

5. KÖRFEZKENT 1. ETAP

Genel Bilgi. Körfezkent 1. Etap Kocaeli'nin Körfez İlçesi'nin Tütüncüçiftliği Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının düşük orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile 09.07.2007 tarihinde Körfezkent 1. Etap projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.07.2007'de yapılmıştır. Esasen projenin toplam 6 parsel üzerinde geliştirilecek konut ve ticari bölümleri içeren bir karma geliştirme projesi olması ve proje kapsamında iki özel kreş, iki okul ve bir adet dini tesis bulunması kararlaştırılmıştı. Ancak 31.12.2008 tarihli bir protokol ile proje kapsamı 1 parsel üzerine inşa edilecek konut ve ticari bölümler ile sınırlandırılmıştır. Proje 20.11.2008 tarihinde tamamlanmıştır ve kesin kabulü 20.11.2009'da yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Körfezkent 1. Etap 59.784 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Projede 840 adet konut ve 30 adet ticari bağımsız bölümden oluşmak üzere toplam 870 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Körfezkent 1.Etap projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanı ve otopark gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Satış Projesinin tamamlanmasını takiben satılmayan bağımsız bölümler Şirket ve Emlak Planlama arasında 11.06.2009 tarihli bir protokol uyarınca paylaşılmış olup; 182 adet bağımsız bölümü Şirket, 448 adet bağımsız bölümü ise Yüklenici almıştır. Sonradan, Şirket Yükleniciye ait olan 448 adet bağımsız bölümün 286 tanesini almış ve daha sonra satmıştır. Ekspertiz tarihi itibariyle, projedeki bağımsız bölümlerden 1 tanesi satılmamış bulunmaktadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
11.380.501	95.336.895	15.253.903	16,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfezkent Evleri

6. EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ

Genel Bilgi. Emlak Konut Mavişehir Evleri, İzmir ili Şemikler, Karşıyaka bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. 21.12.2009 tarihinde sözleşmesi feshedilen Bozoğlu İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından projenin önceden %76'sının tamamlanmış olması sebebiyle Şirket, 12.03.2010 tarihinde İlgin İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile projenin kalan %24'ünün geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. İlgin İnşaat'a yer teslimi 16.03.2010 tarihinde yapılmış olup proje 15.10.2010'da tamamlanmıştır. 15.10.2011'de işin kesin kabulü gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'e Emlak Bank tarafından 2000 tarihinde aynı sermaye taahhüdü yoluyla devredilmiştir.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Emlak Konut Mavişehir Evleri 66.690 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje toplam 750 adet konuttan oluşmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor alanları, tenis kortları ve oyun parkları ile otopark bulunmaktadır.

Satış. Ön satışlar 12.07.2006 tarihinde başlamış olup Ekspertiz raporları itibariyle, 61 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 216 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 77 adet bağımsız

HALKYATIRM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

121

Genel
Müdürlüğü

OTAKA
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ

127

bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Arsa ilk olarak gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiş olup inşaatın %76'sı bu model kapsamında Bozoğlu İnşaat tarafından 2009 ortasında tamamlanmıştır. İnşaatın kalan kısmı Bozoğlu İnşaat ile Şirket arasında olan anlaşmazlıklar sebebiyle 16.03.2010 tarihine kadar durmuştur. Ancak, Bozoğlu İnşaat ile yapılan sözleşmenin feshedilmesi üzerine işin kalan %24'ü kamu ihale yöntemi ile İlgün İnşaat'a ihale edilmiş ve 12.03.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bu projeye ilişkin hukuki takibat hakkında bilgi almak için İzahname'nin 3.4.19 sayılı bölümünün "Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi" başlıklı açıklamalara bakınız.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
26.684.650	260.000.000	85.488.000	32,88
Güncel sözleşme uyarınca Yüklenicinin teklifi (TL)			
33.450.000			

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka (Mavişehir)

7. GEBZE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli'nin Gebze İlçesi'nde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ile 23.07.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi 27.07.2010 tarihinde yapılmış, yapı ruhsatı 12.05.2010'da alınmıştır. Proje 12.07.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu projenin arsası TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje 63.243metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır. Proje 524 adet konut ve 11 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 535 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje, Kamu İhale Kanunu kapsamında geliştirilmiştir.

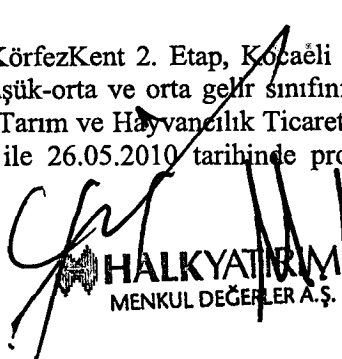
Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 9 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 526 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 34.800.000 TL' dir.

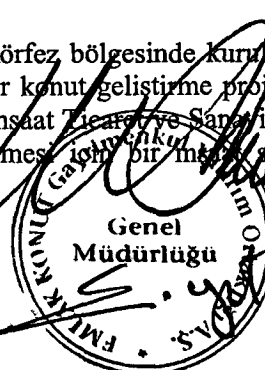
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 1. Etap)

8. KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP

Genel Bilgi. KörfezKent 2. Etap, Kocaeli ili Yarımca, Körfez bölgesinde kurulmuş, Türk gayrimenkul piyasasının düşük-orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Koçoğlu İnşaat Sanayi Tarım ve Hayvancılık Ticaret A.Ş. ve Kur İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından kurulan ortak girişim ile 26.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

122


Genel
Müdürlüğü


EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI
EMLAK KONUT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Projeye ilişkin yer teslimi 04.06.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 01.06.2012 tarihinde inşaat tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. KörfezKent 2. Etap 53.966 metrekarelik bir arsa üzerinde yer almaktadır. Projede 791 adet konut bulunmaktadır. KörfezKent 2. Etap projesi kapsamında ayrıca bir ilkokul, köprü ve spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 3 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 787 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Arsa Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 55.551.190 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez (Körfezkent 2.Etap)

9. SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

Genel Bilgi. Selimpaşa Emlak Konutları, İstanbul'un Silivri-Selimpaşa İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, AA Grup İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 19.07.2007 tarihinde Selimpaşa Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.08.2007 tarihinde yapılmıştır. Proje 28.12.2009'da tamamlanmıştır. İşin Kesin Kabul tarihi, 06.01.2012'dir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Selimpaşa Emlak Konutları 124.718 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje 820 konut, 22 ticari bölüm olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Selimpaşa Emlak Konutları projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu, sosyal tesisler ve çocuk oyun alanları ile spor alanları bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 56 bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir, 188 bölüm ise henüz satılmamıştır. 598 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Taşınmazlar Kamu İhale Kanunu Modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. Bu projenin sözleşme bedeli 69.691.630 TL'dir. Kesin kabul tarihindeki sözleşme değeri ise 72.074.348 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Selimpaşa Konutları

10. BURGAZKENT

Genel Bilgi. Burgazkent, Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta düşük ve orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Özmaş Mühendislik ve Ticaret A.Ş. ile 11.09.2007 tarihinde Burgaz Emlak Konutları projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Ancak yüklenici ekonomik sebeplerle projeyi zamanında

123
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel
Müdürlüğü
BURSA
SERMAYE PİYASASI
KURUMU
127

tamamlayamamış olup proje Şirket tarafından yükleniciye ek bir süre tanınmaksızın 17.05.2010 tarihinde gecikmeli olarak tamamlanmıştır.Yüklenici eksik ve kusurlu kısımları belirlenmiş olan kesin kabul tarihine kadar düzeltmemiş ve bu kısımlar Şirket tarafından yapılmıştır. Bu nedenle yükleniciye ceza uygulanmıştır. İşin kesin kabulü, 17.05.2011'de gerçekleştirilmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Burgazkent, 109.989 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Proje toplam 804 adet konuttan oluşmaktadır. Burgazkent projesi kapsamında ayrıca yüzme havuzu bulunmaktadır. Şirket'in iç değerlendirmelerine göre, inşaat aşamasındaki çeşitli problemler sebebiyle satışlar düşük olmuştur. Belirli alıcılar alımlarını iptal etmiş ve belirli tüketiciler bölümleri almaktan kaçınmıştır. Bu problemleri aşmak için Şirket tarafından pazarlama çalışmaları yapılmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, Burgazkent'te bulunan toplam 804 konuttan, 69 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 49 bağımsız bölüm satılmış ve tapuları devredilmiştir. 686 bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Taşınmazlar Kamu İhale Kanunu Modeli ile ihale edilmiş proje kapsamında kalmaktadır.

Finansal Bilgi. İnşaatı tamamlanmış olan Bu projenin sözleşme bedeli 39.561.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Burgazkent Evleri

3.4.5.3. Gayrimenkul Projeleri

Emlak Konut'un 31.03.2013 tarihi itibarıyla Şirketin Projelerine ilişkindetaylı açıklamalar aşağıda verilmektedir. Bir taşınmazın portföyde "Projeler" bölümünde yer alması ilgili taşınmaz için yapı ruhsatının alınmış olmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan projelerin tamamlanmasını müteakip, bağımsız bölümlerin kat irtifaklarının oluşturulması ve bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgelerinin alınması ile bu bağımsız bölümler portföydeki "Binalar" bölümünde izlenecektir.

No.	Proje Adı	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Yapı Ruhsatına Esas İnşaat Alanı (m ²)
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli				
1	Ağaoğlu My Towerland Projesi	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy	38.233	78.638
2	Şehrizar Konakları Projesi	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi	49.599	102.108
3	Varyap Meridian Konutları Projesi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy	92.745	396.202
4	Kuasar İstanbul Projesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş	22.060	183.219
5	Park Yaşam Mavişehir Projesi	İzmir, Karşıyaka, Şemikler	45.249	152.596
6	Ağaoğlu My World Europe Projesi ¹	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi	198.476	647.375
7	Metropol İstanbul Projesi	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi	99.108	698.547
8	Soyak Park Apart / Soyak Evostar Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	91.695	170.084
9	Avrupa Konutları Atakent 3 Projesi ²	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	193.694	468.069 ³

¹ Projedeki inşaat 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla devam etmekte olsa da, bu tarih sonrasında tamamlanmıştır. Bu proje kesin kabulün yapılmasıyla birlikte, bağımsız bölümlerin tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir. Bu projenin tamamının inşaatı tamamlanmış durumda değildir. Bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
124
UZMANLIK
17.05.2011

10	Sarphan Finans Park Projesi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi	20.714	187.809
11	İstanbul Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, İspartakule Mevkii	116.483	331.457
12	Batışehir Projesi	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi	165.327	780.812
13	Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul Projesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi	223.236	1.684.977
14	Spradon Vadi Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi	41.910	163.017
15	Evora İstanbul 1.Bölge Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi	129.645	431.793
16	Evora İstanbul 2.Bölge Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi	125.067	412.734
17	Dumankaya Miks Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	30.295	121.972
18	Bahçetepe İstanbul Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	209.362	284.256
19	Unikonut 1. İstanbul Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	24.506	76.084
20	Stüdyo 24 Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	15.103	40.320
21	Bizim Evler – 4 Projesi ¹	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	60.085	185.536
22	Avrupa Konutları İspartakule 3 Projesi ³	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Tahtakale Mevkii	40.476	155.799
23	Bulvar 216 Projesi	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi	5.874	46.102
24	Elite City Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	36.626	130.878
25	Merkez Kayaşehir Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi	24.532	59.944
Kamu İhale Kanunu Modeli				
26	Alerndağ Emlak Konutları Projesi	İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Nişantepe Mahallesi	86.047	207.806
27	Gebze Emlak Konutları 2 Projesi	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi	93.181	119.381
28	Tuzla Emlak Konutları 1 Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	48.764	92.384
29	Tuzla Emlak Konutları 2 Projesi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	85.856	212.749
30	Sultanbeyli Emlak Konutları Projesi	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi	37.914	63.596
31	Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi	61.613	147.067
		Toplam	2,513,475	4,707,528

1. AĞAOĞLU MY TOWERLAND PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 10.03.2006 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir

² Bu projedeki konutların inşaatı tamamlanmış olup, proje deyimindeki hususların inşaatının devam etmesi nedeniyle "Proje" olarak sınıflandırılmaktadır.

³ Bu projenin inşaatı 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır; ancak henüz kesin kabul işlemleri tamamlanmamıştır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

125

Genel
Müdürlüğü



paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 28.03.2006 tarihinde yapılmıştır. Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 30.07.2008 tarihli bir protokol ile inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Şirket'in de onayı ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir. Proje için yapı ruhsatı 20.07.2009 tarihinde alınmıştır. İnşaata ilk olarak Ocak 2010 tarihinde başlanmıştır. Projenin ilk olarak 2009 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmıştır. İnşaat ruhsatının alınmasında yaşanan gecikmeler dolayısıyla yükleniciye süre uzatımı verilmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 70'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının ikinci yarısında projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 38.233 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 78.638 metrekaredir. Proje 819 adet konut ve 17 adet ticari bölümden oluşmaktadır ve projede toplam 836 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 398 adet konut ve 16 adet ticari ünitelerden oluşan Towerland A Blok bölümünün inşaatları devam etmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla tüm proje için inşaat ruhsatı alınmıştır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, toplam 836 adet bağımsız bölümden, 324 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 432 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 80 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

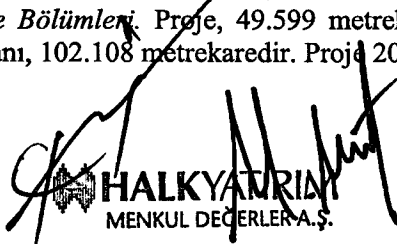
İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
42.000.000	Sözleşmede Belirlenen	227.700.000	107.019.000	47,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	343.026.933	161.222.658	47,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (My Towerland)

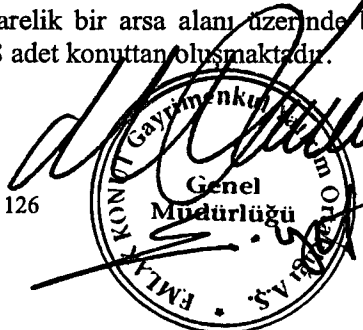
2. ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ

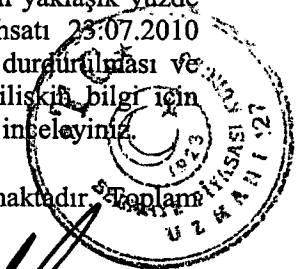
Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Üsküdar İlçesi'nin Burhaniye Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 22.08.2007 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 07.09.2007 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin geliştirilmesi için Anıtlar Yüksek Kurulu, Boğaziçi İmar Başkanlığı, İstanbul Üsküdar Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'nin onayının alınması gerekmiştir. 23.07.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projeye ilişkin sözleşme uyarınca projenin imar planının hazırlanmasından itibaren iki yıl içerisinde 2009 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması tamamlanması öngörülmüştür. ; fakat bahsedilen izinlerin alınması sürecinde yükleniciye ek süre verildiğinden projenin bu süre uzatımlarıyla birlikte 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 65'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır. İnşaat ruhsatı 23.07.2010 tarihinde alınmıştır ve Mimarlar Odası İstanbul Şubesi yapı ruhsatının yürütmesinin durdurulması ve iptali için 23.07.2010 tarihinde dava açmıştır. Dava devam etmektedir. Bu davaya ilişkin bilgi için İzhamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki "Şehrizar Konakları Projesi" başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 49.599 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde bulunmaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı, 102.108 metrekaredir. Proje 208 adet konuttan oluşmaktadır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

126


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Genel Müdürlüğü



Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 84 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 124 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
105.535.000	Sözleşmede Belirlenen	275.400.000	137.700.000	50,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	376.070.462	188.035.231	50,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Üsküdar (Şehrizar Konakları)

3. VARYAP MERIDIAN KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ilk büyük ekolojik konut ve ticari bölümleri de içeren bir karma geliştirme projesidir. Şirket, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş. ile 02.06.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 10.06.2008 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatı 27.03.2009 tarihinde alınmıştır ve inşaat 2009 yılının Aralık ayında başlamıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Sözleşmeye göre projenin 2011 yılının Haziran ayında tamamlanması öngörülmüştür ancak projenin tamamlanması için süre uzatımı verilmiş olup bu tarih 2012 yılının son çeyreğine uzatılmıştır. Proje uzatılan süre içerisinde de tamamlanamamıştır ve bu uzatılan tarihten itibaren yüklenici işin kalan kısmında cezalı olarak çalışmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 89'u tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 92.745 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır. Toplam ruhsat inşaat alanı, 396.202 metrekaredir. Proje 1.284 adet konut, 369 adet ticari bölüm ve sosyal tesislerden oluşmakta olup projede toplam 1.653 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede ayrıca yüzme havuzları, spor ve sosyal tesisler ve otopark alanı bulunmaktadır.

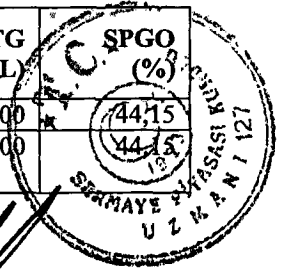
Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 187 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 618 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 848 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
214.793.710	Sözleşmede Belirlenen	766.000.000	338.189.000	44,15
	Güncellenmiş Duruma Göre	1.000.000.000	441.500.000	44,15

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Projenin mimari tasarımı EMJM (New York) tarafından yapılmaktadır ve mühendislik danışmanlık hizmetleri Buro Hoppold tarafından sağlanmaktadır. 2009 yılında, Varyap Meridian Projesi "En iyi Gayrimenkul Projesi" olarak Uluslararası Gayrimenkul Ödülünü ve Avrupa'da "En iyi Yüksek Bina" ödülünü almıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Meridian)

4. KUASAR İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Dikilitaş Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş., Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım Sanayi Ticaret A.Ş., Meydanbey İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti., Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Ticaret A.Ş. ve Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 16.09.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı ortak girişimden daha sonra, Ofton İnşaat Turizm ve Yatırım San. Tic. A.Ş., Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti., Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş. ve Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti. ayrılmıştır.

Projeye ilişkin yer teslimi 07.10.2008 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2012 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür; ancak projenin yer aldığı arsanın imar planının yürütmesinin durdurulması sebebiyle gecikme yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye imar planının yürütmesinin durdurulduğu süre uzunluğunda süre uzatımı tanınmıştır. Projenin 2014 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 5'i tamamlanmıştır. Projenin yapı ruhsatı 04.05.2012 tarihinde alınmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 22.060 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 183.219 metrekaredir. Söz konusu alan üzerinde faaliyette bulunmayan ve geçmişte TEKEL tarafından kullanılan bir likör fabrikası bulunmaktadır. Proje 257 adet konut ve 87 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 344 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu alan Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak nitelendirilmektedir ve her bir uygulamadan önce sözü geçen Kurulun onayının alınması gerekmektedir. İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07/03/2012 tarih ve 271 sayılı kararı ile ve İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 25/12/2012 tarih ve 04-260 sayılı kararına dayanılarak yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Projenin inşası sırasında alanda bulunan fabrikanın korunması gerekmektedir.

Satış. Ekspertiz itibarıyla, 344 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

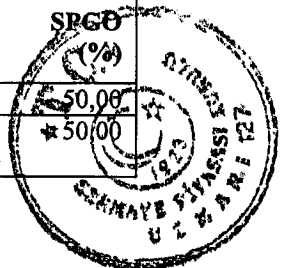
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	SRGÖ (%)
237.485.823	Sözleşmede Belirlenen	831.500.000	415.750.000	50,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	750.675.084	378.337.542	50,00

EMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

128

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü



Projeye ilişkin olarak T.C. İstanbul 10.İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı göz önünde bulundurularak hazırlanan yeni imar planının onayı ile bir bodrum kat iskan edilebilir alandan çıkarılmıştır. Bu duruma bağlı olarak sözleşmede belirlenmiş olan STG azalmıştır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Şişli (Kuasar-Likör)

5. PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İzmir'in Karşıyaka İlçesi'nin Şemikler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Türkerler İnşaat Turizm Madencilik Enerji Üretim Ticaret ve Sanayi A.Ş., Durmaz İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. ve İzka İnşaat Taahhüt Mühendislik Ltd. Şti. Ortak Girişimi ile 26.11.2008 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 16.12.2008 tarihinde yapılmıştır ve yapı ruhsatı 15.10.2010 tarihinde alınmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2011 yılının ikinci yarısında tamamlanması öngörülmüştür. Projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 83'ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 45.249 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 152.596 metrekaredir. Proje 537 adet konut, 194 adet ticari bölüm ve 1 adet sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplam 731 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 187 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 534 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 10 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	SPTG (TL)	SPGO (%)
51.186.000	Sözleşmede Belirlenen	240.000.000	60.000.000	25,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	256.000.000	64.000.000	25,00

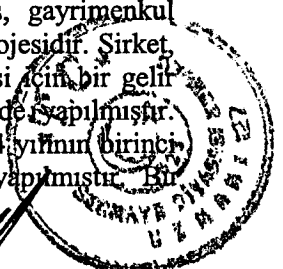
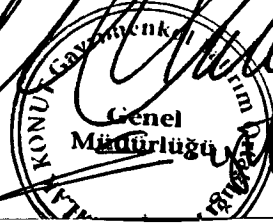
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Karşıyaka (Park Yaşam)

6. AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin İkitelli Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 19.02.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 01.03.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 26.08.2010 tarihinde alınmıştır. Projenin inşaatının 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenirken, projenin Geçici Kabulü 12.04.2013 tarihinde yapılmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

129



Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 198.476 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 647.375 metrekaredir. Proje 3.100 adet konut, 49 adet ticari bölüm ve 2 adet sosyal tesisten oluşmakta olup, projede toplam 3.149 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ağaoğlu My World Europe projesinde ayrıca basketbol, futbol, voleybol sahaları, tenis kortu ve bir de kayak parkı bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, satılabilir 3.149 adet bağımsız bölümden 636 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 2.513 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
179.089.192	Sözleşmede Belirlenen	747.600.000	228.018.000	30,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	957.720.939	292.104.887	30,50

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (My Europe)

7. METROPOL İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nin Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Proje, İstanbul Finans Merkezi projesi içerisinde yer almaktadır. Şirket, Varyap Varlıklar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş., Gap İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 15.04.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 22.04.2010 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2014 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür. İmar planı ve yapı ruhsatının alınmasına ilişkin işlemler dolayısıyla gecikmeler yaşanmıştır ve bu sebeple yükleniciye süre uzatımı tanınmıştır. Projenin 2015 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 06.01.2012 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 13'ü tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır. Bu davaya ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki "Metropol İstanbul Projesi" başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 99.108 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 698.547 metrekaredir. Proje 1.381 adet konut ve 470 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 1.851 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

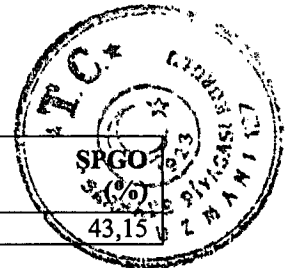
Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.332 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 519 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
290.998.144		1.164.000.000	500.971.500	43,15

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
130
Genel Müdürlüğü



8. SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 05.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 13.05.2010 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 52'si tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 91.695 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 170.084 metrekaredir. Proje 2.121 adet konut, 5 adet ticari bölüm ve 2 adet sosyal tesisten oluşmakta olup toplam 2.126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 679 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 401 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 1.046 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
72.904.525	Sözleşmede Belirlenen	392.000.000,00	102.312.000,00	26,10
	Güncelleme Oranı			26,11

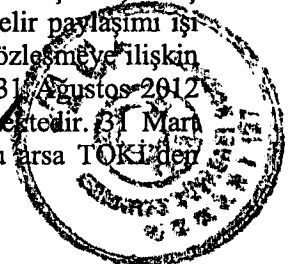
9. AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ

Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının alt-orta ve orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22.07.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 30.07.2010 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeyle ilişkin ilk yapı ruhsatları 16.12.2010 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin en son geçici kabul 31 Ağustos 2012 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık %75'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü

131



Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 193.694 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 468.069 metrekaredir. Proje 2.292 adet konut, 7 adet ticari bölüm ve 1 adet hastaneden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle 2.011 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 289 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
240.000.000	Sözleşmede Belirlenen	880.000.000	264.000.000	30,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	931.656.000	279.496.800	30,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (AVRUPA Konutları Atakent 3)

10. SARPAN FİNANS PARK PROJESİ

Proje, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'nin Site Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ve Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti Ortak Girişimi ile 10.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 19.08.2010 tarihinde yapılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 35'i tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa Şirket'in 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 20.714 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 187.809 metrekaredir. Proje 341 adet konut ve 177 adet ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 107 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 410 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

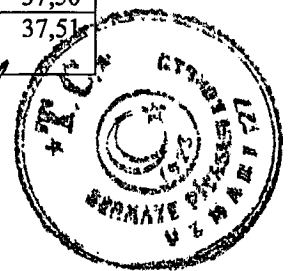
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
51.786.200	Sözleşmede Belirlenen	164.000.000	61.500.000	37,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	403.000.000	151.148.900	37,51

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ümraniye (Sarpın) Gayrimenkul

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü



11. İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin İspartakule Mevkii Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Ortak Girişim ile 01.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Daha sonra ortak girişime Tuna Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. katılmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 22.08.2007'de alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 34'ü tamamlanmıştır. Projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 116.483 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 331.458 metrekaredir. Proje 2.026 adet konut, 105 adet ticari bölüm olmak üzere 2.131 adet bağımsız bölüm ve 1 sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.545 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 585 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir. 1 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli altında geliştirilecektir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
	350.000.000	105.000.000	30,00

Daha önce bu projeye ilişkin olarak 03.08.2006 tarihinde Tulip Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım San. ve Tic. A.Ş., FMS Mim. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti., Mertkan İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve İlci İnş. San. ve Tic. A.Ş.'den oluşan ortak girişim ile sözleşme imzalanmış olup, projenin %10,17'lik kısmı bu ortak girişim tarafından tamamlanmıştır. Ancak ortak girişim tarafından tamamlanmış olan inşaatın 18.05.2010 tarihinde sözleşme kapsamında planlanan seviyenin çok altında olması ve bu sebeple de inşaatı zamanında bitiremeyeceğinin öngörülmesi sebebiyle sözleşme Şirket tarafından feshedilmiştir. Bu husus hukuki uyumsuzluğa konu olmuştur. Bu davaya ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki "Tulip Turkuaz Projesi" başlıklı açıklamayı inceleyiniz.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (İstanbul Projesi)

12. BATIŞEHİR PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Sultangazi İlçesi'nin Habipler Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Ege Yapı Ltd. Şti., Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Planlama Ortak Girişimi ile 29.09.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 27.06.2011 yılında alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.10.2010 tarihinde

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

133

Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERMAYE PİYASASI KURULU
UZ BAKANLIĞI

yapılmıştır. Artcon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2010 yılı içerisinde ortak girişimdeki %57 hissesinin tamamını Ege Yapı Ltd. Şti.'ye devretmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 19'u tamamlanmıştır ve 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 165.327 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 780.812 metrekaredir. Proje 3.266 adet konut ve 252 adet ticari bölümden oluşmak üzere 3.518 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. 2.038 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.480 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak 31 Mart 2013 itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
351.665.405	1.325.000.000	424.000.000	32,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Bağcılar (Batışehir)

13. AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Ayazağa Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta ve üst gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Projenin ihalesini öncelikle Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. and Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi kazanmıştır. Ancak gelir paylaşım sözleşmesi zamanında imzalanmadığı için ihale ikinci en yüksek teklifi yapan Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye verilmiştir ve Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 13.12.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin bulunduğu arsanın imar planına karşı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından 16.09.2011 tarihinde dava açılmıştır. Bu projeye ilgili davalara ilişkin bilgi için İzahnamenin 3.4.19 sayılı bölümündeki "Ağaoğlu Maslak 1453" ve başlıklı açıklamayı inceleyiniz. Projeye ilişkin yer teslimi 22.12.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 02.03.2012 tarihinde alınmıştır. Bu konuda "2.1.2.7. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınamaması durumu, Şirket'in mevcut veya yeni geliştirilmekte olan projelerinin bazılarının gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını olumsuz şekilde etkileyebilir." başlıklı risk faktörünü inceleyiniz. Sözleşmeye göre projenin 2014 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması öngörülmüştür; ancak yüklenici kusurundan kaynaklanmayan gecikmeden ötürü iş bitim tarihine 31 Mart 2013 itibarıyla 145 günlük bir uzatma süresi eklenmiştir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 223.236 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 1.684.977 metrekaredir. Proje 4.789 adet konut ve 377 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 5.166 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 3.172 adet bağımsız bölüm satışa çıkarılmıştır; ancak henüz satılmamıştır. 1.951 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MİLLÎ İHTİSAP BAKANLIĞI
MÜHÜR

gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir. 43 adet bağımsız bölüm ise henüz satışa çıkarılmamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
604.940.000	Sözleşmede Belirlenen	3.250.000.000	1.153.750.000	35,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	3.250.000.000	1.153.750.000	35,51

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu.

14. SPRADON VADI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. ile 14.01.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.01.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 21.09.2011 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 62'si tamamlanmıştır ve 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 41.910 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 163.017 metrekaredir. Projede toplam 1.038 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır: 1.037 adet konut, 1 adet ticari bölüm ve 1 adet sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.037 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir. 601 adet konut, 2013 yılının ilk çeyreğinde Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.'ye satılmıştır; ancak henüz tapu devri gerçekleştirilmemiştir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

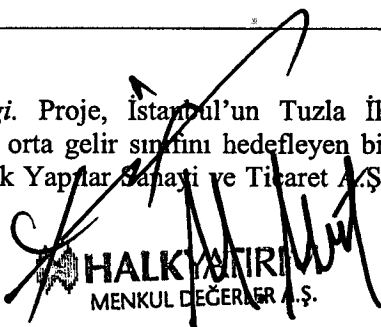
Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

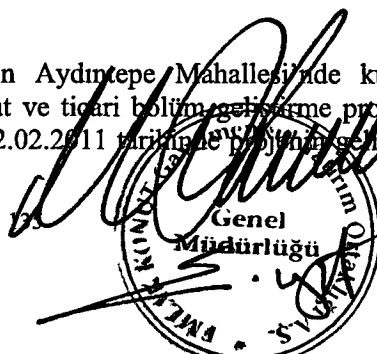
İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
50.291.820	193.500.000	50.310.000	26,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Spradon Vadi)

15. EVORA İSTANBUL 1. BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Aydıntepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 02.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü



paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 25.10.2011 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 20'si tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 129.645 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 431.793 metrekaredir. Proje 2.611 adet konut, 38 adet ticari bölüm ve 5 adet sosyal tesisten oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.554 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.095 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		ŞTG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGÖ (%)
49.868.323	Sözleşmede Belirlenen	480.000.000	153.600.000	32,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	480.000.000	153.600.000	32,01

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 1)

16. EVORA İSTANBUL 2. BÖLGE PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Aydıntepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 04.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 10.10.2011 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24'ü tamamlanmıştır ve 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 125.067 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 412.734 metrekaredir. Proje 2.368 adet konut, 56 adet ticari bölüm ve sosyal tesislerden oluşmakta olup projede toplam 2.424 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 1.113 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.311 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGÖ (%)
47.815.045	Sözleşmede Belirlenen	502.000.000	163.903.000	32,65
	Güncellenmiş Duruma Göre	502.000.000	163.903.000	32,66

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Evora 2)

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

136

Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İSTANBUL
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

17. DUMANKAYA MİKS PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 11.02.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 21.02.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 09.03.2012 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 5'i tamamlanmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 30.295 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 121.972 metrekaredir. Proje 657 adet konut ve 79 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 736 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 553 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 183 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG* (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
37.590.590	Sözleşmede Belirlenen	270.500.000	82.502.500	30,50
	Güncellenmiş Duruma Göre	270.500.000	82.502.500	33,60

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Küçükçekmece Dumankaya Miks (Evora 2)

18. BAĞÇETEPE İSTANBUL PROJESİ

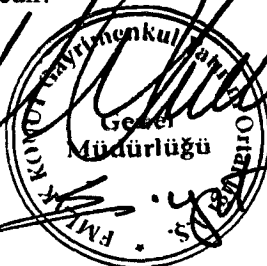
Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ve Ak Yapı Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile 04.05.2012 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 11.05.2012 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 23.08.2012 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 10'u tamamlanmıştır. 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 209.362 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 284.256 metrekaredir. Projede 1.476 adet konut ve 214 adet ticari bölüm yer almaktadır ve projede toplam 1.690 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 885 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 805 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmektedir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
110.649.748	635.000.000	165.100.000	26,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Bahçetepe İstanbul).

19. UNIKONUT 1 İSTANBUL PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve bu tarihte yer teslimi yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, önce 06.07.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Emlak Planlama'ya ve daha sonra da 22.10.2010 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Yeni Doğu İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye devredilmiştir. Projeye ilişkin son yer teslimi 22.10.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 12.04.2011 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 30'u tamamlanmıştır ve 2015 yılının ikinci çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.506 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 76.084 metrekaredir. Proje 361 adet konut ve 13 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplam 374 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 217 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 157 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	63.178.631	2.449.751	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	80.515.000	3.155.084	3,88

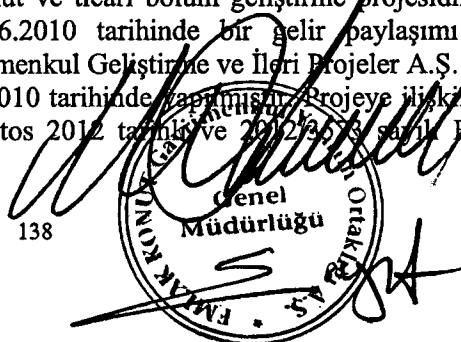
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (UniKonut)

20. STÜDYO 24 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Daha sonra Yüklenici Cathay Gayrimenkul Geliştirme ve İleri Projeler A.Ş. ile ortak girişim oluşturmuştur. Projeye ilişkin yer teslimi 14.06.2010 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 29.04.2011 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 29/2/2012 sayılı Bakanlar Kurulu


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

138


Genel
Müdürüğü



Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 24’ü tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 15.103 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 40.320 metrekaredir. Proje 489 adet konut ve 12 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 501 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 249 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 252 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

	STG (TL)*	SPTG (TL)	SPGO(*) (%)
Sözleşmede Belirlenen	38.937.873	13.628.255	35,00
Güncellenmiş Duruma Göre	51.343.539	17.970.239	35,00

(*) Söz konusu projede SPGO sözleşmede %5,5 olarak belirlenmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödenmiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Stüdyo 24)

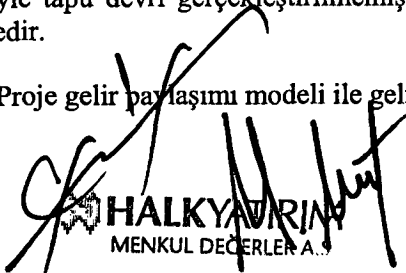
21. BİZİM EYLER – 4 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul’un Avcılar İlçesi’nin Firuzköy Mahallesi’nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama, Fideltus İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ile projenin geliştirilmesi için 11.06.2009 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve bu tarihte yer teslimi yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, 24.12.2009 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimine devredilmiştir. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 13.07.2010 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 87’si tamamlanmıştır ve 2013 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Projeye ilişkin en son geçici kabul 13.11.2012 tarihinde yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

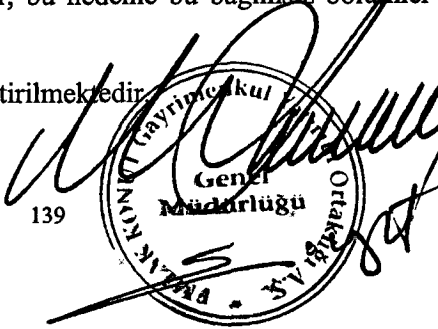
Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 60.085 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 185.536 metrekaredir. Proje 762 adet konut ve 100 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 862 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla, 395 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 335 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 132 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.


HALKYAPU
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

139


Genel
Müdürlüğü



Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

Arsa Sahipleri Payı Oranı (%)		STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
29,50	Sözleşmede Belirlenen	154.904.434	6.006.419	3,88
	Güncellenmiş Duruma Göre	190.444.823	7.384.498	3,88

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avcılar (Bizim Evler 4)

22. AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 3 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Avcılar İlçesi'nin Firuzköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Emlak Planlama ile projenin geliştirilmesi için 14.06.2010 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır ve yer teslimi bu tarihte yapılmıştır. Söz konusu Yüklenici ile imzalanan sözleşmeden doğan hak ve borçlar, 23.03.2011 tarihinde imzalanan bir ek protokol ile Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Emlak Planlama, Gün-Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ve Redi Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi'ne devredilmiştir ve bu ortak girişim tarafından inşaat bu tarihte başlamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 05.12.2011 tarihinde alınmıştır. Ancak 13 Ağustos 2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölge Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği için bu bölge için yeni yapı ruhsatı düzenlenmemektedir. 2013 yılının son çeyreğinde projenin inşaatının tamamlanması beklenirken projenin Geçici Kabulü 13.02.2013 tarihinde yapılmıştır. Bu projeye ilişkin arsa satış gelirinin belirli bir kısmı karşılığında üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 40.476 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 155.799 metrekaredir. Proje 644 adet konut ve 1 adet özel okuldan oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibarıyla 493 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 152 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
Sözleşmede Belirlenen	104.350.701	36.522.745	35,00
Güncellenmiş Duruma Göre	150.000.000	52.500.000	35,00

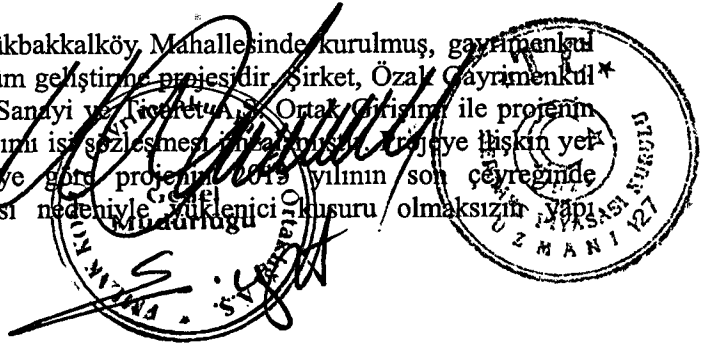
(*) Söz konusu projede ŞPGO sözleşmede %5,5 olarak belirlenmiş olup, ek olarak arsa bedeli Emlak Konut tarafından ödenmiş olduğu için, sözleşmede yer alan %29,5 oranındaki Arsa Sahipleri Pay Oranı Emlak Konut'a aittir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Avrupa Konutları İspartakule-3

23. BULVAR 216 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının üst orta gelir sınıfını hedefleyen ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Int-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi ile projenin geliştirilmesi için 23.05.2012 tarihinde bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 30.05.2012 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmeye göre projenin 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür. İhalenin iptali davası nedeniyle yüklenici kusuru olmaksızın yapı


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ruhsatlarının alınması için gerekli olan ilgili belgelerin alınamamasından dolayı yükleniciye 65 günlük süre uzatımı verilmiştir ve iş bitim tarihinin özel otopark için 03.08.2013 ve her türlü üst yapı ve alt yapı inşaat yapım işleri için 04.02.2014 olması kararlaştırılmıştır. İşe ait yapı ruhsatları 28.12.2012 tarihinde alınmıştır. Söz konusu gayrimenkul 2000 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile Emlak Bankası'nın aynı sermaye vaz'ı suretiyle devralınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 5.874 metrekarelik bir arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 46.102 metrekaredir. Proje 69 adet ticari bölümden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, bağımsız bölümlerin ön satışı başlamamıştır.

Proje Türü. Proje gelir paylaşımı modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır.

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
10.860.000	145.000.000	52.200.000	36,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir Arsa 3394 Ada 1 Parsel

24. ELITE CITY PROJESİ

Genel bilgi. Proje, İstanbul' un Küçükçekmece İlçesi'nin Halkalı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta ve üst orta gelir sınıfını hedefleyen konut ve ticari bölümleri içeren karma bir geliştirme projesidir. Şirket, Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 04.05.2010'da, Elite City projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Yer teslimi, 12.05.2010'da yapılmış olup projeye ilişkin yapı ruhsatları 03.11.2010 tarihinde alınmıştır. Projenin geçici kabulü, 23.11.2012 tarihinde yapılmıştır ve kesin Kabul tarihinin 23.11.2013 olması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 36.626 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 130.879 metrekaredir. Henüz inşaatı devam etmekte olan projenin tamamı için yaklaşık bitmişlik oranı % 98 olarak kabul edilmiştir. Proje, 555 adet konut ve 44 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 599 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, toplam 599 adet bağımsız bölümden, 108 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 491 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

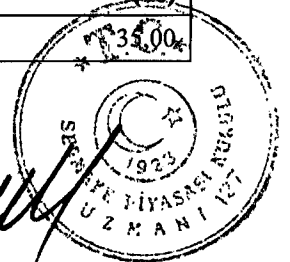
İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	STG (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
54.896.071,00	160.000.000,00	56.000.000,00	35,00

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. K.Çekmece (Elite City)


HALKYATRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

141


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Genel Müdürlüğü



25. MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ

Genel bilgi. Proje, İstanbul' un Başakşehir İlçesi'nin Kayabaşı Mahallesi'nde kurulmuş, ticari bölümleri içeren bir geliştirme projesidir. Şirket, Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile 10.08.2010' da, Merkez Kayaşehir projesinin geliştirilmesi için bir gelir paylaşımı işi sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 28.10.2010 tarihinde alınmış ve yer teslimi 18.08.2010'da yapılmıştır. Projenin geçici kabulü, 02.05.2012 tarihinde yapılmıştır ve Kesin Kabul tarihinin 02.05.2013 olması beklenmektedir. Bu projeye ilişkin arsa TOKİ' den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 24.532 metrekarelik bir arsayı kaplamaktadır ve inşaat ruhsatına esas alan 59.944 metrekaredir. Proje, 260 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Satış Ekspertiz tarihi itibariyle, 251 adet ticari bölüm satılmış ve tapu devri yapılmış olup, 8 adet ticari bölüm satılamamıştır, 1 adet ticari bölüm satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir.

Proje Türü. Arsa üzerindeki proje gelir paylaşım modeli ile geliştirilmiştir.

Finansal Bilgi. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış projeye ilişkin belirli finansal bilgiler bulunmaktadır:

İhaleye Temel Alınan Değer (TL)		STG (TL)	SPTG (TL)	ŞPGO (%)
29.440.000,00	Sözleşmede Belirlenen	100.000.000	32.000.000	32,00
	Güncellenmiş Duruma Göre	121.724.120	39.006.029	32,00

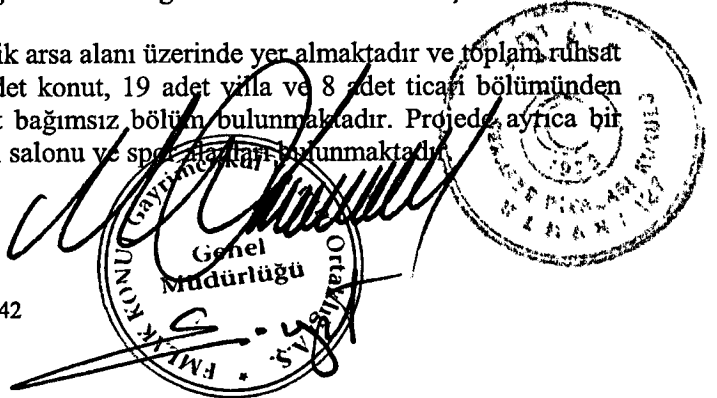
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Başakşehir (Merkez Kayaşehir)

26. ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul'un Çekmeköy İlçesi'nin Nişantepe Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen karma bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Depar İnşaat Ltd. Şti., Or-na İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. ve Uytaş Uluslararası Yapı ve Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 21.05.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.05.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 04.09.2009 tarihinde alınmıştır. Yükleniciye Noter marifetiyle gönderilen iki ihtarnameye rağmen iş bitim tarihi 08.11.2012 olan projede iş programına göre istenilen seviyeye gilememesi ve Yüklenicinin işi cezalı da olsa bitiremeyeceği kanısına varılması üzerine, inşaat imalat seviyesi yaklaşık %75 iken projeye ait sözleşme, Şirket Yönetim Kurulu Kararı ile 15.10.2012 tarihinde sözleşme hükümleri çerçevesinde feshedilmiş ve Yüklenicinin bu işe ait kesin teminatı da irad kaydedilmiştir. İşin geriye kalan yaklaşık %25' lik kısmı ikmal işi olarak ihale edilmiş ve ihale, en uygun teklifi veren Öz-Kar İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. üzerine bırakılarak sözleşmesi 27.11.2012 tarihinde akdedilmiş ve yer teslimi de 28.11.2012 tarihinde yeni Yüklenici' ye yapılmıştır. Sözleşmeye göre işin 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmüştür, ancak sözleşmenin feshedilmesi sebebiyle projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 75'i tamamlanmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 86.071 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 207.806 metrekaredir. Projede 1.173 adet konut, 19 adet villa ve 8 adet ticari bölümden oluşan 20 farklı blokta yer alan toplam 1.200 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede, ayrıca bir ilkokul, yüzme havuzları, yürüme parkurları, toplantı salonu ve spor alanları bulunmaktadır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 7 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 2 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.191 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projede, feshedilen sözleşme bedeli 93.610.067 TL, ikmal işi sözleşme bedeli de 30.950.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Çekmeköy (Alemdağ Konutları)

27. GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Gebze İlçesi'nin, Güzeller Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile 26.08.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatı 04.06.2010 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 02.09.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaat başlanılmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 94'ü tamamlanmıştır. Projenin 2013 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Proje Geçici Kabul aşamasındadır. Bu projeye ilişkin arsa üçüncü kişi mal sahiplerinden alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 93.181 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 119.381 metrekaredir. Proje 818 adet konut ve 9 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 827 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 278 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 549 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 52.198.751 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Gebze (Gebze 2.Etap)

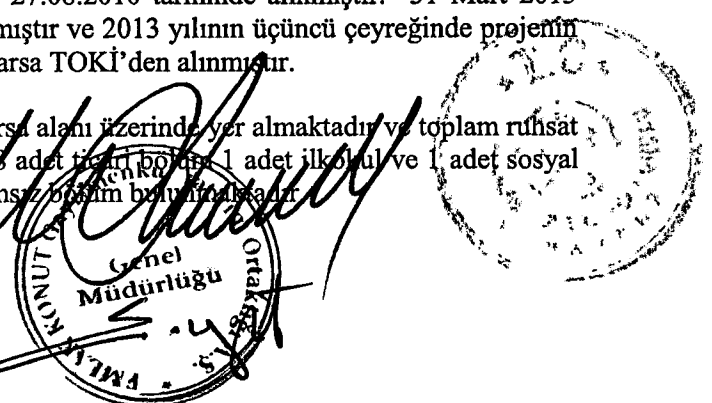
28. TUZLA EMLAK KONUTLARI 1 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınlı Köyünde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Baltaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve Balpa İnşaat Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. İş Ortaklığı ile 15.06.2011 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 24.06.2011 tarihinde yapılmıştır. Projeye ilişkin ilk yapı ruhsatları 27.08.2010 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2013 tarihi itibariyle projenin yaklaşık yüzde 82'si tamamlanmıştır ve 2013 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 48.764 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 92.384 metrekaredir. Proje 666 adet konut, 8 adet ticari bölüm, 1 adet ilköğretim ve 1 adet sosyal tesisten oluşmakta olup projede toplamda 674 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

143



Satış. Ekspertiz tarihi itibariyle, 3 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 671 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 49.900.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Tuzla 1.Kısım)

29. TUZLA EMLAK KONUTLARI 2 PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Tuzla İlçesi'nin, Aydınlı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Özülke İnş. Mühendislik Mimarlık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ve Maksam Yapı İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 30.11.2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 27.08.2010'da alınmıştır ve projeye ilişkin yer teslimi 03.12.2010 tarihinde yapılmış olup aynı tarihte inşaaata başlanılmıştır. Projenin inşaatının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanması beklenirken projenin Geçici Kabulü Mayıs 2013'teyapılmıştır. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölgümleri. Proje, 85.856 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 212.749 metrekaredir. Proje 1.679 adet konut ve 4 adet ticari bölümden oluşmakta olup projede toplamda 1.683 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında ayrıca yürüyüş parkurları, spor alanları, çocuk oyun alanları ve otopark bulunmaktadır.

Satış Projede Ekspertiz tarihi itibariyle, 2 adet bağımsız bölüm satılmış ve tapusu devredilmiştir. 6 adet bağımsız bölüm henüz satılmamıştır. 1.675 adet bağımsız bölümün ise ön satışı yapılmış; ancak ekspertiz tarihi itibariyle tapu devri gerçekleştirilmemiştir, bu nedenle bu bağımsız bölümler hala Emlak Konut mülkiyetindedir.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 83.944.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Tuzla (Tuzla 2.Kısım)

30. SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, İstanbul İli'nin, Sultanbeyli İlçesi'nin, Mimarsinan Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut geliştirme projesidir. Şirket, Iğın İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile 01.03.2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 29.11.2012 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 08.03.2013 tarihinde yapılmıştır. 2014 yılının üçüncü çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 37.914 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 63.596 metrekaredir. Projede 436 adet konut bulunmaktadır.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

144

Genel
Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1923
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
U Z N A M I 127

Satış Ekspertiz tarihi itibariyle henüz bağımsız bölüm satışı yapılmamıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 42.900.000 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Sultanbeyli imzalı.

31. KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3.ETAP PROJESİ

Genel Bilgi. Proje, Kocaeli İli'nin, Körfez İlçesi'nin, Yarımcı Mahallesi'nde kurulmuş, gayrimenkul piyasasının orta gelir sınıfını hedefleyen bir konut ve ticari bölüm geliştirme projesidir. Şirket, Mustafa Ekşi İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Ltd. Şti. ve Aydur İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi Turizm Taşımacılık Hizmetleri Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 20.03.2013 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Projeye ilişkin yapı ruhsatları 18.10.2012 tarihinde alınmıştır. Projeye ilişkin yer teslimi 25.03.2013 tarihinde yapılmıştır. 2015 yılının son çeyreğinde projenin tamamlanması beklenmektedir. Bu projenin bulunduğu arsa TOKİ'den alınmıştır.

Gayrimenkul ve Bölümleri. Proje, 61.613 metrekarelik arsa alanı üzerinde yer almaktadır ve toplam ruhsat inşaat alanı 147.067 metrekaredir. Projede 776 adet konut ve 99 adet ticari bölüm olmak üzere toplamda 875 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satış Ekspertiz tarihi itibariyle henüz bağımsız bölüm satışı yapılmamıştır.

Proje Türü. Proje Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

Finansal Bilgi. Projenin sözleşme bedeli 96.172.689 TL'dir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Körfez 3.Etap

3.4.5.4. Diğer Gayrimenkuller Hakkında Açıklama

Şirket'in 31/03/2013 tarihli finansal tablolarına göre Şirket aktifinde bulunan diğer gayrimenkulleraşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

No	Arsa	Güncel Durum
1.	Varyap Meridian'de 2 adet bağımsız bölüm	Şirket kullanımındadır.
2.	Novus Residence'ta 2 adet bağımsız bölüm	Şirket kullanımındadır.
3.	Ataşehir Genel Merkez Binası	Şirket kullanımındadır.
4.	Ümraniye'de 7 Adet Arsa	Şirket, "Proje Yönetim Ücreti" alacaktır.

1. VARYAP MERIDIAN'DE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet bağımsız bölüm Varyap Meridian'de yer almaktadır ve bu bağımsız bölümler Şirket'in mülkiyetinde bulunmaktadır. Varyap Meridian'e ilişkin detaylı açıklamalar, devam eden projelerin bölümlerinde yer almaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Ataşehir (Meridian)

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

145



2. NOVUS RESIDENCE'TA 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Söz konusu 2 adet bağımsız bölüm Novus Residence'ta yer almaktadır ve bu bağımsız bölümler Şirket tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır. Novus Residence'a ilişkin detaylı açıklamalar Tüm bağımsız bölümleri satılmış yatırımlar bölümünde yer almaktadır.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Novus Rezidans 2 adet daire raporu

3. ATAŞEHİR MERKEZ BİNASI

Ataşehir merkez binası İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan, ve Şirket tarafından genel müdürlük olarak kullanılan binadır. Söz konusu parsel imar planında konut ve ticaret alanı lejantında kalmaktadır. Genel Müdürlük, 3.381 metrekarelik bir parsel üzerinde inşa edilmiştir.

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporu. Merkez Bina Raporu

4. İSTANBUL ÜMRANIYE 7 ADET ARSA

Genel Bilgi İstanbul İli Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 7 adet arsa toplam 136.906 metrekaredir. Söz konusu parsellerden ticaret alanında bulunan 1 adet parsel ise 04.03.2013 tarihinde T.C. Merkez Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

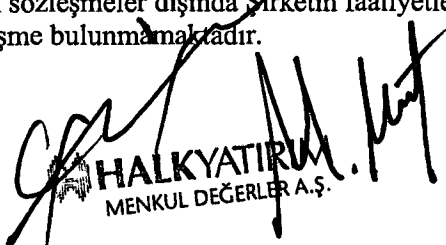
Arsalardan Özel Proje Alanı ile Rekreasyon Alanı "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi" olarak ihale edilmiş ve 21.12.2012 tarihinde Yüklenicisi "Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş." ile sözleşme akdedilmiştir. Yer teslimi 28.12.2012 tarihinde yapılmış olup, işin bitim tarihi 2016'nın üçüncü çeyreği olarak öngörülmektedir. İşin proje çalışmaları devam etmektedir. Şirket, mevcut durum itibarıyla, proje kapsamındaki arsalarda herhangi bir mülkiyete sahip bulunmamakta olup, ihale edilmiş proje için asgari 29,2 milyon TL tutarında bir "Proje Yönetim Ücreti" alacaktır.

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Tüm gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi Emlak Konut da Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanmakta ve dönem karından herhangi bir Kurumlar Vergisi ödememektedir. KVK'nın 5. maddesinin 1 numaralı fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. KVK'nın 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılmı veya dağıtılmı, kurum bünyesinde 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılmı dağıtılmı) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

İzahname'nin 3.4.5. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri ile birlikte işbu izahnamenin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen sözleşmeler dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir sözleşme bulunmamaktadır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI
Genel Müdürlüğü



3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

YOKTUR.

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

YOKTUR.

3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

İzahname'nin 3.4.15. sayılı başlığı altında belirtilen ve Şirketin gerçekleştirmiş olduğu ihaleler çerçevesinde imzaladığı inşaat işi sözleşmeleri dışında Şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyecek başka bir anlaşma bulunmamaktadır.

Emlak Konut tarafından ihale edilen ve yükleniciler tarafından geliştirilen gayrimenkul projelerine ilişkin olarak markalar yükleniciler adına tescil edildiği Türk Patent Enstitüsü'nün internet sitesinde kamuya açık bilgilerde yapılan incelemeler sonunda tespit edilmiştir.

3.4.11. Son finansal tablo tarihi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi:

31.12.2011 ve 31.12.2012 itibariyle finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler; yoktur.

31.12.2012 tarihi itibariyle sahip olunan maddi varlıklara ilişkin bilgiler; işbu İzahname'nin 3.4.1. sayılı bölümünde almaktadır. 31.03.2013 tarihi itibariyle Sınırlı İncelemeden Geçmiş Özet Finansal Tablolar ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertizlere göre sahip olunan maddi varlıklar; stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır ve toplam tutarı 5.084.019 bin TL'dir.

3.4.12. Maddi varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibariyle Emlak Konut'un varlıklarının ekspertiz çalışmaları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

STOKLAR VE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Bin TL)	31/03/2013
Kısa Vadeli Arsa ve Konut Stokları	1.039.806
Uzun Vadeli Arsa ve Konut Stokları	4.040.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.537
Toplam arsa ve konut stokları	5.084.019

GAYRİMENKUL / PROJE ADI	Mevcut Durumda Emlak GYO Hissesine Düşen Tutar	SPK Finansal Kayıtları
AKDENİZ İNŞAAT.AŞ. - ATASHİR	5.084.018,218	20.231,581

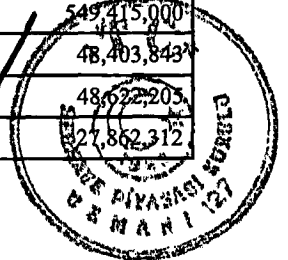
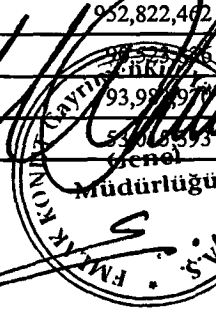
EMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

147

Genel
Müdürlüğü

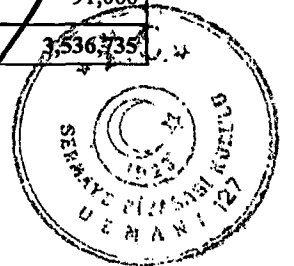
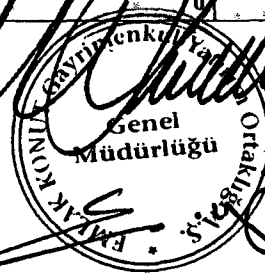
GAP İNŞAAT-ÜSKÜDAR BURHANİYE	173,186,770	80,533,998
VARYAP VARLIBAŞLAR (ATAŞEHİR 4. ETAP)	235,718,133	13,797,795
TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA ORTAK GİRİŞİMİ	29,101,175	5,081,499
İHLAS-İHLAS YAPI(2.BÖL.3.KISIM)	48,560,414	4,091,282
AKDENİZ İNŞ.(AYAZMA 1.ETAP)	275,593,132	175,949,595
ARTAŞ İNŞAAT (HALKALI 4. ETAP)	23,537,580	17,304,659
SOYAK YAPI İNŞ. (HALKALI 3. ETAP)	86,495,312	64,420,855
DOĞU-PRECAST-ÜSTÜNLER(İSPARTAKULE 3. BÖL	120,753,808	70,606,305
KUZU İNŞAAT(BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE)	56,997,396	41,950,000
EMLAK PAZARLAMA (1. BÖLGE 5. KISIM)	16,613,729	9,311,565
ÖZGAK GYO & İNTER YAPI ORTAK GİRİŞİMİ (BULVAR 216)	38,180,000	0
ŞUA İNŞAAT (ELİF CITY) ¹	62,098,098	0
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ ²	28,176,132	55,982,747
ALEMDAĞ PROJESİ(DEPAR-OR-NA-UYTAŞ)	164,016,082	142,860,660
GEBZE 2. ETAP (YENİ SARP İNŞAAT)	100,839,029	81,502,339
TUZLA 1. ETAP 2. KISIM(MAKSEM-ÖZÜLKE)	173,554,822	119,293,431
TUZLA 1. ETAP 1. KISIM(BALPA-BALTAŞ)	64,007,699	47,851,633
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	8,344,500	7,330,428
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	25,425,500	22,957,885
MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	9,951,000	9,298,000
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1,705,000	1,657,000
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	8,141,200	7,287,029
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	116,000	110,891
ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	191,000	191,000
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1,135,840	757,930
KÖRFEZKENT 2 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	276,457	243,100
İSPARTA KULE MY TOWN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	295,000	565,000
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	842,142	805,413
İSPARTAKULE PROJESİ İÇİN VERİLEN SİPARİŞ AVANSININ STOKLARA SINIFLANDIRILMASI		34,875,498
YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR		2,956,413
Kısa Vadeli Arsa ve Konut Stokları	1,852,310,359	1,039,805,527
İSPARTAKULE PROJESİ İÇİN VERİLEN SİPARİŞ AVANSININ STOKLARA SINIFLANDIRILMASI	2,427,464,835	13,736,908
AŞÇIOĞLU-OFTON-MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ	397,071,180	230,118,122
VARYAP-GAP ORTAK GİRİŞİMİ	426,164,744	72,585,569
EMLAK PAZ.-YENİ SARP(ÜMRANİYE 1. ETAP)	97,772,346	14,029,881
EGE-ARTCON-EMLAK PAZ.(HABİPLER)	454,648,068	351,679,655
AKDENİZ İNŞAAT-ŞİŞLİ AYAZAĞI PROJESİ	952,822,462	549,415,000
TEKNİK YAPI(TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE)	93,982,977	48,403,843
TEKNİK YAPI(TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE)	54,659,312	48,622,205
DUMANKAYA İNŞ(HALKALI 2. ETAP)	54,659,312	27,862,312

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YENİ DOĞUŞ İNŞ.(1. BÖLGE 4. KISIM)	26,956,600	14,188,000
MAKRO-AK YAPI (AYAZMA 2. ETAP)	116,957,810	88,025,291
SULTANBEYLİ PROJESİ	18,375,000	17,219,288
KÖRFEZKENT 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKSI-AYDUR ORTAK GİRİŞİMİ)	23,910,000	10,704,696
YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR		5,630,000
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	308,335,882	272,704,731
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	36,113,000	11,183,610
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	8,685,000	734,812
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	91,297,000	7,540,969
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 9 ADET PARSEL	33,392,889	15,198,924
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	253,080,000	250,662,286
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	1,218,390	1,125,343
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	53,746,028	44,347,002
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	76,431,743	7,841,241
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	72,782,351	60,366,144
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	62,000	59,663
İSTANBUL, SARIYER, ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	300,630,000	226,058,000
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	235,460,000	206,357,568
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	131,725,000	118,925,328
İSTANBUL, FATİH YEDİKULE'DE 1 ADET PARSEL	67,915,000	65,990,336
İSTANBUL, AVCILAR'DA 1 ADET PARSEL	79,030,000	78,982,050
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU'NDA 2 ADET PARSEL	20,415,000	20,415,000
İSTANBUL, BAKIRKÖY'DE 5 ADET PARSEL	114,090,000	114,090,000
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 47 ADET PARSEL	225,703,000	302,727,173
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	317,181,000	275,549,198
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 7 ADET ARSA ³	10,545,000	-596,067
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	408,085,000	406,396,050
İSTANBUL TUZLA 4 ADET PARSEL	125,775	0
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	89,290	0
KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	8,550,000	0
İSTANBUL, GAZİOSMANPAŞA'DA 2 ADET ARSA	61,800,000	61,795,825
ŞİŞLİ ESENTEPE 1 ADET ARSA	60,395	0
MİMARŞINAN 1 ADET ARSA	12,000	0
ÇANKAYA ÖNCEBECİ 3 ADET ARSA	511,074	0
Uzun Vadeli Arsa ve Konut Stokları	8,096,738,059	4,040,675,957
İstanbul Ümraniye 3317/4 prs(3.630,38 m2)		2,436,067
Gebze Güzeller 5794/1 (4.009,99 m2)		229,612
TOKİ-Avcılar Ispartakule 524 Ada 2 Pars		779,990
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		91,066
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	0	3,536,735

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- (1) Elite City Projesi, gayrimenkul değerlendirme raporunda proje olarak sınıflandırılmakla beraber, faturası yükleniciye kesilmiştir.
- (2) Mavişehir Evleri Projesi, gayrimenkul değerlendirme raporunda bina olarak sınıflandırılmış olmakla beraber, ekspertiz değeri, satılmamış bağımsız bölümlerin toplamını ifade etmektedir.
- (3) Yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılmıştır.

3.4.13. Maddi varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtildiği üzere Şirketin bazı taşınmazlarının üzerinde kamusal takyidatlar bulunmaktadır.

Bu takyidatlar Bedaş, Ayedaş, Tedaş, Tek, Devlet Demiryolları, TEİAŞ vb. kamu kuruluşları lehine irtifak hakları veya kira şerhleri gibi genelde elektrik direği, hat geçmesi, gibi hizmetlere yönelik olarak konulup değerlendirme raporlarında da bahsedildiği üzere bu takyidatların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu madde 31/b uyarınca şerh düşülmedikçe taşınmazın mülkiyetinin devrini sınırlayıcı etkileri bulunmamaktadır.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu gereğince TOKİ'nin kamulaştırdığı ve daha sonra Emlak Konut'a devredilen parseller üzerinde "kamu hizmetine ayrılan alanların Hazine'ye bedelsiz olarak iade edileceğine" ilişkin şerhler veya bazı parseller üzerinde TOKİ lehine şerh edilmiş bazı şufa hakları; 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun maddeleri uyarınca TOKİ tarafından söz konusu arsanın kamulaştırılması sürecine ilişkin şerhler yer almaktadır. Bu parsellerin kamulaştırmalarının tamamlanıp, TOKİ'den, Şirket'e devredilmesi sonucu, her ne kadar bu şerhler sınırlayıcı olmaktan çıkmış olsa da; kaldırılmaları için çalışmalar devam etmektedir.

Ayrıca yine değerlendirme raporlarından da görülebileceği gibi Şirketin ileride üzerinde proje geliştirmesi muhtemel arsalarının üzerinde hukuken işgalci olan gecekondular bulunmaktadır. Bu yapılaşmalar, Şirketin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'ndan kaynaklanan mülkiyet hakkına tecavüz niteliğinde olmaları sebebi ile Şirket tarafından işgalcilere dava açılmak ve ilgili idarelerden yıkımını talep etmek sureti ile tahliye edilebilecektir.

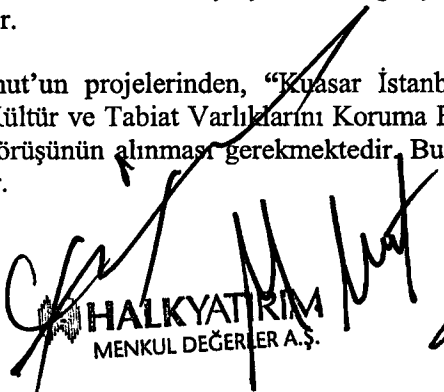
Gayrimenkullerle ilgili kısıtlamalar, aynı haklar ve diğer takyidatlara ilişkin bilgilere 3.4. no.lu bölümde ve ilgili gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer verilmektedir.

3.4.14. Ortaklığın maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

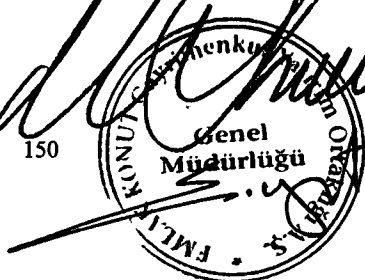
Emlak Konut'un, maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır. Çevreye doğrudan zarar verilmemesi için özen ve hassasiyet göstermekte olan Emlak Konut, faaliyeti itibarıyla, üretim faaliyetinde bulunmaması sayesinde çevreye doğrudan zarar veren bir konumda da değildir.

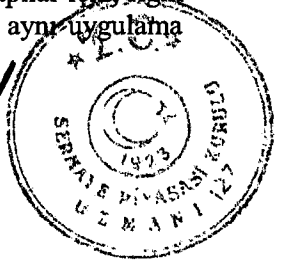
Yukarıdaki 3.4.1. sayılı bölümde detayları incelenen gelir paylaşımı modeli ile kamu ihale modeli çerçevesinde projelere ilişkin olarak değişik taraflar ÇED raporu almakla sorumludur. Buna göre gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu yükleniciler tarafından alınmakta olup, kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ÇED raporu Emlak Konut tarafından alınmaktadır.

Emlak Konut'un projelerinden, "Kuasar İstanbul"da, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş yapılar için ilgili Kurul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Bu iş kapsamında bulunan ağaçlar için de aynı uygulama yapılacaktır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

150


Genel Müdürlüğü


SERMAYE PİYASASI KURULU
1993
ULUSLARARASI MÜHÜR
12/7

3.4.15. Son üç yılda ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

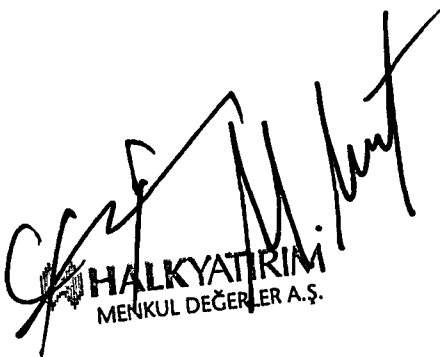
Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Protokol ve ilgili Protokoller

KEY Kanunu uyarınca Emlak Konut'un KEY hak sahiplerine karşı, 23.07.2008 tarihi itibariyle tamamen ödenmiş olan, toplam 1.814.989.887 TL borcu bulunmakta idi. 23.07.2008 tarihinde Emlak Konut Yönetim Kurulu yukarıda anılan toplam borcun 500.989.887 TL'lik kısmını iç kaynaklardan karşılama kararı almış ve hak sahiplerine bu doğrultuda ödeme yapılmıştır. Kalan borcu finanse etmek için 23 Temmuz 2008 tarihli 5787 sayılı "Kamu Finansmanı ve Borç yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair Kanun" ("Kamu Finansmanı Kanunu") tahtında Hazine tarafından ikrazen devlet iç borçlanma senetleri ihraç edilmesine karar verilmiştir.

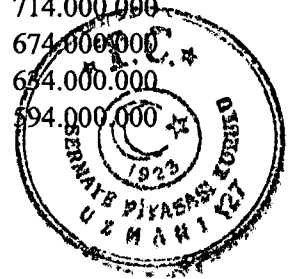
Bu çerçevede Emlak Konut 1.314.000.000 TL tutarında KEY hak sahiplerine karşı kalan yükümlülüğünü yerine getirmek üzere Hazine ile 24 Temmuz 2008 tarihli protokolü imzalamıştır. Söz konusu protokol tahtında Hazine, protokolün imza gününü müteakip 5 yıl içerisinde 1.314.000.000 TL değerinde devlet iç borçlanma senedini Emlak Konut adına ikrazen ihraç etmeyi taahhüt etmektedir. Emlak Konut ise aşağıdaki ödeme planında yer alan anapara ve vadelere uygun olarak borcunu taksitler halinde ifa etmekle yükümlüdür. Emlak Konut'un herhangi bir taksiti ve/veya faizi ödemede temerrüde düşmesi halinde bakiye borç hiçbir ihbara gerek kalmaksızın muaccel hale gelecektir.

Söz konusu kredi değişken faizli kredidir. Şöyle ki; Emlak Konut söz konusu taksitlere ek olarak her bir taksitin vadesinin gelmesinden önceki bir ay içerisinde Hazine tarafından ihraç edilmiş hazine borçlanma senetlerinin bileşik faizlerinin ortalamasına denk bir faiz oranı ile bakiye borcun üzerinden hesaplanacak faizi ödeyecektir.

ÖDEME TARİHİ	ANAPARA ÖDEMESİ	KALAN ANAPARA
25.07.2008		1.314.000.000
10.10.2009*	10.000.000	1.304.000.000
10.01.2010*	10.000.000	1.294.000.000
10.04.2010*	10.000.000	1.284.000.000
10.07.2010*	25.000.000	1.259.000.000
10.10.2010*	25.000.000	1.234.000.000
10.01.2011*	40.000.000	1.194.000.000
10.04.2011*	40.000.000	1.154.000.000
10.07.2011*	40.000.000	1.114.000.000
10.10.2011*	40.000.000	1.074.000.000
10.01.2012*	40.000.000	1.034.000.000
10.04.2012*	40.000.000	994.000.000
10.07.2012*	40.000.000	954.000.000
10.10.2012*	40.000.000	914.000.000
10.01.2013*	40.000.000	874.000.000
10.04.2013*	40.000.000	834.000.000
10.07.2013	40.000.000	794.000.000
10.10.2013	40.000.000	754.000.000
10.01.2014	40.000.000	714.000.000
10.04.2014	40.000.000	674.000.000
10.07.2014	40.000.000	634.000.000
10.10.2014	40.000.000	594.000.000


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT YATIRIM A.Ş.
Ortaklığı
Müdürlüğü


HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
1923
U.S.M.A.Ş.

10.01.2015	40.000.000	554.000.000
10.04.2015	40.000.000	514.000.000
10.07.2015	40.000.000	474.000.000
10.10.2015	40.000.000	434.000.000
10.01.2016	55.000.000	379.000.000
10.04.2016	55.000.000	324.000.000
10.07.2016	55.000.000	269.000.000
10.10.2016	55.000.000	214.000.000
10.01.2017	55.000.000	159.000.000
10.04.2017	55.000.000	104.000.000
10.07.2017	55.000.000	49.000.000
10.10.2017	49.000.000	0
TOPLAM	1.314.000.000	

(*) ile işaretli ödemeler ilgili tarihlerde Emlak Konut tarafından gerçekleştirilmiştir. İşbu izahname tarihi itibariyle söz konusu borç 834.000.000.-TL'dir.

Bu protokol uyarınca, Emlak Konut taksitlerin vade günlerinde veya 15 gün önceden Hazine'ye yazılı bildirim yapmak şartıyla bakiye borcunun tamamını veya bir kısmını ön ödeme yaparak kapayabilmektedir. Emlak Konut'un kısmi ön ödeme yapması halinde ödeme planı en son vade günü öne çekilmeyecek şekilde revize edilecektir. Şöyle ki; vadesinden önce yapılmış olan bedel müteakip taksitlerden düşürülüp sonraki taksitin vade süresi uzatılmış olacaktır.

KEY Hak Sahiplerine Alacaklarının Geri Ödenmesi

Emlak Konut, almış olduğu kredi ile KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımı ile ilgili kendisinin yükümlü olduğu geri ödeme borcunu tamamen ifa etmiştir. KEY hak sahiplerine olan borcun Emlak Konut'a ait kısmı tamamen ödendiği için 23.07.2008 tarihi itibariyle geriye kalan 970.444.758,46 TL değerinde borç Hazine'ye aittir.

Kamu Finansmanı Kanunu uyarınca, KEY hak sahiplerine karşı konut edindirme yardımıyla ilgili geri ödeme borcunun Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine tarafından Emlak Konut adına özel tertip devlet iç borçlanma senedi ihraç edilmektedir.

KEY ödemeleri ile ilgili detaylı bilgi, işbu İzahname'nin 3.2. sayılı bölümünde açıklanmaktadır.

Hazine ile Emlak Konut Arasındaki 24 Temmuz 2008 Tarihli Ek Protokol

Ek protokol uyarınca, Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı olan toplam borcunun, Hazine'nin bu borç için Emlak Konut adına ihraç etmiş olduğu özel tertip devlet iç borçlanma senedinin toplam değerinin altında kalması halinde, Emlak Konut söz konusu farka eşit tutarda ihraç edilmiş devlet iç borçlanma senedi ile hesaplarında kalmış olan nakdi, Hazine'nin borcunun bitmesinden 5. Yılı takip eden 10 işgünü içerisinde iade edecektir.

Ziraat Bankası ile Emlak Konut Arasındaki 23 Temmuz 2008 tarihli Protokol

KEY Kanunu uyarınca, Emlak Konut KEY hak sahiplerine karşı yapılacak geri ödemeleri düzenlemek üzere Ziraat Bankası ile bir protokol akdetmekle yükümlüdür. Bu sebeple Ziraat Bankası ile Emlak Konut arasında 23.07.2008 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre, Ziraat Bankası Emlak Konut hesabından hak sahiplerine yapılacak her ödemede 1 komisyon ve banka ve sigorta muameleleri vergisi alacaktır. Ayrıca Emlak Konut'un hesabında günlük ödemeyi karşılayacak yeterli nakit bulunmaması halinde Ziraat Bankası kendisi sağlayacağı eksik tutar üzerine bankaların ticari kredi faizi oranında faiz uygulayacaktır.


HALKIN MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Yeni Şehir Projesine İlişkin 8 Ağustos 2012 Tarihli Protokol ve İlgili Protokoller

Emlak Konut ile TOKİ, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Şehircilik Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü ve Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü arasında 08.08.2012 tarihinde Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında İstanbul ili sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek "Rezerv Yapı Alanı" ve "Riskli Alanlar" ile Bakanlık veya Bakanlar Kurulu Kararları ile "Özel Proje Alanı" ilan edilen alanlarda; fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama alanları oluşturmak üzere yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi konusunda tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir protokol imzalanmıştır.

Söz konusu protokole ek olarak 19.12.2012 tarihinde Emlak Konut ile Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında tarafların özel olarak 13.08.2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen bölge üzerinde gerçekleştirilecek yeni şehir projesi dahilindeki hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir ek protokol imzalanmıştır.

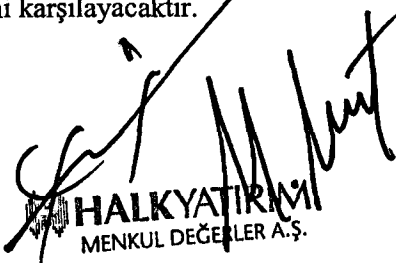
08.08.2012 tarihli Protokol ve 19.12.2012 tarihli Ek Protokol uyarınca Emlak Konut Şehircilik Bakanlığı'ndan Rezerv Yapı Alanı bölgesi dahilinde kalan arsaları ekspertiz değeri üzerinden satın alabilecektir. Bununla birlikte protokole konu proje alanı için, etüd çalışmalarının yapılması, her ölçekte mer'î planlar, harita, tapu ve kadastro verilerinin teminine ilişkin iş ve işlemlerin yapılması veya yaptırılması, proje alanındaki master plan ile birlikte her tür ve ölçekteki planların ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ve hazırlatılması Emlak Konut'ün yükümlülüğündedir. Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında bu tür planlar Şehircilik Bakanlığı onayına tabi olacaktır.

2013 yılının Şubat ayında, bir ihale süreci sonucunda Emlak Konut ile HOK International Ltd., Dome Mimarlık ve Buro Happold tarafından oluşturulan konsorsiyum arasında rezerv yapı alanı için master plan ve kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması için bir sözleşme imzalandı. Projenin 2013 yılı Eylül ayında tamamlanması öngörülmüş olmakla beraber rezerv yapı alanı planlarının nihai olarak hazırlanmasının daha uzun vadeli olması beklenmektedir.

24.01.2013 Tarihli Şerifali Çiftliği Bölgesine İlişkin Kentsel Dönüşüm Protokolü

İstanbul'un Ataşehir ilçesi Yenişehir Mahallesi Şerifali Çiftliği bölgesinde yaklaşık 280.000 metrekarelik bir alanda bulunan 1.290 adet bağımsız bölüme ilişkin gerçekleştirilecek bir kentsel dönüşüm projesi için Emlak Konut, Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Ataşehir Belediyesi arasında 24.01.2013 tarihinde bir protokol imzalanmıştır.

Rezerv yapı alanında gerçekleştirilecek yeni şehir projesinden farklı olarak kentsel dönüşüm projelerinde halihazırda var olan yapıların yıkılıp yerlerine Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında yeni yapıların inşa edilmekte ve söz edilen yıkım öncesinde bu yapılarda oturan hak sahibi kişilerden ayrı ayrı muvafakat alınması gerekmektedir. 24.01.2013 tarihli protokol kapsamında, Ataşehir Belediyesi yıkılacak yapılarda oturmakta olan hak sahibi kişilerden muvafakatname almakla yükümlüdür. 24.01.2013 tarihli protokol kapsamında proje alanı içerisindeki yapı ve muhdesatların yıkımı ve temizlenmesi giderleri, uygulama projelerinin hazırlanması, ruhsatların alınması, projenin yapımı ihalesi, inşaatların yapılması, denetimi, kat irtifakları ve kat mülkiyetlerinin kurulması, iskan ruhsatlarının alınması, konutların hak sahiplerinin teslimine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesinden Emlak Konut yükümlüdür. Protokol uyarınca Emlak Konut ayrıca, proje başlangıç tarihinden itibaren hak sahiplerinin binayı boş olarak teslim ettiği tarihten başlamak üzere dairesinin hak sahibine teslim edileceği tarihe kadar geçen süre için kira giderlerini karşılayacaktır.


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT YATIRIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
153



3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

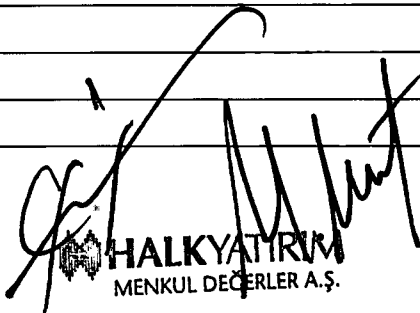
EMLAK KONUT
Yıllık Personel Hareketleri

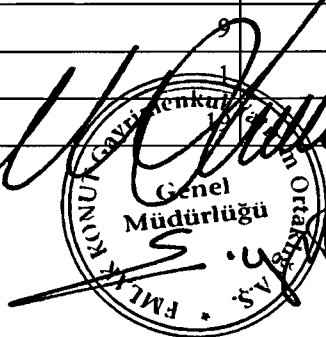
Personel Türü	31.12.2010 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2011 Tarihindeki Personel Sayısı	31.12.2012 Tarihindeki Personel Sayısı	31.03.2013 Tarihindeki Personel Sayısı	28 Mayıs 2013 Tarihindeki Personel Sayısı (Son Durum İtibariyle)
Hizmet Sözleşmeli Personel	167	172	203	208	210
Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel*	13	13	12	12	12
İş yeri Hekimi	1	1	1	1	1
TOPLAM	181	186	216	221	223

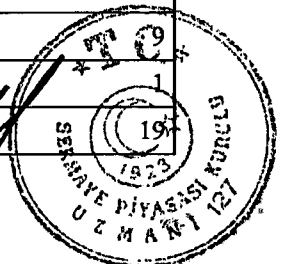
(*)Şirket'te daha önce 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'na tabii olarak çalışan personellerin kesenekleri, ilgili Kanun çerçevesinde imzalanan sözleşmeler gereği, SGK'ya değil Emekli Sandığı'na yatırılmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. Personeli' nin Mesleki Olarak Dağılımı

Unvanı	31.12.2012 İtibariyle sayısı	31.03.2013 İtibariyle sayısı
İnşaat Yüksek Mühendisi ve İnşaat Mühendisi	35	37
Makine Mühendisi	11	12
Elektrik Mühendisi	9	9
Harita Mühendisi	6	7
Jeoloji Mühendisi	1	1
Ziraat Mühendisi	2	2
Fizik Mühendisi	1	1
Gıda Mühendisi	1	1
Mimar	15	16
Peyzaj Mimarı	2	2
Şehir Plancısı	6	6
İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	3	3
Harita Teknikeri ve Topograf	3	3
Bilgisayar Programcısı	2	2
Avukat	9	9
Hekim	1	1
İşletmeci	1	1


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Genel
Müdürlüğü


EMLAK KONUT GYO A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
1973
SARAYCIYI PIYASASI KURULU
0 2 M A N 1 127

Unvanı	31.12.2012 İtibariyle sayısı	31.03.2013 İtibariyle sayısı
İktisatçı	14	14
İstatistikçi	1	1
Coğrafya Öğretmeni	1	1
Maliyeci	2	2
Kamu Yönetimi	4	4
Halkla İlişkiler	2	2
Uluslararası İlişkiler	2	2
Grafiğer	1	1
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şöför, Hizmetli vb.	56	56
Toplam	216	221

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

YOKTUR.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

YOKTUR.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

a) Ortaklarla

Yoktur.

b) Personelle

Yoktur.

c) Vergi İdaresiyle

Yoktur.

d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle

Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar

Esas Numarası: 2010/788

Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret

Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip)

Davalı: Emlak Konut

Davacı Yanında Müdahil: 1 - Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş.

2 - Yasemin Metin

3 - ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti.

İşbu İzahname tarihi itibariyle Tulip Turkuaz projesi kapsamında davacı ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

155

Genel
Müdürlüğü



Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur.

Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibarıyla projenin %10.17'sinin tamamlandığı tespit edilmiştir. İnşaatın sözleşmede belirtilen süreye uygun olarak yapılmadığı hususunda yüklenici defalarca uyarılmış, bu husus 14.05.2009 tarihinde Büyükçekmece Noterliği marifetiyle şantiyede düzenleme şeklinde tespit tutanağı tutulmak suretiyle tespit edilmiştir.

İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali gerekçeleriyle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi, irat kaydedilen teminat mektup bedeli olan 16.632.000 TL'nin yeni bir teminat mektubu karşılığı iadesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Tulip Gayrimenkul dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesh edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hâsılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır. Tulip Gayrimenkul'ün bunlar dışındaki, özellikle inşaatı kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılamayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak ret kararının bir gerekçeye dayandırılmaması ve bunun neticesinde telafisi imkânsız zararlara uğramış olduğunu iddia ederek hâkimlere karşı maddi tazminat davası açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar Tulip Gayrimenkul tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup Yargıtay 2010-15362 E. ve 2010-16427 K. sayılı kararı ile 21.12.2010 tarihinde reddi hakim kararına itirazı reddederek kararı onamıştır. Söz konusu onama kararı üzerine Tulip Gayrimenkul tarafından yapılan karar düzelme talebi ise Yargıtay tarafından 04.04.2011 tarihinde reddedilmiştir.

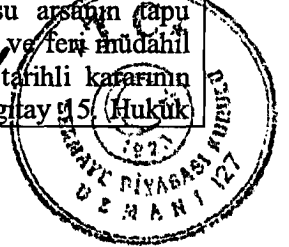
Bunun üzerine davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam etmiştir. Emlak Konut, 12.04.2011 tarihli dilekçesiyle mahkemeden dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhinin kaldırılmasını ve davanın reddedilmesini talep etmiştir.

16.06.2011 tarihli duruşmada mahkeme, (i) dava konusu gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin Emlak Konut ile Tulip-FMS-Mertkan-İlci Ortaklığı arasında akdedilmiş olduğu ve adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından adi ortaklığı oluşturan şirketler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve davanın tüm ortaklarca birlikte açılması gerektiği gerekçesiyle davacı ve Emlak Konut arasında aktif husumet yoksunluğundan davanın reddine; (ii) ilgili arsa üzerinde yer alan davalıdır şerhinin kaldırılmasına ve (iii) Tulip Gayrimenkul'e güvenerek alımı gerçekleştirdiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş olan konut alıcılarının ve söz konusu işte alt yüklenici olarak çalışan Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş., ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yasemin Metin'in, Tulip Gayrimenkul yanında feri müdahil olarak davaya kabullerine karar vermiştir. Halihazırda, ilgili şerh kaldırılmış olup ilgili davaya ilişkin dava konusu arsünün tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır. 19.09.2011 tarihinde Tulip Gayrimenkul ve feri müdahil Saydam Turz. Taşımacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş. (ayrıca 16.06.2011 tarihli kararın bozulması ve davalıdır şerhinin geri konulması talepleriyle temyize başvurulmuştur. Yargıtay 15. Hukuk

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

156

Genel
Müdürlüğü



Dairesi 2012-2502 E. ve 2012-5130 K. sayılı kararıyla 04.07.2012 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi kararını onamıştır. Onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi 27.03.2013 tarihinde reddedilerek mahkeme kararı kesinleşmiştir.

ICSID Davası

Türkiye’de konut ve ticari bina yatırımları yapmış bir inşaat firması olan Tulip Real Estate Inv. and Dev. Netherlands B.V. (“Tulip B.V.”), ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul’da yer almakta olan Ispartakule III projesi ile Emlak Konut’un dışında İstanbul Esenyurt’ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara’da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projeden ötürü Türkiye Cumhuriyeti aleyhine tahkim talebinde bulunmuştur. ICSID Dava No: Tahkim/11/28 ile görülmekte olan tahkime ilişkin talep 28 Ekim 2011’de ICSID Genel Sekreterliğince kayıt altına alınmış olup Tahkim Kurulu 28 Mart 2012’de oluşturulmuştur.

Emlak Konut bu tahkim davasının tarafı değildir. ICSID sadece yabancı yatırımcıların yatırımları ile ilgili devletlere karşı taleplerini görmeye yetkili olup özel kişilere karşı ICSID nezdinde tahkim süreci başlatılamamaktadır. Emlak Konut ile Tulip B.V’nin ortağı olduğu ortak girişim arasındaki arsa paylaşım sözleşmesi, davaya konu yatırımlardan sadece bir tanesi olup Tulip B.V’nin talebi bu sözleşme dışında farklı yatırımları da kapsamaktadır. Halihazırda, hakem heyeti davayı esastan görmeye yetkili olduğuna karar vermiş olup bu kapsamda davayı esastan görüşecektir.

Yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut söz konusu tahkimin tarafı olmadığından ve ICSID tahkim sürecinde sadece Devletler aleyhinde hüküm verilebileceğinden, tahkim heyeti incelemesi neticesinde tazminatı sadece Türkiye Cumhuriyeti aleyhine hükmedebilir. Böyle bir tazminat kararı çıkması üzerine Türkiye Cumhuriyeti’nin bu tazminat bedelini (Emlak Konut’un sorumluluğundan kaynaklanan kadarına ilişkin kısmı), Emlak Konut’a rücu etmesi halinde, yeni bir hukuki sürecin başlayacaktır. İlgili rücu talebinin kabul edilmesi halinde ise Emlak Konut’un bir sorumluluğu doğabilecektir. İzahname tarihi itibarıyla, söz konusu dava ile ilgili olarak; davanın sonucu ya da olası rücu durumu halinde Şirket’ten talep edilecek miktar öngörülememektedir.

Uyuşmazlık ağırlıklı olarak, ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul’da yer almakta olan Ispartakule III projesi olmakla birlikte Emlak Konut’un dışında İstanbul Esenyurt’ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara’da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projedir. Davacı iddialarında hükümeti yani devleti temsil eden kişilerden de bahsetmektedir. Dolayısıyla, ICSID’in bir tazminata hükmetmesi halinde, Türkiye Cumhuriyeti hukukun genel prensiplerine göre (haksız fiil hükümleri) kurumlar ve kişiler aleyhine yasal takip yapılmak suretiyle tazminat miktarını rücu edebileceği düşünülmekle birlikte Emlak Konutun tazminatı doğuran sebeplerden hiçbirine sebebiyet vermemiş olma ihtimali de bulunmaktadır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır.

Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

Esas Numarası: 2013/50 (Eski No: 2009/775)

Mahkeme: İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. (Albayrak Turizm)

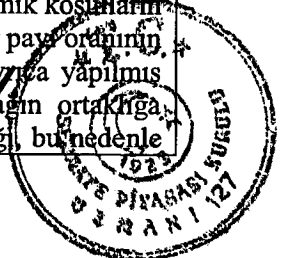
Davalı: Emlak Konut

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projenin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut’a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye’de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanmadığını ve alınan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüş, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşım sözleşmesinin bir adı ortaklık olduğu iddia edilmiş, sadece bir ortaklıkta sermaye koyduğu adı ortaklıklarda, ortakların karın yanında zarar da paylaşmaları gerektiği, bu nedenle

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

157

Genel
Müdürlüğü



sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu gelmeden önce İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2010/254 E. sayılı dosyanın davaya birleşmesi üzerine tarafların talebi nedeniyle mahkeme birleşen dosya için yeniden bilirkişi raporu alınmasına 28.06.2011 tarihinde karar vermiştir.

Taraflar arası sözleşmenin uyarlanması konusunda uyarlanmanın mümkün olabileceği ve ekonomik kriz sebebiyle sözleşmenin davacı için katlanamaz hal aldığı belirtilen 12.01.2012 tarihli hukuki mütalaa davacı tarafından mahkemeye sunulmuştur. Bunu takiben mahkemeye gelen 19.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda (i) Emlak Konut'a ait arsa üzerinde inşaatın gerçekleştirileceği ve bu arsa üzerinde inşa edilecek gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirin paylaşımına yönelik ortak amacın gerçekleştirilmesi ve elde edilecek kazancın paylaşılmasının öngörüldüğü gerekçeleriyle taraflar arasındaki sözleşmenin adi ortaklık sözleşmesi olduğu; (ii) davanın açıldığı 07.07.2009 tarihi itibarıyla davacının gabin iddiaları bakımından bir senelik hak düşürücü sürenin geçtiği; (iii) taraflar arasında bileşik faiz uygulaması olmadığı; (iv) hükümsüzlüğü talep edilen hükümlerin hükümsüz sayılmalarını gerektirecek ahlaka ve kişilik haklarına aykırılık olmadığı, (v) TOKİ'nin adi ortaklığa taraf olmadığı ve (vi) sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm bulunduğu ancak davalı Emlak Konut'un buna yanaşmadığı, uzmanların dahi tahmin edemediği bir dünya krizi, krizin inşaat sektöründen özellikle ABD mortgage kredilerinden kaynaklandığı ve bu hususun Türkiye inşaat sektörüne de tesir ettiği ancak bunun sözleşmenin uyarlanmasına sebep olup olmayacağına dair mahkemeye ait olduğu belirtilmiştir ve bu hususta hukuki görüşü veren öğretim üyelerinin sorgulanması önerilmiştir.

22.05.2012 tarihinde Emlak Konut bilirkişi raporunda yer alan adi ortaklık niteliğine ve mortgage krizine itiraz etmiş ve taraflar arası sözleşmenin karma nitelikli bir sözleşme olduğunu savunmuştur. Ayrıca kriz iddiasının herkes için geçerli olmadığı Soyak Mavişehir'de aynı süreçte metrekaresi 2.650 TL den satışlar yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca Emlak Konut itirazında, ekonomik krize ilişkin olarak alınan mütalaa sebebiyle, bilirkişilerin hukuki mütalaa alınmasını öneremeyeceklerini belirtmiştir. Mahkeme, bilirkişi raporunda birleşen İstanbul 5. Asliye Ticaret nezdinde 2010/254 E. Sayılı dosyası için hiçbir inceleme yapılmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiştir. 19.02.2013 tarihli duruşmada bilirkişi heyetine raporu teslim etmeleri için 1 ay ek süre verilmesine aksi halde yaptırımların uygulanacağına ve yeni duruşmanın 21.05.2013'e ertelenmesine karar vermiştir. 21.05.2013 tarihli duruşmada bilirkişi raporunu inceleyip beyanda bulunmak üzere taraflara 2'şer hafta süre verilmesine, yargılamanın 17.09.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

Davacı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep etmiş, ancak herhangi bir miktarın tahsili yönünde talebi olmamıştır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır. Ancak mahkeme dosyasına sunulan 20.05.2013 tarihli bilirkişi raporunda bilirkişi heyeti, olayda uyarılma şartlarının gerçekleştiği, mahkemenin uyarılma şartlarının gerçekleştiği yönünde kanaate varması halinde, uyarılmanın sözleşmenin başında kararlaştırılan şartlara göre uyarlanmasının düşünülebileceği, buna göre davacı yüklenicinin toplam gelir içerisinde tahsil etmediği 44.879.272 TL bulunduğu yönünde görüş bildirmişlerdir. Mahkemenin davacıyı haklı bulması halinde öncelikle satılmayan bağımsız bölümlerin davacıya devredileceği, aksi halde nakdi ödeme yapılması yönünde karar ihdas edeceği düşünülmektedir.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu, zararın paylaşılacağı ve sözleşmenin uyarlanması ve diğer iddialarının kabul edilmesi halinde Emlak Konut'un proje kapsamındaki beklenen gelir payı ciddi derecede düşebilecektir.

Esas Numarası: 2009/299

Mahkeme: Fatih 1. Asliye Hukuk

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini geçici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının geçici cezası site ortak giderleri ve borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine

HALKYATIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

58

Genel
Müdürlüğü



Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı aldırılmıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/254

Mahkeme: İstanbul 5. Asliye Ticaret

Davacı: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2010/8 E. Sayılı dosya ile esas hakkında açtığı davada, projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığını tespitini ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde 10.03.2010 tarihinde dosyanın İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi de 15.12.2010 tarihinde dosyanın esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2013/50 E. sayılı dosyayla birleşmesine ve yargılamanın o dosya üzerinden yürütülmesine karar vermiştir.

Misstanbul Projesi

Esas Numarası: 2009/1221

Mahkeme: Kadıköy 1. Asliye Ticaret

Davacı: Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi (Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi)

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi Misstanbul projesinin yapımını tamamlamıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımında yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödenmiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin bu sebeple konusuz kalması sebebiyle davacı bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep edilmemesi koşuluyla davadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un karşı beyanda bulunmadığı bu talep mahkemeye kabul edilmiştir.

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2007 yılından itibaren ilkenin de çok ciddi

EMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

159
Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT A.Ş.
MÜHÜR
1977
MÜHÜR
U 2 15 A H 1 127

enflasyon ya da devalüasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olacakları öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanmasının kabulü için gerekli öngörülemelik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Halihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

Misstanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşım uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşma gidilmiş olup, Şirket Payı Gelirinin 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'nin TÜFE'li satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil edileceği kararlaştırılmış ve kalan 67.463.360.-TL bakiye için ekspertiz değeri üzerinden 166 adet daire Emlak Konut'a bırakılmıştır. Davacının talebinin aynen kabulü halinde, sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinden TEFE-ÜFE güncellemeleri yapılmaksızın, belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacağından, yapılan paylaşım iptal edilerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olabilecektir.

Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi

Esas Numarası: 2009/850

Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret

Davacı: Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.

Davalı: Emlak Konut

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozoğlu İnşaat projesi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yaptırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasıyla Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek taraflı feshetmiştir. Ayrıca feshe ilişkin ihbarnamayı müteakip dava konusu sözleşmenin fesih maddesi uyarınca kurulan fesih tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %71.94 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız fesih edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız fesih nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile İlgün İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçİ Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İşi" sözleşmesi çerçevesinde yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirkişi heyetinden rapor alınmaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalamış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutmaması sonucu hem de işin tamamlanması için yapı ruhsatının alınmaması olmasından hem de işin alınmayarak inşaatın 10 ay müddetinde bitmesi sonucu olduğunu iddia etmiştir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

160

EMLAK KONUT GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Emlak Konut Yatırım A.Ş.
Emlak Konut Yatırım A.Ş. Kurulması
1993
127

sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

27.04.2011 tarihinde İstanbul 15 Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/232 E. sayısı ile bilirkişi raporundaki gerekçeler doğrultusunda fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 20.000 TL alacakların tazmini talebiyle Emlak Konut'a karşı ayrı bir dava açmıştır. Söz konusu dosyanın 07.06.2011 tarihinde İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde görülen 2009/850 E. sayılı dosya ile birleşmesine karar verilmiştir.

07.07.2011 tarihinde ise aynı dosyada Emlak Konut, işin yapımı, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı, ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek giderler dahil, işin başından sonuna kadar tüm masraf ve giderlerin yüklenici tarafından karşılanması esasına dayalı olarak imzalanan sözleşmedeki edimlerinin Bozoğlu İnşaat tarafından hiç ya da gereği gibi ifa edilmediği gerekçesi ile fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 100.000 TL tutarında karşı dava açmıştır ve yukarıdaki birleşen davanın derdestlik nedeniyle açılmaması sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkeme 16.11.2011 tarihli duruşmada Emlak Konut'un derdestlik itirazını reddetmiş ve bilirkişiden tarafların karşılıklı olarak birbirlerinden alacaklarının bulunup bulunmadığının tespiti için ek rapor talep etmiştir. Dosyaya ilişkin son duruşma 05.05.2013 tarihinde yapılmış olup ek raporun beklenilmesine karar verilmiştir. Bir sonraki duruşma tarihi olarak 01.07.2013 belirlenmiştir.

12.12.2012 tarihinde Vakıfbank A.Ş. dava sonunda hüküm altına alınacak tutarın bankanın temlik nedeniyle kredisinin teminatında yer aldığı iddiası ile davacı Bozoğlu yanında yer almak üzere ferî müdahale talebinde bulunmuştur. Müdahil olma talebine ilişkin henüz bir karar verilmemiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek ve sözleşmenin tek taraflı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile kar kaybının tazminini talep edebilir. Mahkemenin feshi haklı sayması fakat taraflar arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirmesi halinde ise mütemerrit yüklenici Bozoğlu İnşaat, kısmi ifasının bedelini Emlak Konut'dan ve Emlak Konut ise Bozoğlu'nun kusuruna bağlı tüm zararlarını Bozoğlu'ndan talep edebilecektir ve bu suretle tarafların alacakları arasında karşılıklı mahsuplaşma gündeme gelebilecektir. Davacının talep ettiği miktarlar için karşılık ayrılmış başkaca bir karşılık ayrılmamıştır. Emlak Konutun fesih işleminin haklı olduğunun tespiti halinde yüklenici yalnızca yaptığı imalatın karşılığını alabileceğinden davacıya ayrıca bir ödeme yapılmayacaktır. Mahkemenin feshin haksız olduğu yönünde bir tespitinin olması halinde de davacının zararlarının tazmini için derdest olan davada dava değerini ıslah etmesi veya ek dava açması gerekmektedir. Ancak bu hallerde karşılık ayrılması gerektiği düşünülmektedir.

Ataşehir Anatepe Projesi

Esas Numarası: 2006/416

Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret

Davacı: Yapı Kredi Bankası A.Ş.

Davalı: Emlak Konut, TOKİ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Davalı Yanında Müdahil: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Ataşehir Anatepe projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş.⁴, OKENT Ortaklar Kenti A.Ş., Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müflis Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır. Müflis Eksan İnşaat söz konusu sözleşmeden

⁴ İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleştirilen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kaim olmuştur.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



kaynaklanan ödemelerin kendisine yapılması gerektiği iddiasıyla davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır.

Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Ataşehir'de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42'sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut'un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından ötürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olması sebebiyle, Emlak Konut'un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir. Davacı Yapı Kredi'nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları, Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleşen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatları ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görülmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zaman aşımına uğradığını iddia ederek davanın reddini istemiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumunda yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağına ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Rapordaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda davacının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başladığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167.08 TL gecikme zammı dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.⁵ Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılat payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrah üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişir oranlarda gecikme faizi istenebileceği de belirtilmiştir. 10.01.2011 tarihinde Müflis Eksan İnşaat, 31.12.1985 tarihli hisse devri sözleşmesi ve tarafların beyanlarının tamamının değerlendirilmediğini ileri sürerek bilirkişi raporuna itiraz etmiştir ve yeni bilirkişi atanmasını talep etmiştir.

Anayasa Mahkemesi nezdindeki 2010/41 E. sayılı dosyanın⁶ karara bağlanması ile mahkeme 03.04.2013 tarihli duruşmada davanın dosyadaki belgeler doğrultusunda konusu kalmadığı gerekçesiyle TOKİ ve Emlak Konut açısından bir karar oluşturulmasına yer olmadığına, davalı Ziraat Bankası adına ise açılan davanın husumet nedeniyle reddine" karar vermiştir.

Esas Numarası: 2006/873

Mahkeme: İstanbul 6. Asliye Ticaret

Davacı: Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Davalılar: Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı davaya davalılar yanında müdahil olarak katılan Müflis Eksan İnşaat Emlak Konut, TOKİ ve T.Halinde Emlak Bankası aleyhine İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. İşbu dava ile ise davacı,

⁵ Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda sorumlu olacağı miktardır. Öncelikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirinin aksi fonda oluşması ihtimaline ilişkindir.

⁶ Söz konusu dosya ile ilgili detaylı bilgi için İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2006/873 E. sayılı dosyaya ilişkin özete bakınız.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi

projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsîlatından %6,42 oranındaki payın, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödenmesini talep etmektedir. Dava için karşılık ayrılmıştır. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası, Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz." hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından işe devamına karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından temyiz talebi 18.03.2013 tarihinde reddedilmiş olup mahkeme kararı onanmıştır.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla açılan davada, 09.02.2012 tarihinde dava konusu kanun değişikliklerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

İmar Planlarına İlişkin Davalar

Kuasar İstanbul

Esas Numarası: 2008/1058

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

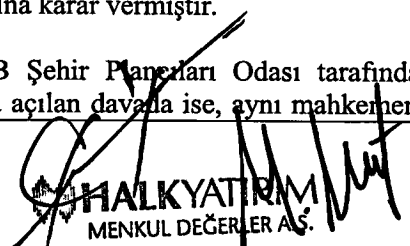
Davalı: TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

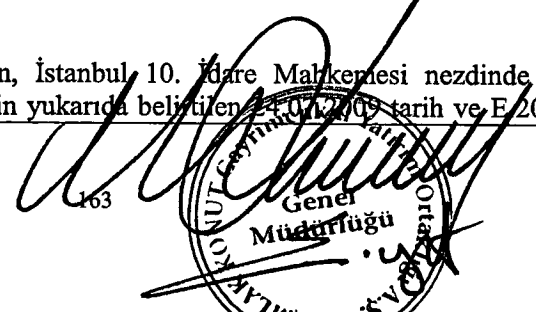
Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevkii sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m² yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parsel ile ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsayı TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viatrans-Ofton-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İşbu projeye ilişkin aşağıdaki davalar açılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafın yanında müdahil olarak katılmıştır. İstanbul 10. İdare Mahkemesi 2008/1058 E. sayılı dosyasında 26.05.2011 tarihinde dava devam ederken dava konusu parseli de kapsayan alanda 22.02.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesinin E:2011/920 sayılı dosyasında dava açıldığının anlaşıldığı, bu nedenle davanın konusu kalmadığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1735 E. sayısıyla açılan davalara ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 21.07.2009 tarih ve E:2008/1058 sayılı


TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT
Genel Müdürlüğü



dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gerekçe gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetiyle mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar vermiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiştir. Bu sırada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 11.03.2011 tarih 70 sayılı karar ile Şişli Belediye meclisinden geçmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 20.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazırda inşaat çalışmaları yeni planlar üzerinden yürütülmektedir. Bu nedenlerle, dava konusu kalmadığından mahkeme tarafından reddedilmiştir. Davacının temyiz talebi nedeniyle dosya Danıştay 6. Daire tarafından incelenmekte olup, yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde E. 2011/920 sayılı dosya ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına karşı iptal ve yürütmenin durdurulması talepli dava açılmıştır. Ortak Girişim davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dosya kapsamında 13 Ağustos 2012 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda, dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup Ortak Girişim tarafından rapora itiraz edilmiştir.

Yargılama devam etmektedir ancak mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Yine İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde aynı konuda görülmekte olan E. 2011/1947 sayılı davada da mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar

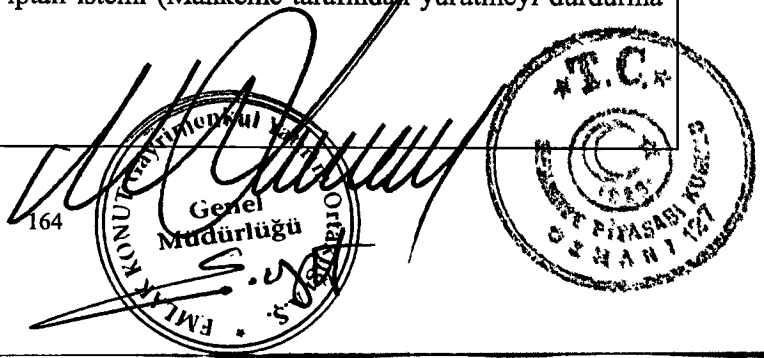
Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Ataşehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

a) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı imar planları;

- **Esas Numarası:** 2007/1536
Mahkeme: İstanbul 10. İdare
Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi
Davalı: Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ
Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

- **Esas Numarası:** 2007/1969
Mahkeme: İstanbul 10. İdare

HALKYATINIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Davacı: Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

Durum: Yukarıda anılan her iki davada mahkeme, dava konusu planın aşağıda yer alan (b) numaralı planlar ile ortadan kaldırdığı ve (b) numaralı planlara aşağıda detaylı olarak açıklandığı üzere çeşitli idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesi'nin 28.12.2009 tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Ancak mahkeme tarafından direnme kararı verildiğinden Danıştay incelemesi devam etmektedir.

b) 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

- **Esas Numarası:** 2008/1161

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Planın kapsadığı bölümün 3 ayrı ilçeye ayrılmasından dolayı oluşan yeni durumun dava konusu planlara etkisinin plan hiyerarşisi açısından yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli plana uyumu, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ve hukuka uygunluğunu denetlemek üzere yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak ek rapor alınması gerekçesiyle TOKİ aleyhine olan mahkeme kararı bozulmuş, İstanbul Emlak Dairesinin görüşü çerçevesinde karar düzeltme talebinde bulunulmamış, Davacı tarafca 08.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir.

- **Esas Numarası:** 2008/1217

Mahkeme: İstanbul 3. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

Durum: 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Danıştay dayanak alınan 1.İdare 2008/1161E. sayılı dosyasının bozulduğu, bu nedenle yeniden karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuş, TOKİ tarafından 04.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine İdarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esastan incelemesi neticesinde iptal edilmelerinin, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını, başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

c) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

- **Esas Numarası:** 2009/1726

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

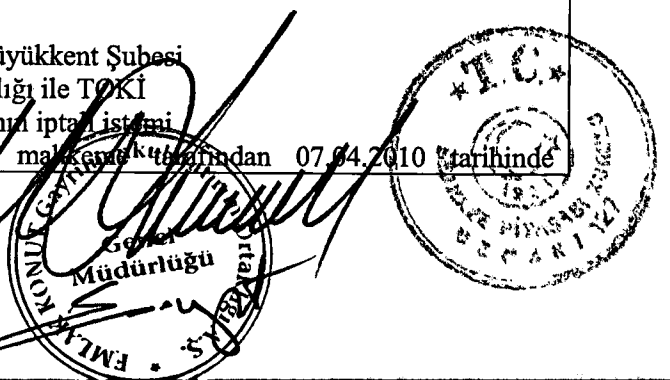
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

166



reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6.Dairesince her ne kadar üst ölçekli planlara uygunluk bakımından davanın reddine karar verilmiş ise de, plan notları bakımından da konunun değerlendirilmesi ve bu doğrultuda karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. TOKİ adına 06.03.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur. Olumsuz sonuçlanması sonucunda yeni imar planı hazırlanması sebebiyle proje sürecini etkileyebilir.

“Metropol İstanbul” projesinin yürütüldüğü bu bölgede, halen geçerli olarak 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Söz konusu plana ilişkin olarak Emlak Konuta intikal etmiş herhangi bir dava bilgisi bulunmamaktadır.

d) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2009/1887
Mahkeme: İstanbul 6. İdare
Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ
Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi
Durum: Konusu kalmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiş, davacı tarafça temyiz edilmiş, TOKİ 26.04.2012 tarihinde temyize cevap vermiştir. İnceleme sürmektedir.

e) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2010/761
Mahkeme: İstanbul 10. İdare
Davacı: Ataşehir Belediye Başkanlığı
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ
Konu: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi
Durum: Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Davanın reddi kararı davacı belediye tarafından temyiz edilmiş ise de, süresinde temyiz edilmediği gerekçesiyle temyiz başvurusu reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda (d) ve (e)'de sayılan planlar, zaman zaman yapılan tadilatlar ile birlikte halen yürürlüktedir. Bu bölgede “Uphill Court, Varyap Meridian, Kentplus Ataşehir, My World Ataşehir ve Bulvar 216” gibi projeler geliştirilmiştir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planları iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinden iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesi inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetlerinin hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir. Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi'nde 14.08.2009 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir fakat zamanla muhtelif parseller üzerinde tadilatlar yapılarak imar planları tadil edilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi'nde 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir. Bu bölgede “Metropol İstanbul” projesi bulunmaktadır.

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temsiz kalması olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri

şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilerek tamamlanan inşaat korunabilmektedir.⁷

Metropol İstanbul Projesi

Esas Numarası: 2010/901

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi

Davalı: Emlak Konut

İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parsel ile ilgili olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır. Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Söz konusu red kararı, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 13. Dairesi E. 2010/4798 ve K. 2012/372 sayılı kararı ile 12.02.2012 tarihinde ihalenin iptali istemine ilişkin görev yönünden verilen red kararını bozmuş fakat sözleşmenin iptaline ilişkin görev yönünden verilen red kararını ise onamıştır. Danıştay, kararında Emlak Konut'un 233 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içinde KEY hak sahipleri saptamıncaya kadar anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması, Emlak Konut'un TOKİ kontrolünde olması, uyuşmazlığı konu ihalenin tek taraflı irade beyanıyla gerçekleşmiş olması gibi sebeplerle ihalenin görev yönünden reddine ilişkin kısımda hukuki isabet bulunmadığına hükmedilmiştir. Bozma kararına karşılık Emlak Konut 24.05.2012 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuş olup halihazırda karar düzeltme incelemesi sürmektedir. Karar düzeltme aşaması tamamlanmadığından henüz davaların ayrılması söz konusu değildir. Karar düzeltme talebinin reddi halinde İstanbul 1. İdare Mahkemesi tekrar bir karar verecektir. İhalenin iptali talebinin istekli ile sözleşme imzalanmış olması nedeniyle konusuz kaldığı düşünülmektedir.

Şehrizar Konakları Projesi

Esas Numarası: 2009/47

Mahkeme: İstanbul 8. İdare

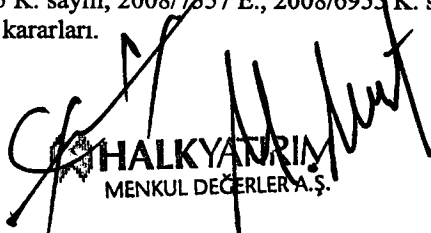
Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

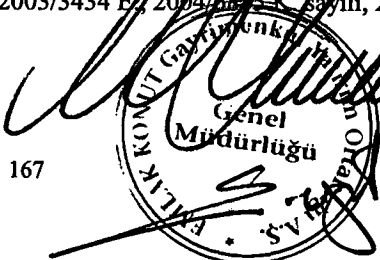
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı-ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008

⁷ Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemeye iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar ilgilinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece inşaatın mühürlenmesi, yapının bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakları varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır: Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/8668 E., 2009/200 K. sayılı, 2010/9076 E., 2011/465 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/4885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM YAT. A.Ş.
Genel Müdürlüğü



tarikh ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiştir. 24.03.2011 tarihinde mahkeme tarafından dava konusu plan değişikliğinin 14.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ile yürürlükten kalktığı gerekçesiyle davanın konusuz kaldığına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu kararı davacı yürütmenin durdurulması istemi ile temyiz etmiştir ve temyiz istemi 16.03.2012 tarihinde Danıştay tarafından reddedilmiştir. Halihazırda davacının yapmış olduğu karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

Esas Numarası: 2009/346

Mahkeme: İstanbul 4. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı Yanında Müdahil: Emlak Konut

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47 no.lu dosyasındaki dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebi 11.11.2010 tarihinde kabul edilmiştir. 11.11.2010 tarihli oturumda mahkemece yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup, Emlak Konut tarafından Bölge İdare Mahkemesi'nde söz konusu yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunulmuştur. Ayrıca Emlak Konut tarafından bilirkişi raporuna, eksik ve hatalı incelemeye dayalı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 20.01.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına yapılan itirazı reddetmiştir. 30.03.2011 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir plan yapılması sonucu davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş, söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 16.03.2012 tarihinde temyiz istemini kabul etmiş ve kararın bozulmasına hükmetmiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu bozma kararına karşılık davalılar ve müdahil Emlak Konut tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuş ve söz konusu karar düzeltme istemi 04.12.2012 tarihinde Danıştay 6. Daire tarafından reddedilmiş olup bozma kararı kesinleşmiştir. Halihazırda dava İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde devam etmektedir

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.

Esas Numarası: 2010/1572

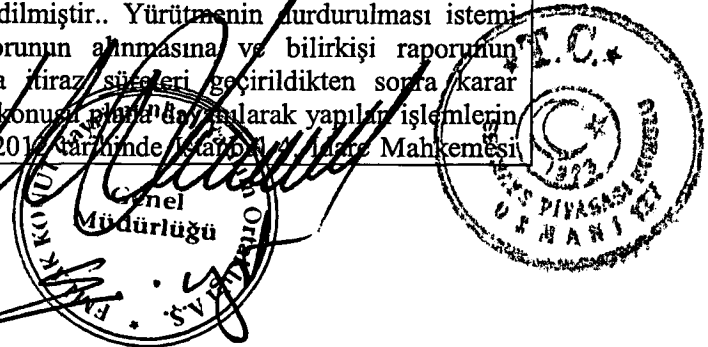
Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 14.06.2010 tasdik tarihli Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve anılan imar planına dayanılarak 23.07.2010 tarihinde Üsküdar Burhaniye projesine ilişkin olarak verilen 39 adet yapı ruhsatının yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle işbu dava açılmıştır. Bu süre zarfında Emlak Konut davaya müdahil olma talebinde bulunmuş olup, Emlak Konut'un talebi 07.12.2010 tarihinde kabul edilmiştir.. Yürütmenin durdurulması istemi hakkında ise 11.02.2011 tarihli oturumda, bilirkişi raporunun alınmasına ve bilirkişi raporunun mahkemeye sunulmasını takiben itirazların alınması veya itiraz süresi geçirildikten sonra karar verilmesine hükmedilmiştir. Anılan bilirkişi raporunda dava konusu planın dayanak olarak yapılan işlemlerin kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. 26.01.2012 tarihinde İstanbul 1. İdare Mahkemesi

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



tarafından dava konusu işlemlerin bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere kamu yararına uygun olmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. 30.05.2012 tarihinde söz konusu İdare Mahkemesi kararı yürütmenin durdurulması istemi ile temyiz edilmiş olup, temyiz süreci devam etmektedir.

Esas Numarası: 2010/2481

Mahkeme: İstanbul 6. İdare

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ve 318 pafta 1326 ada ve 23 sayılı parsel ile ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2010 tarih ve 1000 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya 05.07.2011 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda dava konusu plan tadilatının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararına uygun olmadığı tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 12.10.2011 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Yürütmesi durdurulmasına karar verilen planın yerine 16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli imar planı yürürlüktedir. Şehrizar Konakları Projesi inşaatı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış olan tasdikli mimari projelere dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatlarına göre yürütülmektedir. Halihazırda tasdikli projeler ve inşaat ruhsatlarının iptali talebiyle açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: 2010/2191

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Davanın açılması tarihi itibarıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi

Davalı: TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Davalı Yanında Müdahiller: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parsel getirilen fonksiyonun yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görüşündedir. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararıyla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle, dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı, Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

169

Genel
Müdürlüğü

SEKİZİNCİ İYANIS KURULU
1975
UŞAK İLİ

Hali hazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu planlara ilişkin açılan iptal davaları hakkında detaylı bilgiyi aşağıda bulabilirsiniz.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2012/1913

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: Yusuf Özden

Davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalılar yanında Müdahil: Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07.03.2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Hali hazırda yargılama idare mahkemesi nezdinde devam etmektedir. Davacının Yürütmenin durdurulması talebinin reddine ilişkin karar aleyhine Bölge İdare Mahkemesine itiraz ettiğine ilişkin herhangi bir tebligat Emlak Konuta yapılmamıştır.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: Danıştay 6. Daire

Davacı: TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı: TOKİ

Davalılar yanında Müdahil: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkiine alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Hali hazırda yargılama devam etmektedir.

Yukarıda iptali istenen 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca çıkarılan inşaat ruhsatları ile Ağaoğlu Maslak 1453 Proje inşaatı sürmektedir. Gelir paylaşımı sözleşmesindeki tamamlanma tarihi 2014 yılının son çeyreğindedir. İmar planlarına ilişkin davalarda verilen yürütmeyi durdurma veya iptal kararları ile ilgili planın yürütülme süreci devam etmektedir.

HALKYATIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

geçen süreler, gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında tamamlanma tarihine eklenerek sürenin uzatılmasına yol açabilmektedir. Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/130 E. Sayılı Dosya

Davacılar Fatih KAZDAL , Emine KAMBUR, Hüseyin KAZDAL ve Havva KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada davacı; ortak mirasbırakanları tarafından kendilerine intikal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44 sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şuyulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdaresi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilini talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine "dava açıldığına dair" şerh konulmasına karar verilmiştir. Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir. Yargılama devam etmektedir.

Aynı Davacılar tarafından Maliye Hazinesi aleyhine açılan Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdindeki 2011/342 E. sayılı dava mahkemenin kapatılması üzerine İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam etmiş, İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 24.01.2012 günlü duruşmada irtibatlı olması sebebiyle her iki dosyanın birleştirilmesine, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. sayılı dosyası üzerinden devamına karar vermiştir. Duruşma 20.06.2013 tarihine talik edilmiştir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline karar verilmesini talep etmiştir. 23.03.2012 tarihinde davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2011/1531 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % .35,50 oran ve 3.250.000.000 TL'lik bedelle Arsá Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Mahkeme 26.04.2012 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup, davacının temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi 2013/456 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parselde kayıtlı taşınmazın Toplu Konut İdaresine devrine ilişkin Maliye Bakanlığı'nın 01.06.2010 tarihli işleminin iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Söz konusu dava, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/1559 E. sayılı dosyasıyla açılmış, mahkemenin dilekçenin reddine dair 16.01.2013 tarihli, 2011/1559 E., 2013/40 K. sayılı kararı üzerine davacı reddedilen kısımlara yönelik açıklama da yapmak suretiyle yeniden dava dilekçesi sunmuş ve yargılama mahkemenin 2013/456 E. sayılı dosyasıyla yeniden başlamıştır. Mahkeme 09.04.2013 tarihli kararı ile davalı idareden; dava konusu taşınmazın mülkiyet durumunu gösterir bilgi ve belgeler ile açılan taşınmazın işaretli olduğu 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı paftalarının dava konusu işlemin sebebinin sorularak dayanağı her türlü bilgi ve belgenin gönderilmesini istemesine karar vermiştir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Müdürlüğü

Ağaoğlu My World Europe Projesi

Esas Numarası: 2010/923

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat

Davalı: TOKİ

Müdahil: İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Emlak Konut

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar mevzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsanın inşaat bakımından daha az değerli ve ulaşılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazının reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkartılması için yapılan itirazın zimmén reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir.

03.12.2010 tarihinde mahkeme bilirkişi raporunu hükme esas alarak davacıya kendi parseline en yakın parselden yer verme imkanı varken uzak bir yerden verilmiş olması nedeniyle dava konusu parselasyon işleminin şehircilik ilke ve prensipleri ile kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle yürütmesinin durdurulmasının kabulüne, dava konusu 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlemin ise mevzuata uygun olması sebebiyle plan değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Emlak Konut 08.04.2011 tarihinde davaya müdail olma talebinde bulunarak müdahil olmuş ve ayrıca davanın reddini talep etmiştir. Söz konusu parselasyon işlemine tabi olmuş iki parsel 2009 ve 2010 yıllarında Emlak Konut'a ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yukarıda bahsedilen yürütmeyi durdurma kararı ilgili parseller üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz başlamışken verilmiştir. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığından, davacı olabilecek durumda kimse kalmamıştır.

Mahkeme 26.09.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararındaki benzer gerekçelerle: (i) 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlem açısından davanın reddine, (ii) parselasyon işlemi açısından ise iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay 6. Daire 27.06.2012 tarihli kararı ile mahkemenin kararını onamıştır.

Halihazırda onama kararına karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme talebinin incelenmesi devam etmektedir.

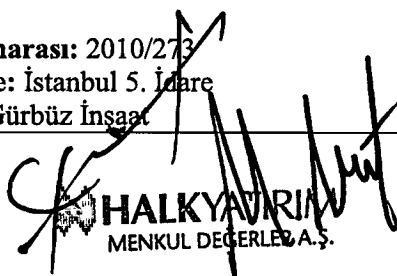
Dava konusu imar uygulamasının yerine geçmek üzere TOKİ tarafından yeni parselasyon işlemi yapılmış olup söz konusu işlem 08.09.2011 tarihinde tescil olmuştur. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığı için, yeni parselasyon işlemine ilişkin açılan herhangi bir dava yoktur. Yeni parselasyon işlemi My World Europe Projesi'nin inşaatının sürmekte olduğu parsellere uygun olarak yapılmış olup projeyi etkileyecek herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

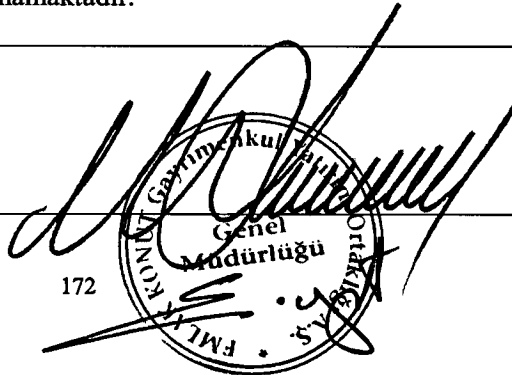
Ağaoğlu My World Europe Projesi

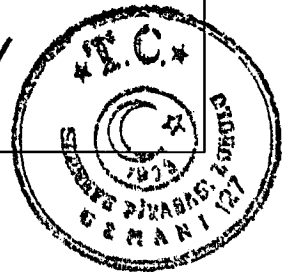
Esas Numarası: 2010/273

Mahkeme: İstanbul 5. İdare

Davacı: Gürbüz İnşaat


HALKYAPI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
172



Davalı: TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap (Ağaoğlu My World Europe Projesi) ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatı başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (daha sonradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yargılamasına devam edilen dava) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya) ile birleştirilmesi talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davacı 22.09.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararın kaldırılması için dilekçe sunmuştur. Mahkeme 02.02.2011 tarihinde Emlak Konut'tan ihale ilanını ve eki şartnameyi talep ederek yürütmenin durdurulması isteminin bu ara karar yerine getirildikten ya da cevap verildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Emlak Konut'un 02.03.2011 tarihinde istenilen evrakları sunmasını müteakip mahkeme 18.04.2011 tarihinde dava konusu ihalenin idari bir işlem olmadığı ve şirket yönetim kurulunca kabul edilip yayınlanan yönetmelik çerçevesinde yapılması ve özel hükümlere tabi olması sebebiyle görevsizlik kararı vermiştir.

17.06.2011 tarihinde davacı Danıştay'dan kararın temyizini ve ihalenin yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Danıştay 13. Daire 27.09.2011 tarihli E. 2011-2737 sayılı kararında, Emlak Konut'un 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içerisinde KEY hak sahipleri saptanmıncaya kadar, anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının davacı şirketteki temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması ve Emlak Konut'un "%99 hissesi TOKİ'de olması gerekçesiyle mahkemenin kararını bozmuştur.

Emlak Konut 25.11.2011 tarihli karar düzeltme talebinde şirketin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu, TOKİ'nin %74 hisseye sahip olmasının Emlak Konut'u kamu kurumu haline getirmedığı, ihalenin tamamen özel hukuk hükümlerine tabi olarak gerçekleştirildiği gerekçeleri ile adli yargının görevli olduğunu iddia etmiştir. Karar düzeltme talebi reddedilmiştir.

Davaya konu My World Europe Projesi'nin inşaatı halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde devam etmekte olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Yukarıda 4 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası: D.İş. 2010/992

Mahkeme: İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazağa'da 1 Adet Arsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ("Ortak Girişim") ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu Ortak Girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazağa'da 1 adet arsaya ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına karşı olarak İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2010/2191 sayılı dosyanın projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabileceği olması sebebiyle Emlak Konut'un ihaleyi iptal etmesi ve inşaat sözleşmesini

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

173
Genel
Müdürlüğü
EMLAK KONUT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL 9. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ
2010/992
173

imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Emlak Konut tarafından ilave ek süre talebi kabul edilmemiş olup 29.09.2010 tarihli ihalede en yüksek ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 14.12.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde Ortak Girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir (aşağıda açıklandığı üzere davacı ihtiyati tedbir kararını takiben esasa ilişkin dava açmıştır). Halihazırda ihtiyati tedbir kararı sürmektedir.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: İstanbul Anadolu 18. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda açıklanan İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyada teminat mektuplarına ilişkin verilen ihtiyati tedbir kararını takiben Ortak Girişim Emlak Konut aleyhine aşağıdaki davaları açmıştır:

- (i) 12.11.2010 tarihinde teminat mektuplarının iadesi talebiyle Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2010/851 E. sayılı dava (*İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 dosyasından verilen ihtiyati tedbir kararı üzerine 10 günlük yasal süre içinde bu dava açılmıştır*);
- (ii) 01.03.2012 tarihinde ihalenin alınmaması nedeniyle Ortak Girişim'in uğradığı ileri sürülen kar mahumiyeti dahil 990.000 TL maddi 10.000 TL manevi tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2012/266 E. sayılı dava; ve
- (iii) 01.11.2011 tarihinde Emlak Konut'un kusurlu ve hileli davranışları nedeniyle ifa edilmesinin imkansız hale gelmesinden dolayı Ortak Girişim'in işten mahrum kaldığı ileri sürülen kar ve uğramış olduğu zarar nedeniyle 1.000.000 TL tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2011/805 E. sayılı dava

Yukarıda Ortak Girişim tarafından açılan tüm dosyalar (i) numaralı dosya altında birleştirilmiştir. 17.04.2013 tarihli son duruşmada mahkemece bilirkişi raporu alınmasına ve duruşmanın 24.09.2013 tarihine bırakılmasına karar vermiştir.

Ortak Girişim'in taleplerine karşı Emlak Konut, taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmadığı ve şartnamede belirtilen sözleşme yapma çağrısına süresi içerisinde Ortak Girişim'in cevap vermemesinin kendi kusuru olduğu, imar davaları açılmış olmasının işin yapılmasını engellemeyeceğinden sözleşmeyi imzadan kaçınma sebebi olamayacağı gerekçeleriyle davanın reddini istemektedir.

Esas Numarası: 2011-688 (*Eski No: 2007-315*)

Mahkeme: Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi

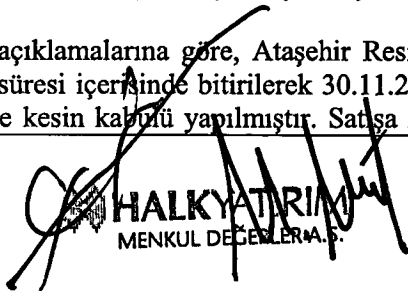
Davacı: 1- Or-Han İnş. Tic. Ev San. Ltd. Şti.

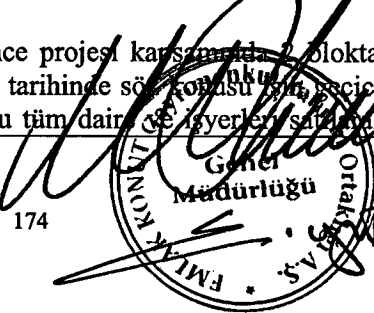
2- Grand İnş. Dış. Tic. Ve Tur. San. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut

Davacılar tarafından 06.04.2007 tarihinde Emlak Konut aleyhine açılan davada, gelir paylaşımı esasına göre düzenlenen 06.11.2003 tarihli sözleşmeye ilişkin olarak davalı Emlak Konut'tan sözleşme gereğince Emlak Konut'un banka hesabına toplanan ortak hesaba, banka tarafından uygulanan faiz gelirinden davacının payına isabet eden faiz alacağının fazlaya dair haklar saklı tutularak 10.000 TL olarak tahsili talep edilmiştir. Dava için karşılık ayrılmıştır.

Davacının açıklamalarına göre, Ataşehir Residence projesi kapsamında 2 blokta 180 daire ve 7 işyeri yapma işi, süresi içerisinde bitirilerek 30.11.2005 tarihinde sözleşme konusu işin teslimi kabulü ve 26.12.2006 tarihinde ise kesin kabulü yapılmıştır. Satışa konu tüm daire ve işyerler satışa iki tarafa ait tüm


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


EMLAK KONUT
Ortak Girişim
Genel Müdürlüğü



gelir Emlak Konut hesabında toplanmıştır.

Davacı ilgili sözleşme uyarınca bankada toplanacak gelirin, Emlak Konut ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak toplam gelir olarak addedilmesi ve yüklenicinin payına düşen gelir tutarının ödeme dönemlerinde ait olduğu döneme kadar birikmiş gelirler ile Emlak Konut tarafından serbest bırakılması ve yükleniciye ödenmesi öngörüldüğünden ödenecek gelir tutarının faizleri ile beraber yükleniciye ödenmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Emlak Konut ise, satış gelirinin sözleşmeye uygun olarak paylaşıldığını, sözleşme tahtında satış toplam gelirinin sözleşmede kabul edilenden fazla gerçekleşmesi halinde fazla olan kısmın taraflar arasında hangi tarihte ve ne şekilde paylaşılacağına hüküm altına alındığını belirtmiştir. Ayrıca yüklenicinin satış toplam gelirinin aşan kısmının erken paylaşılmasını talep etmesi sebebiyle Emlak Konut'un yüklenici payının banka faiz gelirinden yoksun kalacağı tutarın dikkate alınarak 16.08.2005 tarihli mutabakat metninin imzalandığını, söz konusu mutabakat metni uyarınca Emlak Konut'un gelir payının %36,37'ye çıkarıldığını ve gelir payı dışında yükleniciye ödenecek herhangi bir nemadan bahsedilmediğini ileri sürmüş ve davanın reddini talep etmiştir.

- (i) Mahkemece ilgili bankalardan talep edilen hesap dökümlerini takiben hazırlanan 28.08.2008 tarihli bilirkişi raporunda, (i) taraflar arasında akdedilen 16.08.2005 tarihli mutabakat metni tarihine kadar toplam faiz geliri olan 11.371.165,73 TL tutarın sözleşmeye göre %67,47'si üzerinden toplam 7.672.125,51 TL, 16.08.2005 tarihinden 26.12.2006 kesin kabul tarihine kadar da 2.428.211,02 TL'nin %63,63'ü üzerinden 1.545.070,67 TL olmak üzere toplam 9.217.196,18 TL alacak tutarı belirlenmiş (ii) ancak davacının faiz talebi değerlendirildiğinde, her iki tarafın da tacir olması ve işin niteliğinin de ticari olması sebebiyle T.C. Merkez Bankası avans faiz oranının dava tarihinden itibaren istenebileceği fakat sözleşme hükümlerine göre davacının faiz talep edemeyeceği ve sözleşme ve mutabakat çerçevesinde davacının dava konusu yaptığı gibi bir alacaklılığından söz edilemeyeceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Davacı bilirkişi raporunda belirtilen rakamları kabul etmekle birlikte faiz isteme hakkının olmadığı şeklindeki görüşe itiraz etmiştir. İtiraz üzerine alınan 16.02.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; "sözleşmenin bütünü incelendiğinde taraflar arasındaki ilişkinin adi ortalık değil ağırlıklı edimleri yönüyle iş görme ilişkisinin olduğu ve davacının alacağının klasik ücret olduğu, sözleşmede ücret alacağının gelir olarak ifade edilmesinin önem taşımadığı, davacının talep ettiği faiz alacağı için ayrıca düzenleme yapılması gerektiği" yönünde kanaat bildirilmiştir. Bilirkişi raporlarını hükme esas alan mahkeme, 21.07.2009 tarihinde davayı reddederek davacının faiz alacağı talebinde bulunamayacağı sonucuna varmıştır.

Ancak bu süreçte yaşanan aksaklıklar nedeniyle, Emlak Konut'a yapılması gereken tebligatlar (*mahkeme kararı, davacının temyiz dilekçesi ve Yargıtay duruşma gününü bildirir davetiye, Yargıtay bozma ilamı, yenileme üzerine duruşma gününü bildirir tebligatlar*) isim benzerliği olan başka avukatlara tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla Emlak Konut ilgili tebligatları alamamıştır. Bu süreçte, davacının temyiz itirazı (*davalı Emlak Konut'un haberdar olmadığı ve cevaplarını sunmadığı*) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 13.07.2011 tarihinde karara bağlanarak mahkemenin kararı bozulmuştur.

Kendisine tebliğat yapılmadığı gerekçesi ile Emlak Konut 19.10.2011 tarihinde eski hale getirme ve karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un talebi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 07.03.2012 tarihinde kabul edilerek bozma kararı kaldırılmıştır. Akabinde yenilenen Yargıtay yargılamasında ise 02.11.2012 tarihinde 15. Hukuk Dairesi sözleşme ve mutabakat metninde yükleniciye faiz ödenmeyeceğine ilişkin bir hüküm yer almaksızın toplam gelir üzerinden paylaşım yapılacağı kararlaştırıldığı gerekçesiyle mahkeme kararını tekrar bozmuştur. Bu kararın düzeltilmesi talebiyle Emlak Konut tarafından 24.01.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Bu esnada, Yargıtay'ın mahkeme kararını bozması üzerine, davacı Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/986 E. sayılı dosya ile ek bir dava açarak eksik kalan 9.207.196,18 TL'lik alacak talebinde bulunmuştur. Ancak mahkeme 27.09.2011 tarihinde dosyanın yukarıda izah edilen ilk dosya olan Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007-315 E. sayılı dosyasına birleştirilmesine karar vermiştir.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
15

Halihazırda Emlak Konut'un karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

Novus Residence Projesi

Esas Numarası: 2011/741 (Eski No: 2010/617)

Mahkeme: Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi (Önceki mahkeme: Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi)

Davacı: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Davalı: Emlak Konut

Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut arasında akdedilen 14619 yevmiye no'lu İstanbul Bakırköy Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İş sözleşmesine ("Sözleşme") dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır.

31.12.2010 tarihli dava dilekçesi uyarınca davacı Taşyapı;

- (i) Sözleşme'nin imzalanması anında ve imzalanmasından önce davalı tarafından temin edilen taşınmazlarda hukuki ayıbın mevcut olduğunu ve bu durumun davalı tarafından gizlendiğini; bu hukuki ayıba rağmen davalının, hukuki ayıbın giderildiği tarihe kadar olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri değerinin hesaplanmasında TÜFE artışı yapmasının hukuka aykırı olduğunu,
- (ii) Yapılan plan tadilatı sonucunda ortaya çıkan emsal artışı nedeniyle projenin tamamlanması için davacı tarafından Sözleşme'de öngörülenden daha fazla zaman ve masraf harcanmasına rağmen, davalının, öngörülemeyen bu nedenlerden kaynaklanan ek süreler için de TÜFE artışı talep etmesinin hukuka aykırı olduğunu, ve
- (iii) Emsale esas toplam inşaat alanında %38.89 oranında artış ortaya çıkması sonucunda, davalının, asgari satış toplam gelirini de aynı oranda artırmasının ve bu suretle Sözleşme'de kararlaştırılmış olan davacıya ait %45'lik hisseyi aşağıya çekmesinin sözleşmeye ve hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğunu,

iddia etmiş ve davalının 26.12.2009 tarihi itibariye Sözleşme hükümlerine aykırı olarak tek taraflı yapmış olduğu hesaplama ve paylaşım sonucunda davacının 11.299.051,60 TL tutarındaki alacağının faiziyle birlikte davalıdan tahsil edilmesini talep etmiştir.

Davalı Emlak Konut ise,

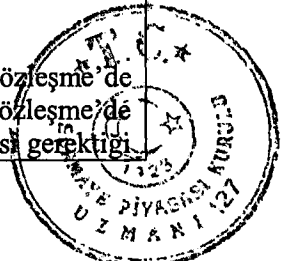
- (i) İmar planı uygulamalarının tamamen kamu idarelerinin kamu düzenine ilişkin tasarruflarına bağlı olduğunu ve davalının iradesine bağlı olmayan bu nedenler dolayısıyla davalıya ait taşınmazın ayıplı mal olarak nitelendirilemeyeceğini, imar durumundaki muhtemel olumsuzlukların davacıyı olduğu kadar davalıyı da etkileyeceğini ayrıca imar durumunun ihale evrakı ve sözleşmede gizlenebilecek bir olgu olmadığını,
- (ii) Satış toplam gelirinin öngörülen rakamın üzerine çıkması sonucunda bu durumdan sadece davalının değil davacının da yararlandığını, davacının payının toplam gelirinin de artmasını sağladığını, ayrıca Sözleşme hükümlerinden emsale esas inşaat alanı artışının da Toplam Satış Geliri'ne doğrudan yansıtılması gerektiğinin anlaşıldığını, davalının yaygın olarak uyguladığı ihale ve yapım modelindeki tüm projelerinde uygulamanın bu yönde olduğunu, ve
- (iii) Davacının söz konusu ihaleye tamamen serbest iradesi ile iştirak ettiğini ve ihale sonrasında da söz konusu sözleşmeyi tüm şartları ile birlikte yine serbest iradesi ile kabul ederek akdettiğini, dolayısıyla sözleşmeye aykırılık iddiasının gerçek dışı ve ahde vefa ilkesine aykırı olduğunu iddia ederek

davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından satış toplam geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölünmesi gerektiği

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

178
Genel
Müdürüğü



ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden yeni bir inceleme yapılması ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiş olup, 10.05.2013 tarihinde yapılan oturumda mahkeme Emlak Konut'un defterleri üzerinde 05.06.2013 günü bilirkişi incelemesi yapılmasına duruşmanın 19.07.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

KEY Geri Ödenmelerine İlişkin Açılmış Davalar

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödenmesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut aleyhine 21.05.2013 itibariyle açılmış toplam derdest dava sayısı 654'dür. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmamış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine'nin sorumlu bulunduğunu ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayımlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat Bankası'na göndermekle sorumlu olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Ayrıca 662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, hak sahibi davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı yönünde savunması da yapılmış, mahkemeler çoğunlukla "662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar vermişlerdir. Bazı mahkemeler karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararlarla birlikte davanın açılmasına sebebiyet verildiği gerekçesiyle davalı idareler aleyhine yargılama giderlerine hükmetmişlerdir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

21.05.2013 itibariyle Konut Edindirme Yardımı davalarından kaynaklı olarak yargılama giderleri dahil olmak üzere 21.418,01 TL ödeme yapılmıştır. Söz konusu ödemeler, ödeme yapılan hak sahibi adına alacak tahakkuk etmesi halinde Hazine Müsteşarlığı tarafından Emlak Konuta gönderilen tutardan mahsup edilmek ve/veya ilgili kurum ve kuruluşlar aleyhine dava açılmak üzere ayrı bir hesapta tutulmaktadır.

Sarıyer Koruevleri Projesi

Esas Numarası: 2011/110355

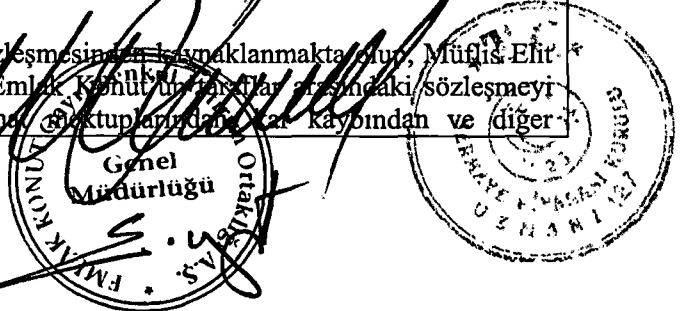
Mahkeme: İstanbul Asliye 16. Ticaret

Davacı: Üçer İnşaat A.Ş. (yeni unvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.)

Davalı: Emlak Konut

Taraflar arasındaki uyumsuzluk 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinin tamamlanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihte haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat ödemelerinin kaybolması ve diğer

HALKIN TIRIMI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayıplı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

Müflis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir. Ancak akdin haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Dava, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiye gönderilen dosyadaki 04.05.2011 tarihli bilirkişi raporu uyarınca esas davada takibin 195.940,52 TL üzerinden devam etmesi gerektiği belirtilerek, 28.03.1997'den 17.05.2010'a kadar reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz miktarı 303.180,49 TL olarak tespit edilmiştir. Birleştirilen E. 2003-557 sayılı dosyada, davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un, davacı ve davalı Üçer İnş. San ve Tic. A.Ş.den 03.02.2002 itibariyle 648.458 TL alacaklı olduğu, birleştirilen E. 2003-558 sayılı dosyada ise davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un davacı ve karşı davalı Müflis Elit Yapı'dan 11.04.2002 itibariyle 10.065,60 TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir.

Davacının da itirazda bulunduğu söz konusu bilirkişi raporuna, Emlak Konut kar kaybı hesabının Yargıtay bozma kararına uygun yapılmadığından ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile çeliştiği iddialarıyla itirazda bulunmuştur. Mahkeme 06.07.2011'de ek rapor alınmasına karar vermiştir. Raporun beklenmesi nedeniyle ertelenen duruşmaları takiben, mahkeme 02.03.2012'deki duruşmada yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar vermiştir.

Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

Esas Numarası: 2009/495

Mahkeme: Silivri 2. Asliye Hukuk

Davacı: Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.

Davalı: Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davacı tarafından Silivri Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Silivri 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Silivri ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemece reddedilmiştir. Bilirkişi raporu doğrultusunda mahkeme, dava konusu taşınmaz ve üzerindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut'un mülkiyetinde olduğu, Emlak Konut'un AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye hiçbir borcunun bulunmadığı ve yaptırdığı üretimlerin bedelini davalı AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ödemiş olduğu, bu sebeple dava konusu taşınmaz üzerine davacı lehine MK 1011 ve MK 893 ve devamı maddeleri gereğince ipotek tesis edilemeyeceği gerekçesiyle 20.10.2011 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar davacı tarafından 05.01.2012 tarihinde temyiz edilmiş olup Yargıtay 15. Hukuk Dairesi davanın reddi kararını onamıştır.

MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü
MÜFLİS ELİT YAPILAR A.Ş.
SİLİVRİ 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşi

Esas Numarası: 2003/149

Mahkeme: İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Emlak Konut

Dayalı: Nurol-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nurol-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nurol-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nurol-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşler muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise karara ilişkin usuli itirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilerek karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkeme 09.12.2010 tarihinde karar vererek Emlak Konut'un taleplerini reddetmiş, buna karşılık karşı davacı Nurol-Mesa Ortak Girişimi'nin taleplerinin kabul edilmesine hükmetmiştir. Emlak Konut kararı temyiz etmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır ancak dava için karşılık ayrılmıştır.

Tüketici Davaları

Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslim dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi veya bağımsız bölümlerin eksik ve kusurlu teslim edildiği iddialarıyla tazminat talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından açılmış dava tutarlarının toplam değeri 21.05.2013 itibarıyla 11.253.139,30 TL olup bu miktara uygulanacak faiz, yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Şirketin hedefi aşağıda yer alan iş stratejilerini uygulayarak, Türkiye'de 28 Mayıs 2013 itibarıyla BİAŞ'ta işlem gören GYO'lar içinde piyasa değeri bakımından lider gayrimenkul geliştirme şirketi olan konumunu güçlendirmektir:

- **Özellikle İstanbul'a odaklanarak, Türkiye'de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir seviyesindeki konut piyasalarına odaklanılmaya devam edilmesi.** Şirket, özellikle İstanbul'da olmak üzere, Türkiye'de hızla büyüyen üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasaları için konut bölümleri geliştirilmesine odaklanmakta ve üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasalarının karlılık ve büyümenin en iyi karışımı olduğunu düşünmektedir. Şirket, Türkiye'deki

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel
Müdürlüğü

ORTAK GİRİŞİMİ KURULU
2023
127

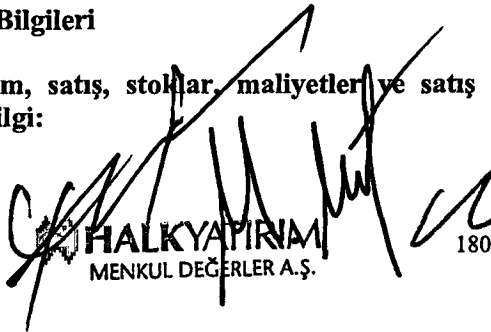
toplam konut tedarikinin yaklaşık %20'sini kapsayarak Türkiye'deki en gelişmiş gayrimenkul piyasası olduğu için İstanbul'a odağını artırmıştır. (Kaynak: TÜİK) Şirket, Hükümetin konut politikası ile desteklenen mevcut demografik eğilimlerle birlikte depreme dayanıklı konut ihtiyacının yeni konut için talep yaratacağını düşünmektedir. Proje geliştirme süreçlerinde, Şirket, konut bölümlerine odaklanmaya devam edecektir; Şirket ayrıca ticari ve konut bölümleri olan çok amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmeye de devam etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, stratejik amaçlarını karşılayan ve özellikle İstanbul'da cazip arsalarla odaklanmayı devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, İstanbul dahilinde TOKİ'den veya daha az miktarda da olsa üçüncü kişilerden arsa edinme ve proje geliştirme hususunda yoğunlaşmaya devam edecektir. Şirket ayrıca Hükümetin kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere konut piyasasına odaklanmasının Şirkete İstanbul'da yeni konut alanlarının geliştirilmesine katılma fırsatı sağlayacağını düşünmektedir. Bu doğrultuda, Şirket mevcut altyapısı bulunan ve Şirketin devam eden Soyak Park Apart, Soyak Evostar, Dumankaya Miks, Bizim Evler 4 ve Avrupa Konutları projeleri olmak üzere 8 projesinin bulunduğu yeni şehir alanının güneyinde arsa alımına devam etmeyi planlamaktadır. Şirket cazip fırsatlarla karşılaşılması halinde, düşük kaliteli konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirileceği yerinde kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir. Uzun vadede Şirket, proje alanının kuzeyinde proje planları belirlendiğinde yeni şehir projesinin yeni fırsatlar doğuracağını düşünmektedir.

Daha fazla geliştirme yapmak üzere cazip arsalarla erişim sağlamak için güçlü bilançonun, saygınlığın ve TOKİ ile olan ilişkinin güçlendirilmesi. TOKİ aracılığıyla Hazine'nin arsalarına sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin bir parçasını teşkil etmektedir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda TOKİ ile bağı olmayan taraflara arsa satışı yapılırken uyulması gereken prosedürel ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan arsa satabilmektedir. Şirket ayrıca yeni şehirde karlı projeler geliştirebileceği cazip büyük arsa parselleri de temin etmeyi amaçlamaktadır ve güçlü bilançosu sayesinde bunu gerçekleştirebileceğine inanmaktadır. Cazip fırsatların oluşması halinde, Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir. Şirket saygınlığının, güçlü markasının ve bilançosunun kendisini, yüklenicilerin yanı sıra arsa sahiplerine karşı cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.

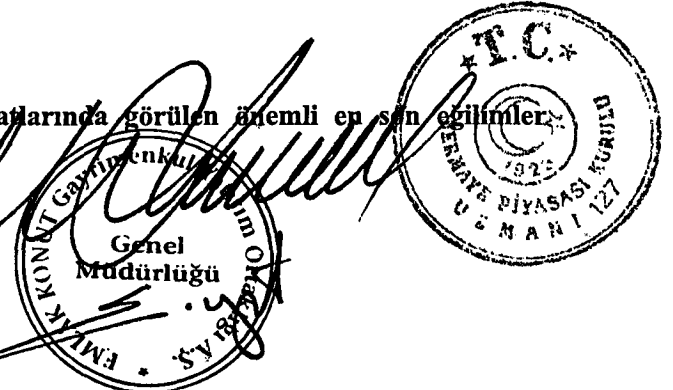
Tamamlayıcı iş modellerinin uygulanması ile nakit akışı sağlanmasına devam edilmesi. Şirket gelir paylaşım modeli ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile projeler yapmayı ve kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen, süregelen projeleri devam ettirmeyi planlamaktadır. Şirket cazip bölgelerde büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için tercih edilen model olan gelir paylaşım modelini kullanmaya devam etmeyi amaçlamaktadır. Çünkü sözü geçen model genellikle Şirketin finansal riskini sınırlandırmakta ve kamu ihale kanunu kapsamında geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli altında geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla daha yüksek kar marjları sağlamaktadır. Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modelini özellikle, daha önce kamu ihale kanunu modelinin kullanıldığı yeni gelişen bölgelerdeki ilk proje gibi daha az cazip bölgelerdeki projeler için kullanmak istemektedir. Ancak çeşitli fırsatlarla karşılaşılması halinde daha cazip bölgelerde de anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılabilir. Şirket, gelecekteki projeler için Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olunmayacak olmasının Şirket'e esneklik sağlayacağını ve bu durumun bu tür projelerde karlılığını yükselteceğini düşünmektedir. Bazı durumlarda ve geçmiş uygulamalar ile aynı doğrultuda, Şirket ayrıca aşamalar halinde büyük projeler geliştirebilmektedir. İlk aşamalar anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile sonraki aşamalar gelir paylaşım modeli ile proje geliştirilebilecektir. Geliştirme projesinin ilk aşamaları geliştirilen alanda konut talebini artırabilmekte ve bunun sonucunda bölgenin cazibesi artmaktadır. Bu sayede Şirket projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirebilmektedir. Şirket projelerinden elde ettiği kazançları ek arsalar iktisap etmek ve geliştirmek üzere kullanmayı amaçlamaktadır.

3.5. Eğilim Bilgileri

3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:


HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

180


Genel
Müdürlüğü