

T. C.
İSTANBUL
BOYOK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANI İÇİ

MADDE 15. BRÜT CİRO :

İşbu sözleşmede sözü geçen BRÜT CİRO'dan kasıt şudur; otel ve ek tesislerinin tüm yatak üniteleri ile her türlü yiyecek ve içecek üniteleri, FİRMA tarafından işletilsin veya başka kuruluşlar aracılığı ile işlettilirilsin her iki halde de bu ünitelerden sağlanan tüm hasılat, dahili ve harici komisyonlar, faiz ve diğer yan gelirler ile otel ve ek tesislerin geri kalan kısımlarının FİRMA'nın işletmeye açılmadan evvel ve sonra yapacağı kiralama sözleşmeleri ile elde ettiği kullanım bedelleri BRÜT CİRO'ya dahil edilecektir. Bu kiralar veya gelirler temlik edilse dahi BRÜT CİRO'dan sayılacaktır. Kiracıya kiralama maddeti bu mukavelenin işletme maddeti ile sınırlıdır. Şayet işletme maddeti sonunda kiracı kiraladığı yeri terk etmediğinde madde 16 hükümleri uygulanır.

Yiyecek ve içecek üniteleri otel ve ek tesislerine ait tatbikat projeleri tasdik edildikten sonra bu projeler üzerinde işaretlenecektir. Ancak, bu BRÜT CİRO'ya Katma Değer Vergisi (KDV) Savurma Sanyai Destekleme Fonu (SSDF) ve servis ücretleri dahil edilmeyecektir.

MADDE 16. FİRMA'NIN İNFİSAH VE İFLASI VE SÖZLEŞMENİN FESİHİ :

Sözleşme yapıldıktan sonra FİRMA infisahı veya iflasında aşağıdaki hallere göre ;

a) FİRMA'nın infisah veya iflasını otel ve ek tesislerinin işletmeye açılmadan önce olması halinde sözleşme bozulur. Bu durumda infisah ve iflas hali olan tarihe kadarki inşaatın değerini Mahkemeye tayin edilmiş bir bilirkişi tespit eder. Tespit edilen bu bedelin % 50'sini İDARE, kendi ödeme planına göre FİRMA'ya öder ve tesisleri isterse kendisi, isterse bir başkası aracılığı ile ikmal eder. İDARE böylece ikmal edilen otel ve ek tesislerini işletir veya işlettirir.

b) FİRMA'nın infisah veya iflasının otel ve ek tesislerini işletmeye açıldıktan sonra olması halinde sözleşme bozulur. Otel ve ek tesislerinin FİRMA'nın infisah ve iflas tarihindeki değeri Mahkemeye tayin edilen bilirkişi tarafından tespit edilir. Bu tespit edilen değerden işletme süresine tekabül eden değer düşürülür. Yani in-

47. 2014 - 11

30 ./. .

T. C.
İSTANBUL
BÜYÜK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

fisah veya iflas tarihine kadarki işletim müddeti (a) ise, tüm kullanım müddeti 40 yıl olduğuna göre ve, tespit edilen değer (b) ise, otel ve ek tesislerine ait düşülecek değer (c) :

$$c = \frac{a}{40} \times b \text{ dir.}$$

İDARE; FİRMA'ya yukarıdaki değerlerin bilirkişilerce tespit edilen değerlerden düşüldükten sonra geri kalanın % 50'sini İDARENİN kendi ödeme planına göre öder ve tesisleri isterse kendisi, isterse başkası aracılığı ile işletir veya işlettirir.

MADDE 17. İDARE'ye ait gayrimenkul üzerine tesis edilen yatırım konusu otel FİRMA'ca işletme süresi dolduğu halde tahliye edilmezse, sözleşmesi veya taahhütnamesi fesh edilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzulen işgal edilen tesisin sözleşme hükümlerine göre tahliyesi yapılmazsa FİRMA geç boşalttığı her gün için otelin ortalama brüt cirosu kadar günlük ceza öder.

FİRMA tüm otel ve tamamlayıcı bölümleri İDAFE'ce görevlendirilecek yetkililere noksansız olarak teslim edecektir. Ayrıca bu teslimat anında hem otel ve tesislere ait gelirler hen de otel ve tesisler ipoteksiz, borçsuz, hacizsiz, temliksiz olacak ve otel 5 yıldızlı otel işletme belgesini muhafaza edecektir. Bu şartlar olmadığı takdirde 17. maddenin 1. paragrafı geçerlidir.

Demirbaş listesi mefruşatın yenilenmesi hallerinde yeniden tanzim edilir.

FİRMA İDARE'ye otel ve tamamlayıcı bölümlerinin tamamını işletme süresi sonunda boşaltacağına dair yukarıdaki şartları içeren bir taahhütnameyi sözleşmenin imzalanmasından sonra en geç 10 gün içinde verecektir

MADDE 18. KANUNİ İKAMETGAHI :

Göktrans Denizcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kemeraltı Cad. Doğan Han
Kat: 3, Karaköy / İSTANBUL

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Saraçhane / İSTANBUL

8/14 - V

32.1...

T. C.
İSTANBUL
BOYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yukarıdaki adresler kanuni ikametgah olarak gösterilmiştir. Bu adreslere yapılacak her türlü tebliğat taraflara yapılmış sayılacaktır.

İşbu kanuni adresler taraflarca noter tebliğatı ile değiştirilebilmektedir.

MADDE 19. KESİN TEMİNATIN SÜRESİ VE ÇÖZÜLMESİ :

Sözleşmenin imzasından önce, FIRMA yatırım tutarının % 6'sı tutarında kesin teminat verecektir. Verilmiş olan süresiz kesin teminat mektubu inşaatın tamamlanıp kati kabulünün İDARE ve FIRMA tarafından yapılmasını müteakkip, otelin tamamı için iskân ve işletme ruhsatının alınmasından ve 5 yıldızlı otel olma vasfını belgelenmesinden sonra iade edilecektir.

MADDE 20. GECİKME CEZALARI :

Otel ve ek tesisleri inşaat müddeti olan onaylanmış CPM ve iş programında belirtildiği gibi 24 ayda FIRMA'nın kusurundan dolayı bitirilemediği takdirde, gecikilen günler işletme müddetinden düşülür. Şöyle ki ; Ürneğin 6 aylık bir gecikme vukuu bulması halinde işletme müddeti 40 yıl yerine 39 yıl 6 ay sonunda bitecek demektir.

Gecikilen günler için FIRMA'nın tesisin işletmeye açılmamasından dolayı ödemediği kiralar, tesisin işletmeye açılmasından sonraki bir yıl içinde yaptığı brüt cironun bu sözleşmenin 2. maddesinde zikredilen ilk üç yıl için geçerli olan % 5 nisbetinin günlük ciroya dönüştürülmesinden bulunacak miktar üzerinden ve tesisin işletmeye açılmasını takip eden 13. ay sonunda tahsil edilir.

MADDE 21. MASRAFLAR :

Bu iş için yapılacak gerek proje, müşavirlik, inşaat işleri ve tefriş, gerek idari işler, ilk işletmeye alma, personel gerekse de ruhsat ve sair harç, vergiler ve benzeri masraflar FIRMA'ya aittir. FIRMA bu masraflar için 50.000.000.- ABD Doları yatırım yapmayı taahhüt etmiştir. Tüm sözleşme masrafları FIRMA tarafından karşılanacaktır. Müşavirlik ve proje masraflarının toplamının toplam yatırım tutarının % 3'ünden fazla olmayacağı taraflarca kabul edilmiştir.

45. AC-9/14 - V

32

T. C.
İSTANBUL
BOYOK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MADDE 22. TEFRİŞ :

Tefrişte, (Madde 2) 'de belirtilen kuruluşların yönetmelik ve normlarına uygunluk esas alınacaktır. Dekorasyon ve tefriş projeleri bu esasa göre hazırlanacak ve İDARE'nin onayını müteakkip uygulanacaktır.

MADDE 23. İNŞAATIN SORUMLULUĞU :

İnşaatin fenni sorumluluğu ve inşaat sırasında 3. şahıslara karşı meydana gelecek zarar ziyan ve bunların tazmininden FİRMA sorumludur. Yapıya ait hafriyat ve düzenlemeler esnasında su, elektrik, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecrâ kanalları gibi tesisleri tesadüf edildiği takdirde bu aksında yapılacak herhangi bir hasarın veya gereklı görüldüğü takdirde bu tesisatların deplasmanının masrafları FİRMA'ya ait olacağı gibi hafriyat sahası kapatılınca kadar bunların muhafazası veya zayıllıktan doğrudan doğruya FİRMA mes'ul olacaktır. Bundan dolayı işin durması halinde bu süre, süre uzatımı olarak FİRMA'ya verilir.

MADDE 24. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ :

FİRMA, gerek yapım gerekse işletme süresinde işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğü hükümlerini yerine getirmekle yükümlü olup, çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki, mali bilmüm neticelerinden ve doğacak zararlardan mes'ul olacaktır.

İşçi alacakları ve benzeri sair nedenlerle tesis durdurulursa bunun sorumluluğu FİRMA'ya aittir.

MADDE 25. TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ :

Sözleşme yazıldıktan sonra FİRMA'nın taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine İDARE'nin kendi değerlendirmesine göre aşağıdaki dört maddeden oluşan :

A- FİRMA'nın yer teslim tarihinden itibaren 120 gün içinde iş programı ve PERT metoduna göre iş durumunu bildirmemesi;

./..

T.C.
İSTANBUL
BUYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

- B- FIRMA tarafından, yer teslim tarihinden itibaren 180 gün içinde otel ve ek tesislerinin inşaatı ile ilgili temelin atılmaması;
C- CPM Programının herhangi bir diliminde 90 gün süreli gecikme olması,
D- FIRMA tarafından yer teslim tarihinden itibaren 24 ay sonunda otel ve ek tesisleri işletmeye açılmaması,

Hallerinin zuhur etmesi halinde; İDARE'nin yazılı 10 günlük ihtarına rağmen (A), (B), (C) maddeleri için ek 30 günlük sürede, (D) maddesi için 180 günlük sürede herhangi bir düzelme olmazsa FIRMA'nın İDARE'ye vermiş olduğu kesin teminat mektubu hiçbir ihtar ve protesto çekmeye hacet kalmaksız nakde çevrilir ve İDARE'ce irad kaydedilir. Sadece (D) maddesi için gecikilen her gün için (Sözleşmenin imzasından sonraki 2 yıl içinde otel ve ek tesislerinin işletmeye açılmaması halinde) Madde 20'deki ceza tatbik edilir. Bu cezanın alınması FIRMA'nın bu maddeye göre olan yükümlülüğünü ortadan kaldıramaz.

MADDE 26. SÜRE UZATIMI : (İNŞAAT)

- a- İnşaatın seyrini etkileyen ve FIRMA'ca resmi kuruluşlardan alınan belgelerle kanıtlanan aşağıdaki sebepler vukuu bulursa,
b- FIRMA'nın sui taksiri dışında, İDARE, Mahkeme ve benzeri idari Kuruluşlar tarafından tedbir kararı vesair başka bir şekilde durdurulursa,
c- Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını v.s.) vukuu bulursa,
d- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik veya sıkı yönetim ilan edilirse,
e- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kanuni hak kullanımından doğan imkansızlıklar zuhur ederse,
f- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olaylar zuhur ederse,
g- Devletin tekelinde olan malzemelerin temininde güçlük hasıl olursa,
h- Akaryakıt, elektrik ve benzeri enerjilerden inşaatı tesir eden kayıt ve kısıtlamalar olursa,
i- İDARE'ce kabule şayan sair durumlar zuhur ederse ve FIRMA bunların zuhur ettiği tarihten itibaren en geç 10 gün içinde yazılı olarak İDARE'ye baş vurur, İDARE'ce hesaplanan süre FIRMA'ya süre uzatımı olarak verilir.

42.

11/14 - 11

30.1..

455 P12

T. C.
İSTANBUL
BÜYÜK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

- j- Madde 2'deki arsanın yer teslimi tarihinden itibaren bütün evrakların ilgili Belediyesine tam teslim edilmesinden sonraki 30 gün içinde yapı izin belgesinin alınmaması halinde 30 günü geçen günler süre uzatımı olarak verilir.

MADDE 27. DİĞER HÜKÜMLER :

- a- Tesisler işletilmeye açıldığı anda düzenlenecek demirbaş listesi ortak bir tutanakla FIRMA'ya teslim edilecektir.
- b- FIRMA tesisin sözleşme ile belirlenen projedeki yapısını, Mimari karakterini ve kullanma amacını tür ve sınıfını değiştiremez. Yukarıdaki sınırlar içinde yapılacak her türlü değişiklik, tadilat projelerinin İDARE'ce onanmasını takiben yapılabilecektir. Bu hususlara uyulmaması halinde İDARE'nin ilk talimatından itibaren en geç bir ay içerisinde FIRMA yaptığı değişiklikleri düzeltmez (yani eski haline getirmez) ise madde 16 hükümleri tatbik edilir.
- c- Tesise, kuruluş ve işletme tesis belgesi, diğer gerekli tüm belgelerin alınması, FIRMA'ya aittir. İDARE bu müsaadenin alınması konusunda FIRMA'ya yardımcı olacaktır.
- d- Tesiste kullanılacak su, elektrik ile benzeri tesislerin sayaçlarını almak FIRMA'ya aittir. FIRMA bu tesisleri tamamladıktan sonra T.E.K, İ.S.K.İ vb. kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapacaktır.
- e- FIRMA, Belediye Zabıta Talimatnamesinin 4. bölümünde yer alan yangından korunma ile ilgili İDARE'ye emir ve yasaklarına uymak zorundadır. Ayrıca iş yerini kaza yangın ve her türlü risklere karşı sigorta ettirip, poliçenin bir örneğini işyerinin açılmasından önce İDARE'ye vermek zorundadır.
- Foliçe giderleri FIRMA'ya ait olacak olup, poliçeye "Daini Mürteni sıfatı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi" ibaresi yazılacaktır. Herhangi bir kaza veya yangın vukuunda sigortadan tahsil edilecek bedel bir bankaya müşterek hesap olarak yatırılacaktır. Sigortadan alınacak bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak ve harcamalar müşterek istihkaklarla tesbit edilerek yapılacaktır. Sigortadan alınan meblağ, tesisin yenilenmesine ve eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan meblağ FIRMA'ca tamamlanacaktır.

12/14 - 11

32

T. C.
İSTANBUL
BUYUK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

- f- Otel işletmeye açıldığında bina kompleksindeki, demirbaş ve işletme ile ilgili her türlü araç, gereç bir tutanakla tesbit edilecektir. Bilahare FIRMA'ca işletme süresi içinde yapılmış veya satın alınmış bina, demirbaş ve işletme ile ilgili her türlü araç gereç de yukarıdaki tutanağa ilave edilecektir. İşletme süresinin bitiminde İDARE'ce oluşturulacak devir ve teslim komisyonu, devire esas bina ve müstemilatının, cihazların ve işletme aletlerinin listesini cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler. Devire esas liste tutanak ve ilavelerin tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında faturalar ve envanter listelerinden istifade edilir. Mevcut olmayan malzemeleri FIRMA yerine koymaya mecburdur. Tesisin İDARE'ye devrinden önce 1 yıl içinde yapılacak bir tesbitte otelin standartlarına uymayan mefruşat ve her türlü araç gereç yenilenir, onarımları ve bakımları yapılır. FIRMA eksik malzemeyi tamamlamazsa ve onarımlarını yapmazsa o günkü rayice göre bedeli İDARE'ce tesbit ve teminattan tahsil edilir. Ödemenin yapılmaması hali düşünüldükçe, işletmenin son üç senesinde yapılacak ekspertize göre hazırlanacak bir teminat mektubu Belediye'ye verilecek ve son üç ayda tesbit edilen onarım ve yenileme bedelleri FIRMA tarafından ödenmezse İDARE bu teminat mektubundan mahsub eder. Söz konusu teminat mektubunun verilmemesi halinde İDARE 37. senenin sonunda tesisi boşalttırabilir. Böylesi boşaltmadan sonra eksik ve arızaların giderilme masraflarını FIRMA İDARE'ye ödemek zorundadır.
- g- FIRMA tesisi tamamen 3. kişilere devredemez. İşgal ettiremez, kullanıramaz, sözleşmede belirttiğinden başka ortak alamaz, devir ve temlik edemez.
- h- FIRMA otelin yapıldığı arsayı hiçbir şekilde teminat olarak gösteremez.
- i- FIRMA bu sözleşme hükümleri ile ilgili onay ve izinleri DPT'den bizzat kendisi alacaktır.

MADDE 28. Burada zikredilmeyen hususlarda 1580 ve 3030 sayılı yasa hükümleri ile işbu sözleşme hükümlerini ilgilendiren diğer kanun ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

- 13/14 -

30

T. C.
İSTANBUL
BÜYÜK ŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MADDE 29. FİRMA otelin demirbaşından sayılmayan kendi kolleksiyonu olarak dekorat amaçla kullandığı klasik resim tarihi eşya gibi paha biçilmeyen eserler ayrı bir tutanakla otelde kullanabilir ve oteli işletme süresi sonunda İDARE'ye teslim ederken sözkonusu emtiayı tanzim edilecek bir tutanakla alabilir.

MADDE 30. İHTİLAFLARIN HALLİ :

İhtilafların hallinde İSTANBUL MAHKEMELERİ ve İCRA DAİRELERİ yetkilidir

MADDE 31. MUKAVELENİN MESNEDİ :

Bu mukavele 30 Ekim 1986 gün 2104-2191-1136 sayılı Belediye Encümeni kararına istinaden akdedilmiş olup, 14 sayfaya yazılı 31 maddeden ibarettir

YATIRIMCI FİRMA ADINA

İST. B. Ş. BELEDİYESİ ADINA

Kahraman SADIOĞLU
Göktrans A.Ş.

Bedrettin DALAN
Belediye Başkanı

