

FAALİYET RAPORU

2021



EMLAK KONUT

ĞAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BÜĐİŐLÜĐİ BAKANLIĞI TORD İŐTİRAKI DİR



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BİLGİSİZLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

Mutlu bir geleceğin mimarı olmak için çalışıyoruz.

69 yıllık tecrübeyle 30,7 Milyar TL aktif toplamımız ve
146.000 bağımsız bölümümüzle gece gündüz demeden çalışıyoruz.
Çünkü bu mutluluğa değer,

Türkiye için değer!



69 yıllık
güvenle
Emlak Konut

Emlak Konut Çınarköy Evleri



Cer İstanbul



Düşler Vadisi Riva



Yeni Fikirtepe



Köy Zekeriyaköy



Nidapark İstinye





EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TÖMİ İŞTİRAKİDİR

1953'ten beri

*Türkiye için
güven inşa ediyoruz.*

Tam 69 yıldır olduğu gibi 2022'de de nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışımızı sürdürüyor, insanı merkeze alan projeler ile ülkemiz için güven inşa ediyoruz.

EMLAK KONUT

- 9 Vizyonumuz - Misyonumuz
16 Dünden Bugüne
18 Faaliyet Konusu
19 İş Modelleri
20 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
21 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
22 EMLAK KONUT GYO A.Ş. Konumlanması
23 Rakamlarla EMLAK KONUT
24 Dönemsel Özet Rakamlar
26 Genel Müdür'ün Mesajı

GÖSTERGELER

- 28 2021 Faaliyet Sonuçları
29 2021 Satış Performansımız
30 Başlıca Finansal Göstergeler
31 Bilanço Kalemleri Gelişimi
32 Finansal Oranlar
33 2022 Hedefleri

HUKUKİ SÜREÇLER

- 107 Müdahil Olunan Davalar

STOK DURUMU

- 117 İhale Edilmiş Arsalar
Özet Tablosu
119 İhale Edilmemiş Arsalar
Özet Tablosu
121 Bina Stokları Özet
Tablosu
123 EPP Özet Portföy Tablosu

PROJELER

- 34 2022 Yılı İhale Planlaması
- 38 Devam Eden Gelir Paylaşımlı Modellerimiz
- 48 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 50 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 53 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 54 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller

FAALİYETLER

- 55 EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.)
- 56 EPP 2021 Projeleri
- 58 EKA (Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
- 61 Sürdürülebilirlik
- 89 Yönetim Kurulu Faaliyetleri

RAPORLAR

- 124 Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
- 150 Ekspertiz Rapor Özetleri (Binalar)
- 161 Ekspertiz Rapor Özetleri (Arsalar)
- 179 1 Ocak - 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

RAPORLAR

- 90 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- 91 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
- 94 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- 98 Bağımsızlık Beyanı
- 99 Politikalar
- 103 Genel Kurul Toplantıları
- 104 Şirketin Stratejik Hedefleri
- 105 Yatırımcı İlişkileri Bölümü
- 106 Organizasyon Şeması



69

.Yılı

69 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



EMLAK KONUT



Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı



Huzurlu ve Güvenli
Yuva Sıcaklığı



Yeşile ve Çevreye
Olan Duyarlılık

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleşmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluğunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.





Ankara İmar ile birleşerek
adımızın "İnşaat ve İmar
A.Ş. olarak değişmesi

Emlak Bankası'nın kontrolünde
olan hisselerin TOKİ'ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

Türkiye'de gayrimenkul
geliştirmek amacıyla "Ankara
İmar ile Türkiye İnşaat
Malzemeleri (TİMLO)" kuruldu.

Türkiye Emlak Bankası'nın
bir iştiraki olan Emlak Yapı
A.Ş. ile birleşmesi sonucu
adımızın Emlak Konut A.Ş.
olarak değişti.

Emlak Bankasına ait
hisselerin TOKİ'ye
devrinin ardından
GYO statüsünün
kazanılması



69 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



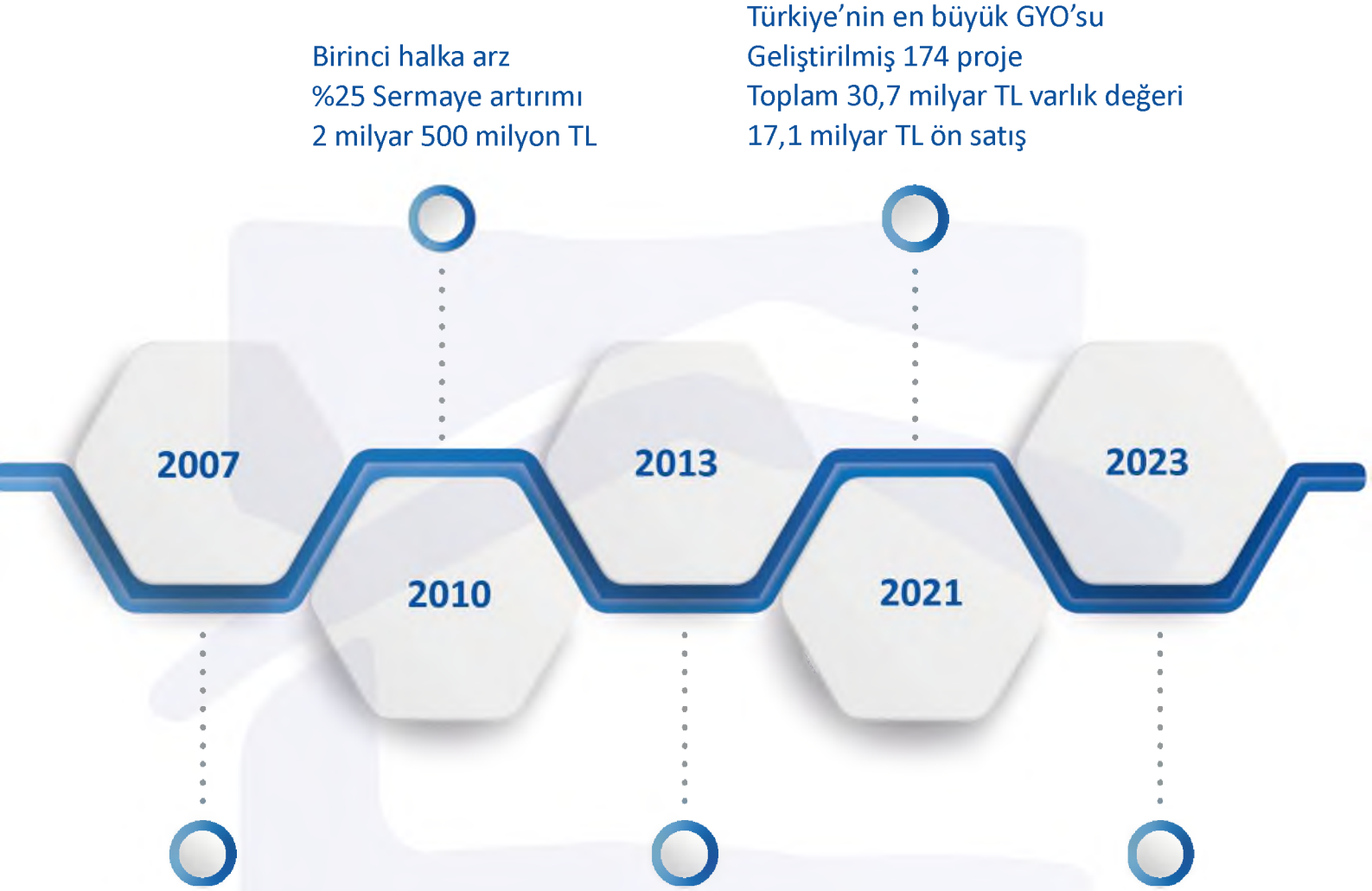
145.929
BAĞIMSIZ BÖLÜM



174 PROJE



15.000
İSTİHDAM



Emlak Konut'un diğer GYO'lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun, vergi muafiyeti konusu dışında, geçmesi

%50,4 halka açıklık
İkinci halka arz 3 milyar 800 milyon TL

250.000 bağımsız bölüm hedefi



39
OKUL



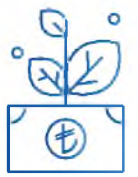
4
KREŞ



5 SAĞLIK
ÜNİTESİ



27
CAMİİ



30,7 MİLYAR TL
TOPLAM AKTİF

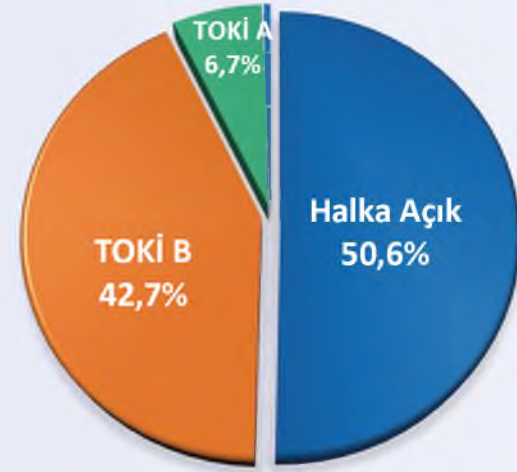


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
(b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırmaya hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.



1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye'de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir.

Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır. Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.118.787,49	192.511.878.749	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.455,16	5.045.516	<1
	Toplam		3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

•Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.

•Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir. •İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.

•Şirketimizin 69 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi

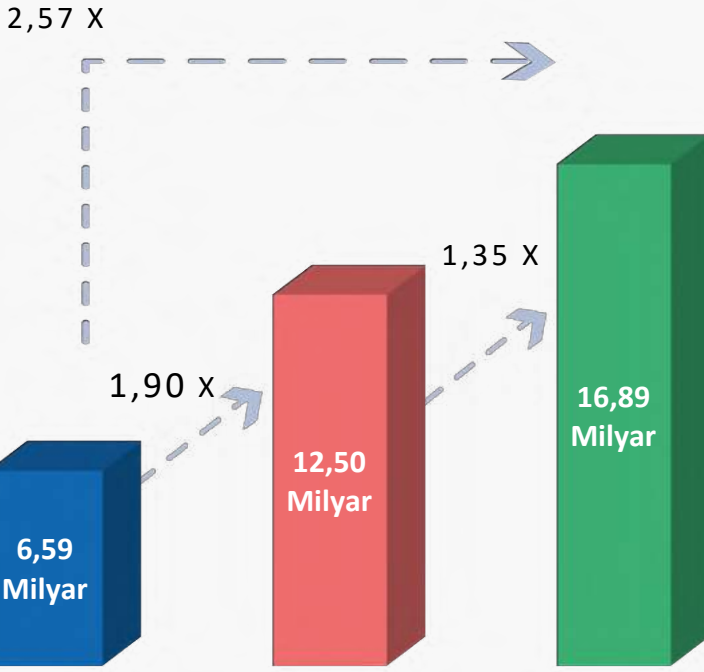




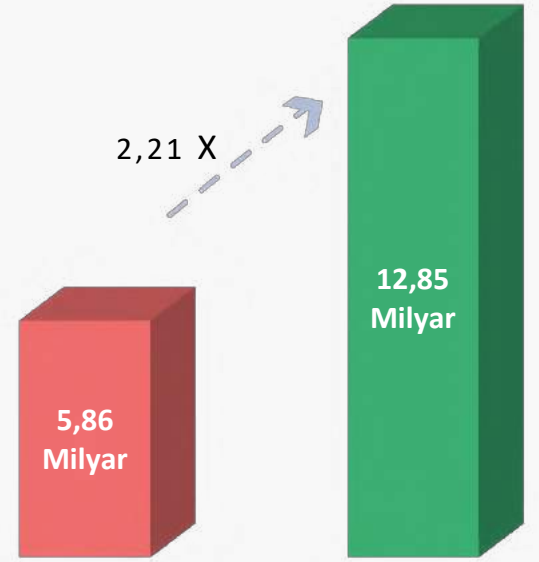
Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

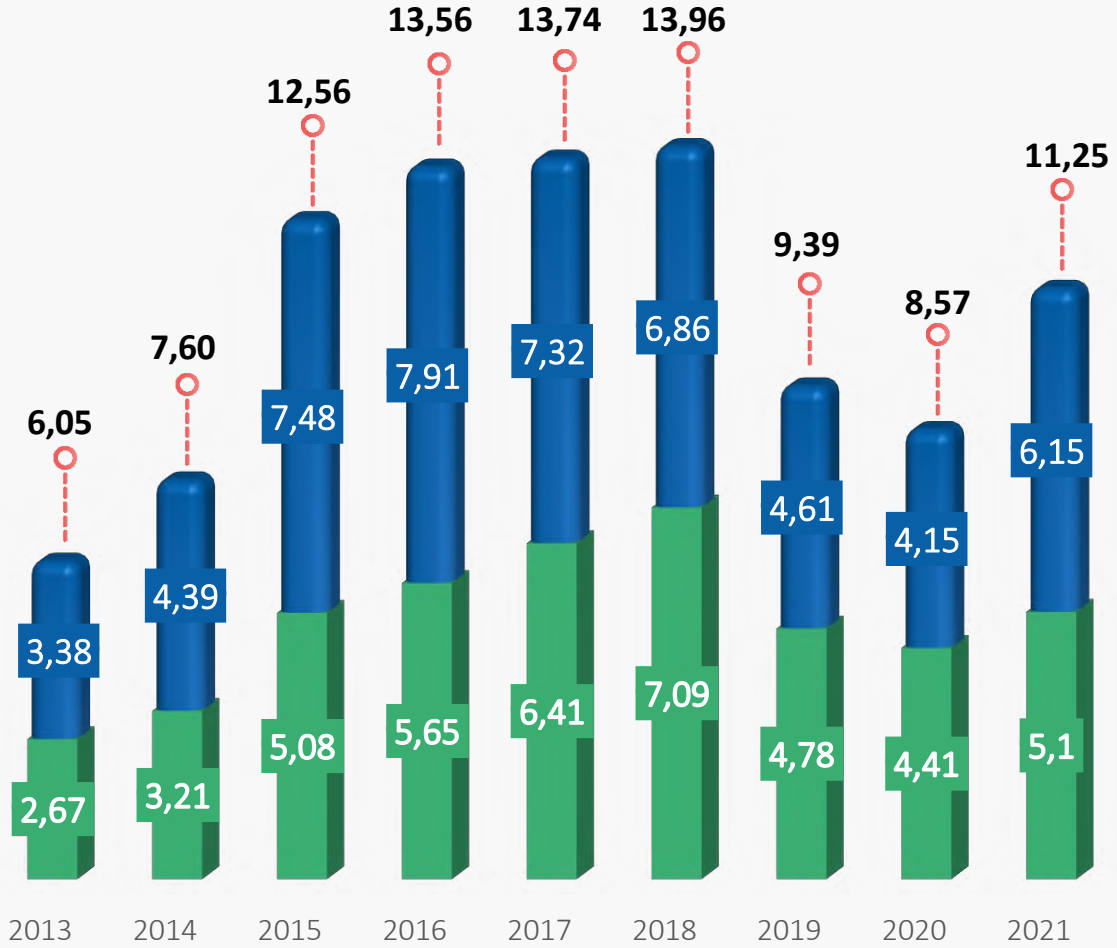
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhalede Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Rakamlar milyon TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar

Kayıtlı Maliyet

Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 6,2 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

Global
139.

NO	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
135	CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	3,33
136	CONCENTRADORA FIBRA DANHOS S	3,27
137	SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REI	3,26
138	EQUITY COMMONWEALTH	3,24
139	EMLAK KONUT GYO	3,24
140	XENIA HOTELS & RESORTS INC	3,13
141	PROLOGIS PROPERTY MEXICO SA	3,11
142	SPH REIT	3,08
143	NATL HEALTH INVESTORS INC	3,08

EMEA
9.

NO	EMEA	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
5	WAREHOUSES DE PAUW SCA	6,55
6	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	6,01
7	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	4,77
8	BEFIMMO	3,41
9	EMLAK KONUT GYO	3,24
10	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	3,05
11	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,85
12	WORKSPACE GROUP PLC	2,55
13	XIOR STUDENT HOUSING NV	2,15

Türkiye
1.

NO	Türkiye	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
1	EMLAK KONUT GYO	3,24
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	1,64
3	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,88
4	ZIRAAT GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,83
5	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	0,73
6	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,67
7	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,60
8	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,43
9	HALK GAYRIMENKUL YATRM ORTAK	0,43
10	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,42

Kaynak: Bloomberg GICS 2021 3Ç itibarıyladır.

Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.



Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
91 Milyar TL

TOKİ ile
stratejik iş
birliği.



Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
26 Milyar TL

2022'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%83.



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
92 Gelir Paylaşım Projesi



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
82 Anahtar Teslim Projesi

2021 yılında
5.162
gayrimenkulun
teslimi.



5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
6,2 Milyar TL



Güçlü Ön Satış Oranı

2022'de **%83**

2023'de **%72**

2021 yılında
5.162
gayrimenkulun
teslimi.



Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
146 bin bölüm

TOPLAM VARLIKLAR

30.760.451.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
7.734.948.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
6.045.276.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
11.251.515.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
5.112.342.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
18.367.731.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
843.675.000 TL



Yükümlülükler
15.013.565.000 TL



TOPLAM

26.679.561.000 TL



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM BAKANLIĞI BAĞLI BAKANLIKTA İSTİRAKİDİR

69 yıla neler sığar?

*Binlerce yaşam alanları, okullar, millet bahçeleri, yeşil alanlar, sosyal donatı alanları, spor, etkinlik alanları ve daha niceleri...
Ve en önemlisi milyonlarca mutlu insan sığdırdık bu 69 yıla...
Şimdi daha fazlası için çalışıyoruz.*





'Türkiye gayrimenkul sektörünün lider kuruluşu olarak, ülkemizin ihtiyaçları doğrultusunda doğa dostu yaşam alanlarını üretmeye devam ediyoruz.'

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın saygıdeğer yatırımcıları, pay sahipleri ve değerli iş ortaklarımız,

2021 yılı, aşılma ile birlikte salgın hastalık etkisinin azaldığı, ekonomik faaliyetlerin hızlandığı bir sene olarak tamamlanmış olsa da hastalık sebebiyle dünya genelinde bozulan tedarik zinciri ve üretimde yaşanan problemlerin etkilerini halen daha hissediyoruz. Buna bağlı olarak dünya genelinde artan enflasyon rakamları, ülkelerin para politikalarında sıkılaşıma adımlarını da beraberinde getirmektedir.

Yukarıda bahsettiğim küresel çaptaki olumsuz tabloya rağmen ülkemizde, başta ihracat rakamlarındaki artış, alınan ekonomik tedbirler ve istihdam alanındaki olumlu verilerle birlikte Türkiye Ekonomisi, 2021 yılı son çeyrekte %9.1, yıl genelinde ise %11 büyümüştür. Ayrıca, döviz kurlarında meydana gelen hareketlenmelerin önüne geçebilmek adına hayata geçirilen "Kur Korunmalı TL Vadeli Mevduat" enstrümanı kapsamında 2022 Şubat sonu itibariyle 281 milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

Ülkemiz gayrimenkul sektörüne genel bir perspektiften baktığımızda; son dönemde evde geçirilen vaktin artması ve konut arzındaki düşüş, gayrimenkule olan talebi artırmış olup 2020 yılında TÜİK verilerine göre ülkemizde yaklaşık 1 milyon 499 bin, 2021 yılında ise yaklaşık 1 milyon 492 bin konut satışı gerçekleşmiştir. Önceki iki sene (2018-2019) ile kıyaslandığında, son iki yıl içerisinde konut satışlarında toplam %10'luk bir artış gözlemliyoruz.

Ayrıca, TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2021 Aralık ayında nominal olarak bir önceki aya göre %7,9 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %59,6 oranında artış

göstermiştir. Fiyatlardaki artışın yanı sıra, politika faizlerinin %14 seviyelerine gerilemesi ile beraber Türkiye genelinde ipotekli konut satışları, Aralık ayında bir önceki yıla göre %209,3 artış göstererek, 45 bin 260 adet olmuştur.

Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58 bin 576 adet olmuştur. 2021 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,9 seviyelerindedir.

Ülkemizde konut sektörünün dinamizmi, güçlü iç talep kaynaklıdır. 2023 yılında 87 milyon nüfusu aşması beklenen ülkemizin 2040 yılına kadar nüfusunun 100 milyona ulaşması beklenmektedir. Dolayısıyla, nüfus artışı başta olmak üzere, kentsel dönüşüm ve şehirleşme kaynaklı yıllık yaklaşık 750 bin yeni konuta ihtiyaç vardır. Emlak Konut olarak, ülkemizin bu ihtiyacı doğrultusunda, doğa ile uyumlu, depreme dayanıklı, yatay mimari anlayışıyla tasarlanmış nitelikli konutlar üretmek hedefiyle çalışmalarımıza var gücümüzle devam ediyoruz.

2021 yılı sonu itibariyle hedefimizin üzerinde, rekor bir performans ile 17 milyar 143 milyon TL (KDV Hariç) değerinde 1 milyon 25 bin metre kare satılabilir alan büyüklüğünde 6 bin 28 adet ünitenin satışını gerçekleştirdik. Yaşamın başladığı Semt Bahçekent, Yeniköy Konakları, Avrupark Hayat ve Avangart İstanbul projelerimiz başta olmak üzere 5 binden fazla bağımsız bölümün teslimlerini gerçekleştirdik.

Geçtiğimiz yıl içerisinde, 5 arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı proje ihalesi gerçekleştirdik. Söz konusu ihalelerde 11 milyar 361 milyon TL tahmini Satış Toplam Geliri ve 4 milyar 453 milyon TL garanti

edilmiş Emlak Konut Şirket Payı gelirin'e ulaştık. Bu ihaleler ile Sarıyer, Beşiktaş, Kartal ve Başakşehir'de Emlak Konut güvencesi ile projelerimizi yakın zamanda hayata geçiriyoruz.

Diğer taraftan, 7 milyar 500 milyon TL sözleşme değerinde 17 anahtar teslimi projelerimiz ile Başakşehir, Güngören, Halkalı ve Fikirtepe bölgeleri başta olmak üzere konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize hız kesmeden devam ediyoruz.

Yıl içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 7 gelir paylaşımı projemizin %83'unun ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranı %69 seviyesindedir. 2024-25 yılına kadar tamamlanması planlanan projelerimizin %72'inin satışını bugün itibarıyla tamamlamış durumdayız.

Yapımına devam edilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut payı 11 milyar 251 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Projelerimizin yüksek getiri potansiyeli sayesinde inşaatların ilerlemesine paralel daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz.

2021 yılında ön satışlarına başladığımız, Çınarköy, Emlak Konut Vadi Evleri, Köy, Emlak Konut Bizim Mahalle başta olmak üzere, yapımı devam eden 7 anahtar teslimi projemizin satışlarını yıl sonu itibarıyla %60 oranında tamamladık.

2021 yılı sonu itibarıyla, teslimini veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz projelerimizle dönemi 1 milyar 332 milyon TL net konsolide karlılık ile tamamladık.

Geçtiğimiz dönemlerde satın aldığımız 3,3 milyon m² yüz ölçümüne sahip 5,740 milyar TL değerindeki arsalardan Çekmeköy, Kartal ve Ayazağada parsellerinde projelendirme çalışmalarımızı büyük ölçüde tamamladık. Yıl sonu itibarıyla yeni proje geliştirme çalışmalarını yürüttüğümüz ve ihalelere konu 3 milyar 432 bin metre kare büyüklüğünde 7 milyar 479 milyon TL değerinde arsa portföyüne ulaştık.

2021 yılı, ulusal ve uluslararası piyasalarda meydana gelen dalgalanmalara karşı şirketimizin finansal yapısını güçlendirmek ve faaliyetlerinde ihtiyaç duyduğu sürdürülebilir nakit akışına ulaşmak amacıyla geçtiğimiz yıllarda yürüttüğümüz çalışmaların, olumlu sonuçlarını gördüğümüz bir dönem oldu. Bu bağlamda, Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmak üzere, kar dağıtım politikamızı değiştirerek, net dağıtılabilir dönem karımızın oranının %30'a yükseltilmesi kararını aldık.

2022 yılında da Emlak Konut'un istikrarlı ve sürdürülebilir karlılıkla büyümesine devam edeceğine inanıyoruz. Bu doğrultuda, sahip olduğumuz arsa portföyümüz üzerinde katma değeri yüksek projeler için 6 adet gelir paylaşımı ve 10 adet anahtar teslimi proje ihalelerimize devam edeceğiz. 972 bin 840 metre kare satış karşılığı 27 milyar 355 milyon TL ön satış geliri ve 1 milyar 440 milyon TL net karlılıkla 2022 yılını tamamlamayı hedefliyoruz.

Türkiye gayrimenkul sektörünün lider kuruluşu olarak, ülkemizin ihtiyaçları doğrultusunda doğa dostu yaşam alanlarını üretmeye devam ediyoruz. Emlak Konut olarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı "Yeşil Kalkınma Yolunda Türkiye" konulu istişare toplantısı neticesinde alınan kısa, orta ve uzun vadeli stratejik kararlara katıldığımızı ve iklim değişikliği konusunda sorumluluğumuzun farkındalığı ile karbon ayak izimizi asgariye indirecek çalışmalara da hız kazandırdığımızı belirtmek istiyorum. Bu kapsamda, inşa faaliyetlerine 2022 yılı ilk çeyreğinde başlayacağımız Emlak Konut Çınarköy Evleri projemizi, belirlenen standartların üzerinde enerji verimliliği sağlayacağı şekilde, A sınıfı enerji kimlik belgesine uygun tasarladık.

Kurum içi ve proje geliştirme faaliyetlerimizde sosyal, kurumsal, yönetim ve çevresel, tüm sürdürülebilirlik kriterlerini önemseyeceğimizi beyan ediyoruz.

2022 Yılı'nın ülkemiz ve sektörümüz için istikrarın, kalkınmanın ve refahın arttığı bir dönem olacağına inanıyorum. Tüm paydaşlarımıza Emlak Konut markasına duydukları güven için teşekkür ediyor, saygı ve sevgilerimi sunuyorum.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2021 Rakamları

Kar

1.33 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

7,97 Milyar TL

2021 Ön Satış Durumu

Ön Satış Değeri

17,1 Milyar TL

Yabancıya Satış

2,1 Milyar TL

Brüt m2 Satışı

1.025 Bin

Ön Satış Adedi

6.028

2021 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

Tamamlanan

5 ihale

Ortalama Çarpan

2.91x

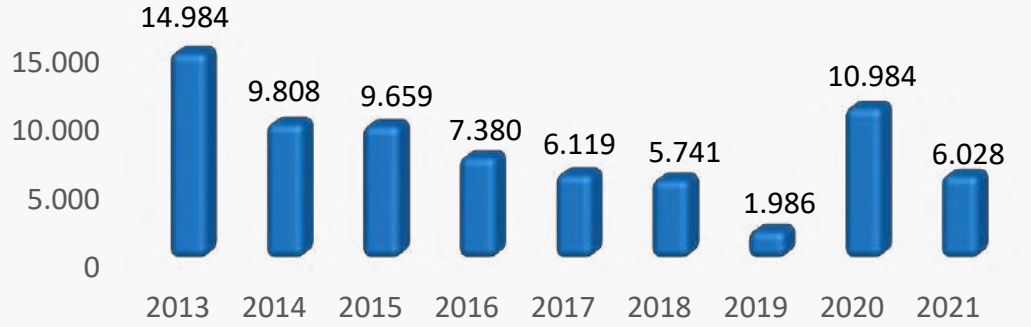
Şirket Payı Toplam
Geliri

4.45 Milyar TL

İhalelerden Elde
Edilen Toplam Satış
Geliri

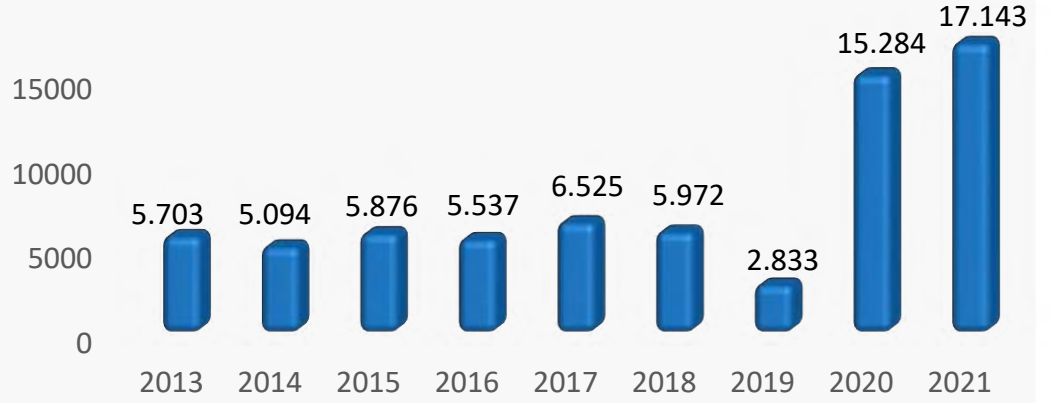
11.3 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



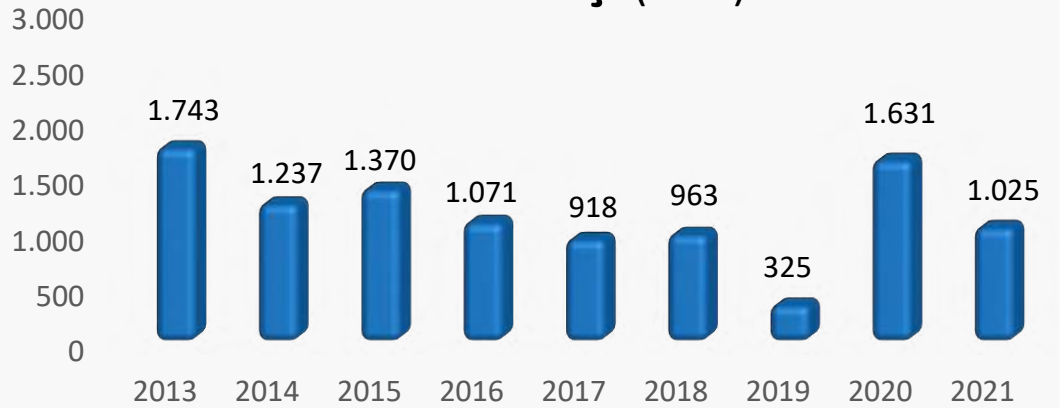
Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



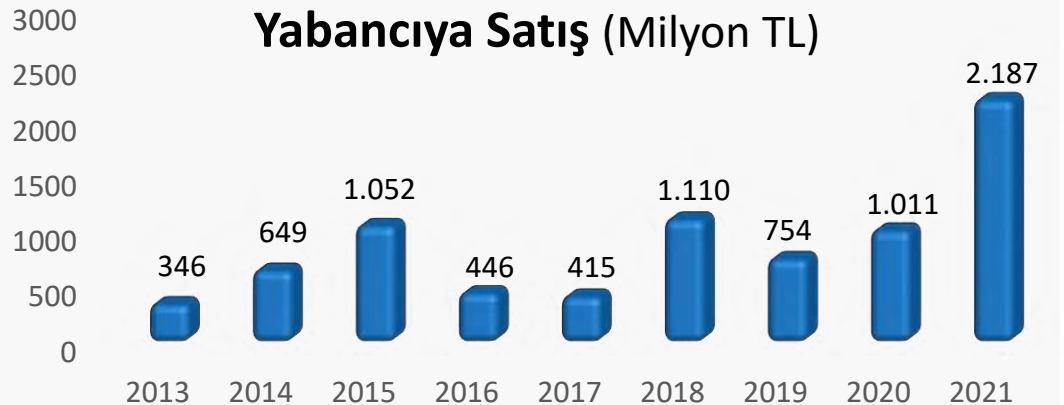
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m2 Satışı ('000)



2021 hedefleri aşıldı.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVOK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Net Satışlar	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5
FAVÖK (1)	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8
FAVÖK Marjı (%2)	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8
Dönem Karı	954,4	952,6	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332
Toplam Aktifler	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760
Öz Sermaye	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747
Hisse Başına Kar (TL)	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036
Özkaynak Karlılığı	0,11	0,10	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083
Nakit Akım	1.453,4	759	956	385	494	432	1.122	3.088
Temettü	366,7	367,8	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390*

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

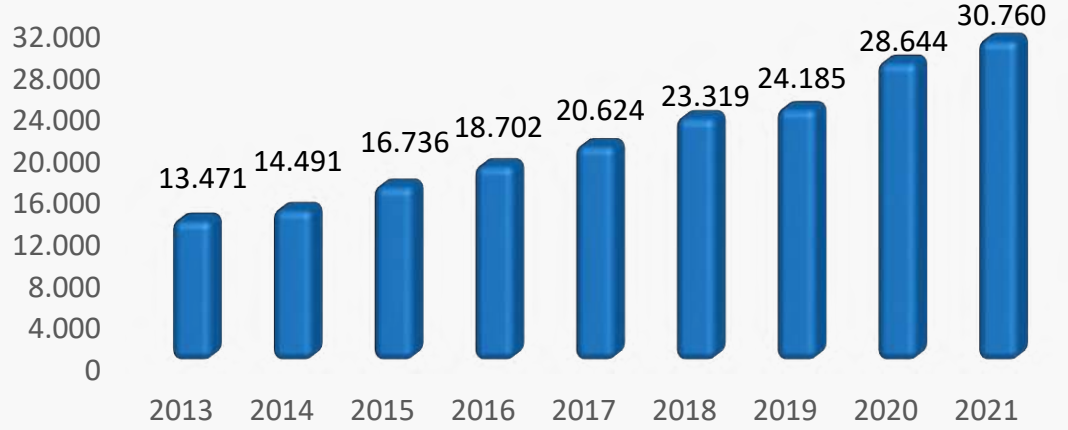
* 2021 Yılı Genel Kurul'unda hissedarlarımızın onayına sunulacaktır

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	1.569.436	2.831.544	4.400.980
2 Yıl	1.189.170	2.327.166	3.516.336
3 Yıl	887.106	1.650.255	2.537.361
4 Yıl	665.831	742.166	1.407.997
5 Yıl ve Üzeri	1.834.600	1.006.434	2.841.034
TOPLAM	6.146.143	8.557.565	14.703.708

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 14 Sayfa 45

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde %240 artış kaydettik.

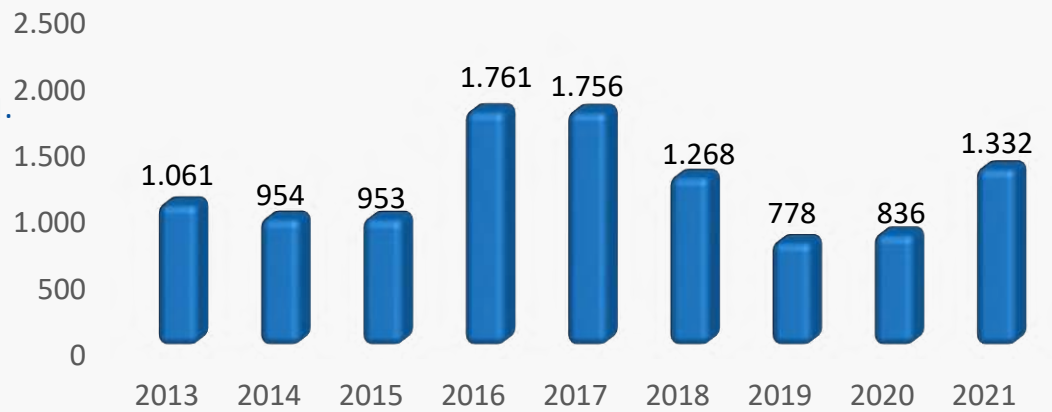
Öz Sermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz;

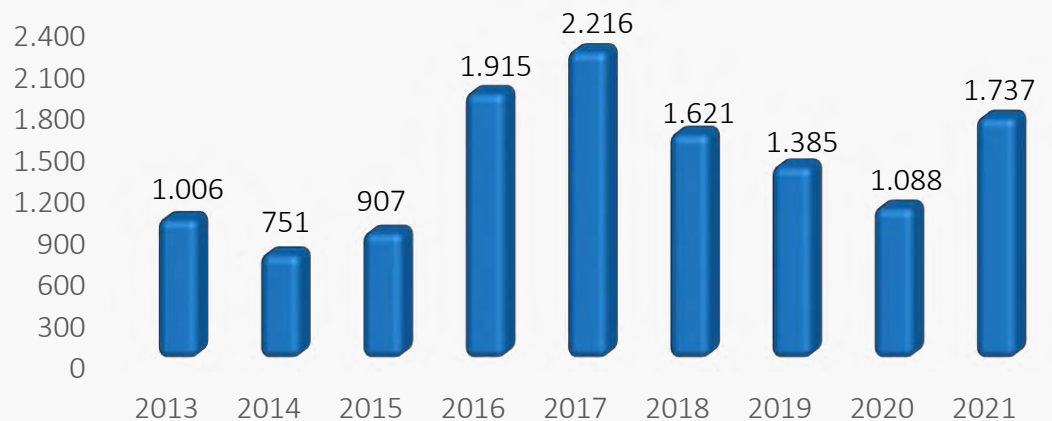
8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



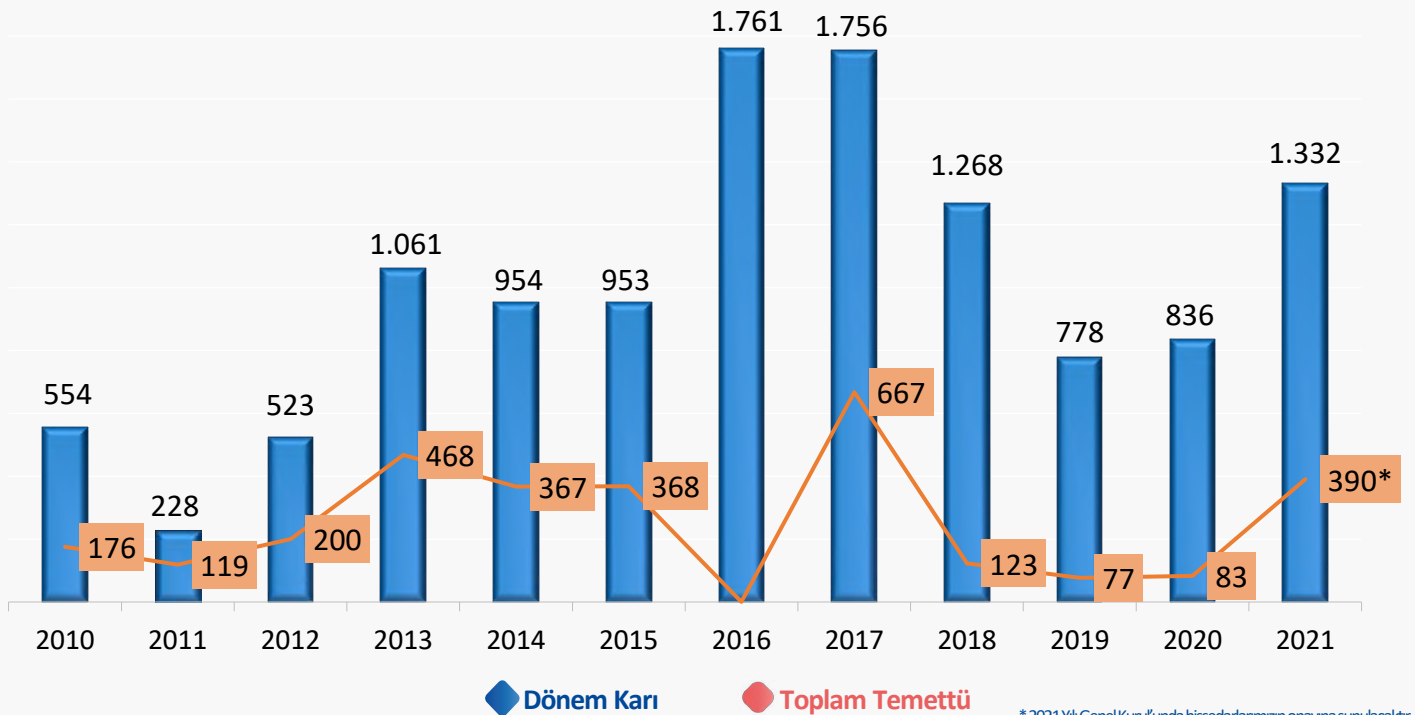
Sürdürülebilir;
Yüksek karlılık

Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
2,034	0,488	0,219	0,085
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,290	0,953	0,428	0,043
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,643	0,511	0,508	0,195
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	1,049		0,326
			Faaliyet Kar Marjı
			0,253

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



2022 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 3,19 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 101,4 bin m2
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 6,02 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 212,5 bin m2
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 7,47 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 259,9 bin m2
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 10,67 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 398,8 bin m2
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 27,35 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 972,8 bin m2
2022 Kar Hedefi	Net Kar 1,44 Milyar TL	

2022 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşım Modeli

- 1 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE 3. ETAP 1. KISIM
- 2 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE 3.ETAP 2. KISIM
- 3 İSTANBUL ÜMRANIYE İNKILAP
- 4 İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY 5 ve 6. ETAPLAR
- 5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN 2.ETAP
- 6 ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU

Anahtar Teslim Modeli

- 1 İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY (1,2,3 ve 4. ETAPLAR)
- 2 İSTANBUL ARNAVUTKÖY 1.ETAP 2.KISIM
- 3 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ (2, 3 ve 4. ETAPLAR)
- 4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 8. ETAP
- 5 AYAZMA EMLAK KONUTLARI 3. ETAP
- 6 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ
- 7 EMLAK KONUT ÇINARKÖY EVLERİ (3,4,5 ve 6.ETAPLAR)
- 8 İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ÇARŞI
- 9 İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY
- 10 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE (1/3, 2/1, 2/2, 2/3 ve 2/4. ETAPLAR)



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İştirakidir

Adımlarımızı gelecek için atıyoruz.

Bugünün çocukları, gençleri yarın daha iyi yaşam alanlarına sahip olsun diye çalışmalarımızı önceden planlıyoruz.

**Yaşanabilir ve nitelikli yaşam alanları için
her geçen gün daha fazla çalışıyoruz.**

69
yılı



İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	49.548,31	135.862.686,00	209.871.700,00
	ANKARA	49.548,31	135.862.686,00	209.871.700,00
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.457.499,29	171.408.120,00	795.808.691,87
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	24.621,25	100.258.820,00	146.014.630,00
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	116.538,11	54.666.950,00	154.518.618,60
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475,03	145.194.799,00	149.252.600,00
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890,00	139.237.890,00
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	117.831,75	544.883.214,00	565.231.460,00
8	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	35.012,84	36.654.370,00	64.773.754,00
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	14.447,46	24.338.405,00	27.300.000,00
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	319.738,78	1.114.053.934,00	1.701.923.300,00
11	İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	305,84	2.476.685,00	2.476.684,67
12	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.373,21	5.332.090,00	5.332.089,50
13	İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	21.419,59	53.918.339,00	90.823.000,00
14	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	59.365,73	148.658.193,00	151.300.300,00
15	İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	30.680,31	301.843.977,00	300.000.000,00
16	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	689.029,03	1.426.897.020,00	2.130.427.500,00
17	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.605,82	169.441.029,00	480.000.000,00
	İSTANBUL	3.102.486,70	4.439.263.835,00	6.904.420.518,64
18	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.032,58	13.051.102,00	15.643.110,00
19	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	56.081.112,00	29.780.641,00
20	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663,00	63.770,28
21	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	13.819,69	7.637.278,00	9.691.387,60
22	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	16.610,44	1.529.673,00	10.388.700,00
23	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238,00	12.031,75
24	TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	32.637,66	1.057.634,00	9.971.500,00
25	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734,00	9.144.628,12
26	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	129.266,42	280.423.120,00	280.423.120,40
	DiğER ŞEHİRLER	280.030,09	365.994.554,00	365.118.889,15
	TOPLAM	3.432.065,10	4.941.121.075,00	7.479.411.107,79

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3.676,36	2.523.841,44	5.514.540,00
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	11.381.460,00
3	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	6.825.000,00
4	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.722,50	262.500.000,00	427.590.000,00
5	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	40.580.000,00
TOPLAM		66.506,00	298.350.099,94	491.891.000,00



NİDAPARK
KAYABAŞI

**Yüklenici**

TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI

Arsa Alanı

103.277

Satış Toplam Geliri

1.072.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

407.588.000 TL

İlerleme Oranı

%89,63

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

Bitiş Tarihi

2022

CER
İSTANBUL

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

14.162 m2

Satış Toplam Geliri

302.680.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

105.968.270 TL

İlerleme Oranı

%72,22

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2022



IDEALİST
CADDE

**Yüklenici**IDEALİST İNŞAAT &
IDEALİST GYO**Arsa Alanı**

18.454

Satış Toplam Geliri

68.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

15.070.000 TL

İlerleme Oranı

%61,31

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

13.08.2022



ebruli
İNŞAAT

**Yüklenici**

EBRULI İNŞAAT

Arsa Alanı

47168

Satış Toplam Geliri

600.000.000

Asgari Şirket Payı Geliri

132.000.000

İlerleme Oranı

%59,57

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

10.04.2022

**Yüklenici****Arsa Alanı****Satış Toplam Geliri****Asgari Şirket Payı Geliri**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.

110.023

3.635.715.000 TL

1.527.000.300 TL

İlerleme Oranı**Bağımsız Bölüm****Şirket Payı Gelir Oranı****Bitiş Tarihi**

%61,97

2.366

%42.00

01.05.2023

**Yüklenici****Arsa Alanı****Satış Toplam Geliri****Asgari Şirket Payı Geliri**

PASİFİK - MERKEZ

137.249

4.194.550.000 TL

1.258.365.000 TL

İlerleme Oranı**Bağımsız Bölüm****Şirket Payı Gelir Oranı****Bitiş Tarihi**

%44,02

3.059

%30.00

14.08.2022

RIVAİSTAY B.İ.İ.
Rüslen Vadisi**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.157.004

Satış Toplam Geliri

3.808.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

952.000.000 TL

İlerleme Oranı

%26,67

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

16.10.2024

NİDAPARK
İSTİNYE**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

147.019

Satış Toplam Geliri

3.672.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.876.392.000 TL

İlerleme Oranı

%41,79

Bağımsız Bölüm

533

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

07.12.2023

EVORA
İZMİR**Yüklenici**

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

47.045

Satış Toplam Geliri

1.672.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

585.200.000 TL

İlerleme Oranı

%11,21

Bağımsız Bölüm

1.034

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

01.04.2023



NİŞANTAŞI KORU

**Yüklenici**

ELTES & YÜZYIL

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

1.763.750.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

705.500.000 TL

İlerleme Oranı

%25,4

Bağımsız Bölüm

181

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

05.04.2023

**Yüklenici**

ELTES & YÜZYIL

Arsa Alanı

155.368

Satış Toplam Geliri

1.111.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

355.552.000 TL

İlerleme Oranı

%52,99

Bağımsız Bölüm

1.016

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

01.04.2023

all sancak**Yüklenici**

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

73.210

Satış Toplam Geliri

2.200.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

726.000.000 TL

İlerleme Oranı

%12,12

Bağımsız Bölüm

1.246

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

11.04.2023

BAŞAKŞEHİR
URASU
KONUTLARI



NIŞANTAŞI KORU

Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
FUZUL & FUZUL	48.674	800.000.000 TL	256.000.000 TL

İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%47,63	500	%32.00	03.02.2023

MEYDAN
BAŞAKŞEHİR



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
İNTEK KONUT & SOM PLUS & NURGRUP & HAK TİCARET	63.474	1.690.000.000 TL	625.300.000 TL

İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%8,79	509	%37.00	02.08.2023

BAŦIYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

3.750.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.313.650.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

29.11.2025

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

BEŞİKTAŞ
DİKİLİTAŞ

Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

58

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

05.03.2024

SARIYER
AYAZAĞA

Yüklenici

ELTES

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

3.111.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.244.400.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

900

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

28.12.2024

KAYABAŞI
8. ETAP

Yüklenici

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

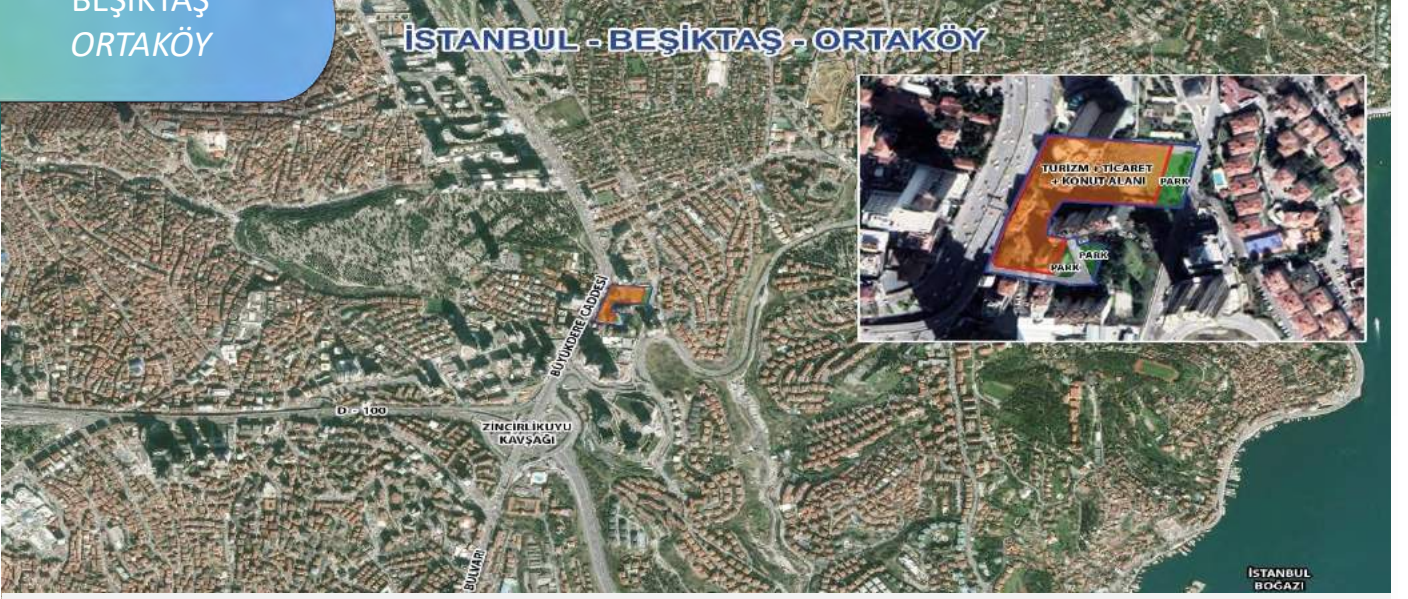
-

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

05.12.2025

BEŞİKTAŞ
ORTAKÖY**Yüklenici**

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

19.879

Satış Toplam Geliri

2.650.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.192.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

09.05.2025

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 NİDAPARK KAYAŞEHİR	107.950.125	72.189.317	1.142	1.138	100
2 CER İSTANBUL	5.480.505	-	119	109	92
3 EBRULİ ISPARTAKULE	53.135.988	25.015.466	776	361	47
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	9.704.523	3.382.174	137	101	74
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	936.220.923	575.044.984	2.366	2.059	87
2021	1.112.492.064	634.090.007	4.540	3.768	83
6 MERKEZ ANKARA	1.016.220.069	505.788.244	3.059	1.999	65
7 NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	883.361.515	533	336	63
8 NİŞANTAŞI KORU	705.500.000	61.528.974	181	124	69
9 ORMANKÖY	355.552.000	7.969.229	1.016	1.009	99
2022	3.953.664.069	1.458.647.961	4.789	3.468	72
10 ALLSANCAK	145.200.000	143.656.867	1.246	429	34
11 EVORA İZMİR	117.040.000	116.863.678	1.034	480	46
12 DÜŞLER VADİSİ	417.360.099	124.154.938	1.400	540	39
13 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.086.108	509	185	36
14 AVRASYA KONUTLARI	256.000.000	123.254.660	500	474	95
2023	1.501.309.009	870.016.252	4.689	2.108	45
15 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	230.500.000	162.262.990	51	satışta değil	-
16 BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	1.192.500.000	935.495.000	250	satışta değil	-
17 SARIYER AYAZAĞA	1.244.400.000	809.351.852	900	satışta değil	-
18 KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	403.650.000	194.864.563	657	satışta değil	-
19 KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	1.150	satışta değil	-
20 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	500.147.031	420	satışta değil	-
2024	4.684.050.000	3.187.801.220	3.428	0	0
TOPLAM	11.251.515.143	6.150.555.440	17.446	9.344	54

69
yıldır

Mutluluğunuzu büyütüyoruz.

*Bizim için mutluluk; bir çocuğun gülümsemesi,
onların neşe içinde eğlenmesi, bir ailenin huzuru...*

**69 yıldır mutluluğa böyle bakıyor,
daha çok ailemizi mutlu etmek için var gücümüzle çalışıyoruz.**



EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE



Yüklenici

ÖZALTIN & YILDIZLAR

Arsa Alanı

36.799 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

410.654.403 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

379.681.444 TL

Bitiş Tarihi

23.12.2022

Bağımsız Bölüm

676

İlerleme Oranı

%54,27

EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE



Yüklenici

ÖZYAZICI

Arsa Alanı

49.419 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

504.757.808 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

594.257.987 TL

Bitiş Tarihi

11.02.2023

Bağımsız Bölüm

783

İlerleme Oranı

%52,88

EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

GÜRYAPI

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

734.516.805 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

34.125.871 TL

Bitiş Tarihi

12.12.2023

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%5,76

EMLAK KONUT
Florya Evleri



Yüklenici

MUSTAFA EKŞİ

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

330.370.858 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

570.190.777 TL

Bitiş Tarihi

24.10.2022

Bağımsız Bölüm

254

İlerleme Oranı

%42,89



Yüklenici

Arsa Alanı

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

Bitiş Tarihi

Bağımsız Bölüm

İlerleme Oranı

-

-

-

-

-

-

-

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2021)
1 Ankara Saraçoğlu	169.424.664	456	-
2 Emlak Konut Florya Evleri	570.190.777	254	205
3 Bizim Mahalle 1-1	379.681.444	676	542
4 Bizim Mahalle 1-2	587.425.008	783	655
5 Bizim Mahalle 2-1	170.673.486	-	-
6 Bizim Mahalle 2-2	149.720.887	336	184
7 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	93.150.302	233	-
8 Semt Bahçekent 2. Etap	119.414.186	207	184
9 Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	34.125.871	552	480
10 Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	43.570.668	390	-
11 İstanbul K.Çekmece Halkalı	590.858.223	56	-
12 Köy 3	313.089.943	285	197
13 Merkez Ankara R Blok	211.732.693	-	-
14 Çekmeköy Çınarköy Villa Etapı	593.124.098	-	-
15 İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.094.563	-	-
16 Denizli Merkezefendi İkmal İşİ	71.297.286	-	-
17 Çekmeköy Çınarköy Konut Etapı	855.121.428	-	-
18 Çeşitli Altyapı Projeleri	113.646.008	-	-
TOPLAM	5.112.341.535	4.228	2.447

Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı
1 EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2021	Ankara / Çankaya No:14	3 Yıl	9.078 TL
2 EMLAK KONUT GYO A.Ş.			4 Yıl	2.133 TL
				11.211 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina / Türkiye Halk Bankası	793.066	9.078 TL
2 EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ	6 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu / Avcılar	14.456	2.133 TL
3 ESENLER EMLAK KONUTLARI	10	3 Adet Konut / Esenler	6.381	11.211 TL
4 DUMANKAYA MİKS	5	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	8.500	
5 AĞAOĞLU MASLAK 1453	5	5 Adet Dükkan / Sarıyer	250.462	
6 AĞAOĞLU MASLAK 1453	15	A Adet Dükkan / Sarıyer	25.000	%5,5 Ciro Payı
7 SARPAN FİNANS PARK	5	17 Adet Ofis / Ümraniye	53.500	
8 SARPAN FİNANS PARK	1	35 Adet Ofis / Ümraniye	83.000	
9 SARPAN FİNANS PARK	10	40 Adet Ofis / Ümraniye	153.962	
10 NEXT LEVEL	10	1 Adet Ofis / Çankaya	4.434	
11 BÜYÜKYALI İSTANBUL	6	9 Adet Ofis / Dükkan		Ort. %17 Ciro Payı
12 BÜYÜKYALI İSTANBUL	2	4 Adet Ofis / Dükkan	30.000	
13 BÜYÜKYALI İSTANBUL	5	49 Adet Ofis / Dükkan		Asgari + Ciro
14 MUHTELİF ARSALAR	3	6 Adet Ofis / İstanbul	110.026	
			166 Dükkan/Ofis/Konut, 1 Adet Bina ve 6 Adet Arsa	1.532.787

İSTMARİNA Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1 İSTMARİNA	5 Yıl	8 Adet Dükkan / Kartal	95.373	
2 İSTMARİNA	8 Yıl	36 Adet Dükkan / Kartal	1.304.387	Ort. %14 Ciro Payı
3 İSTMARİNA	6 Yıl	82 Adet Dükkan / Kartal	3.352.292	Asgari + Ciro Ort. %9
			126 Adet Dükkan	4.752.052

1980 yılında kurulan EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000

adet hissesinin tamamı projeler geliştirme oluşturmaktadır. EPP, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır. 2019 yılı içinde sermaye artırımına gidilmiş olup, Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2021 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı

5.438 Konut 600 Yataklı Hastane	3.202 Konut Hastane			
Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi	Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi	Giresun Spor Kompleksi İnşaatı İşi	Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi İnşaatı İşi	20. Paket Uygulamaları
İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	Giresun	Trabzon	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova
%94,36	%94,28	%100	%100	%99,65

BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri: 297.507.000 TL
Satış Adeti: 336 adet bağımsız birim

ARSA PORTFÖYÜ

426.899,97 m2

İGDOT PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri: 923.668.000 TL
Satış Adeti: 1.108 adet bağımsız birim

TOPLAM MÜŞAVİRLİK HİZMET ALANI

9,2 Milyon m2

GİRESUN STADI



TRABZON STADI



2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir.

Yeni ihale 'Anahtar Modeli' ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi **%100'dür.**

BİTİŞ TARİHİ: 30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 412

Emlak Termal Kent / Yalova



Bağımsız Bölümler Tamamlanma Oranı: **%100**

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 1124

Sapanca / Arifiye Arsaları



1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmış olup askı süreci tamamlanmıştır. Planlar kesinleşme aşamasındadır.

ARSA ALANI: 118.306 m²

İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım Modeli



Hak sahipleri ile yapılan 07.02.2014 tarihli protokol gereği toplam 156.031.90 m²'lik 11 adet arsa üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



Proje rezerv konut amaçlı olup 18 dönüm alandan ve 288 konuttan oluşmaktadır.

Proje ruhsatı alınmış olup ihale aşamasındadır.

46 dönüm alandan oluşan projede 262 hak sahibi olup, hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir. Proje ile hedeflenen riskli yapıların tasfiyesi ve yerinde dönüşüm modeliyle kentsel dönüşümün sağlanmasıdır.

Uzlaşma görüşmelerinin tamamlanmasının akabinde ruhsat ve ihale sürecine geçilecektir.

10 dönüm alandan oluşan projede 46 hak sahibi olup, hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir. Proje ile hedeflenen riskli yapıların tasfiyesi ve yerinde dönüşüm modeliyle kentsel dönüşümün sağlanmasıdır.

Uzlaşma görüşmelerinin tamamlanmasının akabinde ruhsat ve ihale sürecine geçilecektir.

Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Sultanbeyli İlçesi Hasanpaşa Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Başakşehir İlçesi Ayazma Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi





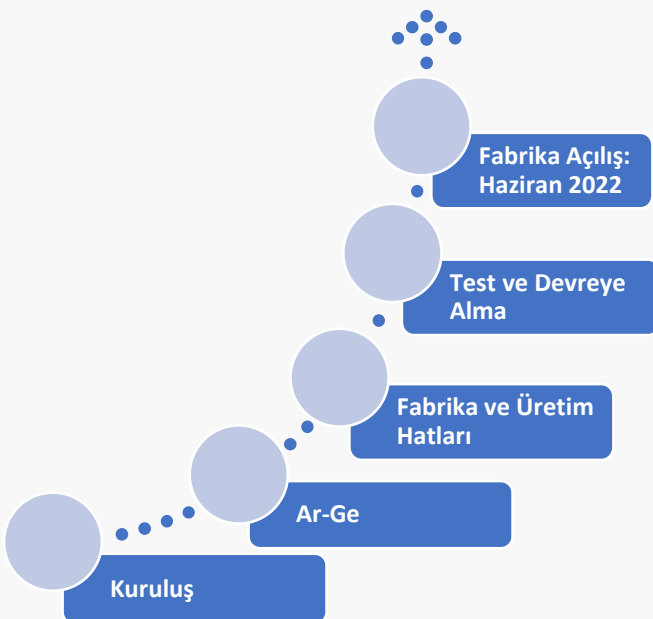
EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (EKA)

Emlak Konut GYO, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının öncülüğünde küresel pazarda rekabet edebilecek yerli markalara bir yenisi eklenerek, ülkemize sürdürülebilir katma değer sağlayacak “Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.” şirketini kurdu.

Emlak Konut “Türkiye’nin asansörü” olarak ülkemizin ve dünyanın yükselen yeni markası

olacak EKA’yı hayata geçirirken milli ekonomiye, ihracata ve istihdama katkı sağlamayı hedefliyor.

Katma değeri yüksek ürünlerin yerli ve milli imkanlarla üretileceği EKA; üretimin yanında montaj, pazarlama ve ürün bakım-onarım alanlarında da faaliyet gösterecek. Dolayısıyla pazar geliştirilmiş ve yerli üretim de desteklenmiş olacaktır.



Türkiye’nin Asansörü

- Yıllık ~ \$200m ithal ürün satışı olan yurtiçi pazarda, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek yerli ve milli bir marka oluşturmak
- Yıllık ~ \$300m ihracat yapılan sektör hacmine ilave katkı sağlamak
- Yenilikçi, insan odaklı, akıllı, sürdürülebilir ve çevreci ürün ve hizmet sunmak
- 2022 yılı içerisinde %60 yerlilik oranı ile üretime başlamak



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİMLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

SINIRLI ENERJİ KAYNAKLARIMIZI

**TASARRUFLU
KULLANALIM**

DÜNYAMIZA SAHİP ÇIKALIM.





SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



ÖNSÖZ

Emlak Konut GYO olarak sürdürülebilirlik ve ilgili alanlardaki performansımızı geliştirmek önemli operasyonel önceliklerimiz arasında yer alıyor. Bu kapsamdaki çalışmalarımıza 2021 yılı içerisinde hız vermiş bulunmaktayız. Sürdürülebilirlik Komitesi olarak sektörel öncelikler, megatrendler ve konjonktürel konuları gözden geçirerek Sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirleyerek bu çalışmaların ilk adımlarını atmış bulunuyoruz. Bu kapsamda okumakta olduğunuz bu raporda bu öncelikli konulara yönelik 2021 yılı performansımızın kısa bir özetini siz paydaşlarımızın görüşüne sunmaktan büyük mutluluk duyuyoruz.

2022 yılında bu çalışmaları takiben Sürdürülebilirlik Politika ve Stratejimizi oluşturmak için çalışmalarımıza aynı hızla devam edeceğiz. Öncelikli konularımıza yönelik hedeflerimizi ve bu hedeflere yönelik anahtar performans göstergelerini gözden geçirerek revize etmek çalışmalarımızın bir sonraki adımını oluşturuyor. Sürdürülebilirlik bilincinin değer zincirimiz boyunca pekişmesi ve yaygınlaşmasına yönelik uygulamaları da hayata geçirmeyi planlıyoruz. Bu kapsamda

Yönetim Kurulumuzun da desteği ile faaliyetleri devam ettiren komitemiz öncelikli sürdürülebilirlik konularına yönelik performansımızı iyileştirmek için iç ve dış paydaşlarımızdan geribildirim alabileceğimiz iletişim kanallarını da aktif olarak hayata geçirmeye devam edecektir.

Sürdürülebilirlik performansımızı geliştirecek önemli bir konu ise gerek ulusal gerekse uluslararası standartları takip ederek gerekliliklerini hayata geçirmektir. Bu kapsamdaki gündemi aktif olarak takip ediyor ve iyi uygulamaları değerlendirerek kurumumuz bünyesinde hayata geçirmeye gayret gösteriyoruz.

Sürdürülebilirliğin uzun soluklu çabaların oluşturduğu bir bütün olduğunun farkındalığıyla şirketimizde bu temelleri sağlam bir şekilde oluşturmak için gösterdiğimiz çabayı sürekli kılmak en önemli amacımızdır. Bu yolculukta bize destek olan tüm paydaşlarımıza verdikleri destek için teşekkürlerimizi sunarız.

Emlak Konut GYO
Sürdürülebilirlik Komitesi

PANDEMİ DÖNEMİNDE EMLAK KONUT

Covid-19 pandemisi ve etkileri 2021 yılında da tüm dünyada yoğun bir şekilde hissedilmeye devam etti. Bu durum yakın gelecekte de olası etkilere yönelik dayanıklı ekosistemlerin devamlılığının önemini ortaya çıkarmaktadır. 2021 yılında Emlak Konut olarak Covid-19 pandemisine yönelik önlemlerimizi uygulamaya ve gerekli olan durumlarda yeni önlemleri hayata geçirmeye devam ettik.

2021 yılında da Cumhurbaşkanlığı, İç İşleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığının tüm genelge, talimat, bilgilendirme ve tavsiyelerine uyulmuştur. Çalışanlarımıza evden çalışma uygulaması yapılmış, kronik hasta ve hamile çalışanlarımız için evden çalışma uygulaması devam etmiştir. Tüm çalışanların HES kodundan aşı takvimi ve filyasyon bilgileri takip edilmiştir.

Koronavirüs salgınından korunmak için sosyal mesafenin korunması, hijyen kuralları ve özellikle çalışma ortamlarında maske kullanımının yanı sıra sıkça ifade edilen diğer önlemler (ortak malzeme/ ekipman kullanımı ile direk ya da dolaylı olarak fiziksel temasdan kaçınma) çok önemlidir. Bu doğrultuda şantiyelerde alınan önlemler şu şekildedir:

- » Hijyen ve temizlik konuları ile ilgili çalışmaları yürütecek, kurum içi ve kurum dışı iletişimi koordine edecek, acil durum planının güncel olmasını sağlayacak hazırlık ekibi kurulması,
- » Sağlık Bakanlığı'nın ilgili mevzuatı doğrultusunda 'Risk ve Kontrol Planı' oluşturularak belirlenmesi ve önlemlerin yeni tip koronavirüse karşı güncellenerek, acil durum planlarının revize edilmesi,
- » Çalışan temsilcileri ve çalışanlar, güncellenen acil durum planları ile ilgili bilgilendirilmesi,

sürekli takip ve eğitimlerle farkındalıklarının artırılması,

- » Covid-19 ile ilgili işyeri özelindeki tehlikeler belirlenerek ayrı bir risk değerlendirmesi veya mevcut risk değerlendirmesi üzerinde güncellemeler yapılması,
- » Çalışanların ruh sağlığının korunması amacıyla; psikososyal risk etmenleri de değerlendirilmesi.
- » Çalışan servislerindeki koltuklara numara verilerek oturma listesi oluşturularak, çalışanın her gün aynı koltuğa oturmasının sağlanması,
- » "Özellikle sayıca fazla işçi çalışan şantiyelerde yığılmaların önüne geçmek adına şantiye giriş çıkış noktalarının sayısını arttırılarak, mesai başlangıç ve bitiş saatleri belirli bir sürece yayılması,
- » Giriş noktalarına sosyal mesafe uyarı işaretleri konulması,
- » Temas riskine karşın temaslı geçiş kontrol yerleri yerine temassız sistemler tercih edilmesi.
- » Şantiyelere ziyaretçilerin girmesini gerektirecek durumlarda ziyaretçilerin koruyucu ekipmanları olmadan ve ateş ölçerlerle ölçümleri yapılmadan şantiyeye girişleri gerçekleştirilmemesi ve bu kişilere Covid-19 ve hijyen kuralları hakkında bilgilendirme yapılması.
- » Süreç boyunca çalışanlara düzenli olarak maske ve dezenfektan dağıtımının sağlanması

Şantiyelerimizdeki bu uygulamalarla birlikte çalışma düzeninin gereklilikleri de göz önünde yemekhane ve banyo gibi ortak kullanım alanlarına yönelik tüm hijyen ve bilgilendirme önlemleri de aktif olarak alınmıştır.

EMLAK KONUT'TA YÖNETİŞİM

Emlak Konut olarak kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amacıyla "Eşitlik", "Şeffaflık", "Hesap Verebilirlik" ve "Sorumluluk" prensiplerini operasyonlarımızın tümü için temel ilkeler olarak benimsiyoruz. Bu doğrultuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul ediyoruz. Bu ilkeler ışığında temel amacımız paydaşlarımız için yarattığımız katma değeri artırarak operasyonlarımızın sürdürülebilirliğini devam ettirmektir.

Emlak Konut'un en yüksek yönetim yapısı Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulumu 3 üyesi bağımsız üye olmak üzere 7 üyeden oluşmaktadır. Genel Müdürümüz aynı zamanda İcra Yönetim Kurulu Üyesi olarak hizmet vermektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, "Sürdürülebilirlik Komitesi", "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Aday Gösterme Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, "Ücretlendirme Komitesi" ile "Aday Gösterme Komitesi" nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları Hakkında ayrıntılı bilgi almak için:



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatı, Borsa İstanbul Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmekte, mevzuattaki değişikliklerin takibiyle birlikte, değişikliklerle getirilen yeni yükümlülüklerle uyum sağlanması için gerekli yapılar oluşturulmaktadır.

Halka açık, borsada faaliyet gören bir Şirket olması nedeniyle kamuoyuna açıklanması gereken, içsel bilgi ve ticari sır özelliği taşımayan verileri, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunmaktadır. Bu doğrultuda bilgilendirme politikası amacıyla kullanılan yöntem ve araçlar; Özel durum açıklamaları, periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolarda ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu, 3'er aylık raporlar, Yıllık Faaliyet Raporları, kurumsal web sitesi, yatırımcı ve analist toplantıları, basın bültenleri ve basın toplantılarıdır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Kişisel veriler, Şirket tarafından yapılacak olan tapu işlemleri, noterlik işlemleri, abonelik işlemleri gibi işlemlerin yapılması amacıyla, açık rıza alınarak işlenmektedir.

İŞ ETİĞİ

Etik politikamız Emlak Konut faaliyetlerinin tüm süreçlerinde işimizi nasıl yapmamız gerektiğine yönelik temel taşlarından biridir. Bu kapsamdaki ilkelerimiz iş yapışımızın ve iş ilişkilerimizin en önemli yol göstericisi durumundadır. Tüm çalışanlarımızdan etik ilkelerimiz kapsamında hareket etmesini bekler ve bu etik ilkeleri yükseltici örnek davranışları hayata geçirmelerini bekleriz. Sahip olduğumuz bu değerler bütününe iş ilişkimiz olan tüm paydaşlarımız tarafından da kabul edilmesini bekleriz.

Etik Değerlerimiz

- » T.C. Anayasasına ve Kanunlara bağlılık,
- » İnsana ve insan haklarına saygı,
- » Güvenilirlik,
- » Tarafsızlık,
- » Şeffaflık,
- » Hesap Verebilirlik,
- » Ulaşılabilirlik,
- » İş Ahlakı,
- » Bilimsellik ve Yenilikçilik,
- » Çevreye Duyarlılık,
- » Müşteri Memnuniyeti,
- » Kişisel Verilerin Mahremiyeti,
- » Sosyal Sorumluluk



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine tabi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şeklinde faaliyet gösteren ve %51 hissesi halka açık bir özel hukuk tüzel kişisidir. Herhangi bir gayrimenkul satın alırken veya portföyünde bulunan gayrimenkulleri ihale veya satış suretiyle değerlendirirken tamamen özel hukuk hükümlerine ve kendi iç yönetmelik/düzenlemelerine göre hareket etmektedir.

Bu doğrultuda, "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği", "Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Yönetmeliği", "Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği", "Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği", "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği", "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" ve "Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği" tanzim edilmiş olup, tüm Şirket

faaliyetlerinin, etkinlik, verimlilik, karlılık ve kalite sağlanarak, profesyonel yönetim anlayışı içerisinde sevk ve idaresi sağlanmaktadır. Yönetmeliklerin uygulanmasında açıklık, rekabet, eşit muamele, güvenilirlik, gizlilik, kamuoyu denetimi, etkinlik, verimlilik ve ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanması esas alınmaktadır.

Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamanın yanı sıra, her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

RİSK YÖNETİMİ

Şirketimizin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate

alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında en yetkili yapışirketimiz Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetim Komitesidir. Komite doğrudan Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi hakkında ayrıntılı bilgi için



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/riskin-erken-saptanmasi-ve-risk-yonetimi-komitesi>

PAYDAŞLARIMIZ

Paydaşlarımız gerek sürdürülebilirlik ana konularımızın belirlenmesinde, gerekse bu konulara yönelik performansımızı geliştirmek için en önemli kaynağımızdır. Paydalarımızın

geribildirimleri sürdürülebilirlik performansımızı daha ileri noktalara taşımak için özel önem taşımaktadır. Bu anlayışla Emlak Konut olarak paydaşlarımızla iletişim metodlarımızı geliştirerek iletişim sıklığımızı artıracak uygulamaları hayata geçiriyoruz.

Paydaş Grubu	İletişim Metodu	İletişim Sıklığı
Çalışanlar	Emlak Konut Bizz İtranet Portalı - Toplantılar	Günlük
Müşteriler	Çağrı Merkezi -Kurumsal İnternet Sitesi Bireysel Müracaatlar	İhtiyaç oluşması durumunda
Hissedarlar	Bilgilendirme Toplantıları - Mail	Düzenli olarak aylık
Toplum	Sosyal Sorumluluk Projeleri - Toplantılar	İhtiyaç oluşması durumunda

EMLAK KONUT'TA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Emlak Konut iş yapış biçiminin önemli bir unsurudur. Şirketimizde sürdürülebilirlik hem ilgili çalışmaların tek bir çatı altından daha verimli bir şekilde yönetilmesi hem de uyum gösterdiğimiz SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki çalışmaların yürütülmesi için bir Sürdürülebilirlik Komitesi ve bu komiteye bağlı olarak çalışan bir çalışma grubu oluşturulmuştur. Komite doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi hakkında ayrıntılı bilgiye sahip olmak için:



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi>

Sürdürülebilirlik Komitemizin görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

1. Şirketimizin sosyal, çevresel ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerini oluşturmak, bunları, uygulamaları, çalışma esaslarını ve yönetim sistemlerini yürütmek, izlemek, denetlemek, düzenli olarak gözden geçirmek ve olası riskleri göz önünde bulundurarak bunları yönlendirmek ve gerektiğinde yeniden düzenleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak,
2. Sürdürülebilirlik konusunda ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek,
3. Sürdürülebilirliğin şirketimiz yapısına entegre edilmesi amacıyla çalışmalar yürütmek ve bu doğrultuda projeler geliştirmek,
4. Belirli aralıklarla, ilgili yönetici ve/veya personelle beraber şirketimizin çevre politikası ve uygulamalarını gözden geçirmek, alınan kararlar ve süreçle ilgili Yönetim Kurulu'na bilgi vermek,
5. İklim kriziyle mücadele kapsamında, şirketimizin faaliyetlerindeki karbon salınımını azaltmaya yönelik projeler geliştirmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş desteklemek,

6. Sürdürülebilirlik uygulamalarındaki performans ölçütlerini belirlemek ve değerlendirmek,
7. Sürdürülebilirlik stratejisi, politikası, hedefleri ve uygulamaları için paydaş katılımını sağlamak,
8. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nu yetkilendirmek ve yönlendirmektir.

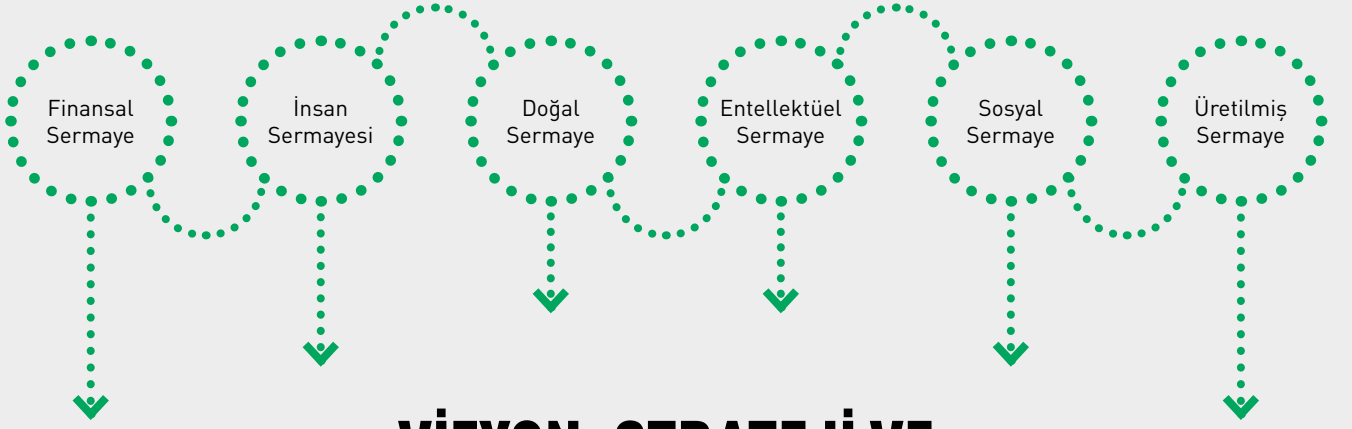
Tüm bu görev ve sorumluluklar kapsamında aktif paydaş katılımı uygulamalarını da hayata geçirmeyi hedefleyen komitemiz ve çalışma grubumuz 2021 yılında sürdürülebilirlik stratejisinin ve bu doğrultuda kısa-orta-uzun vade hedeflerin, ilgili temel anahtar göstergelerin belirlenmesi ve bu kapsamdaki performansın raporlanması ile ilgili çalışmalarına devam etmektedir. Bu kapsamda 2021 yılı içerisinde bulunduğumuz sektörün ve ilgili olabilecek tüm kıyas uygulamaları gözden geçirerek oluşturduğu konu evrenini iç ve dış paydaşların görüşlerinin de dahil edildiği şekilde yaptığı çalışmalar sonucunda sürdürülebilirlik önceliklerini belirlemiştir. Bu bahsedilen çalışma sonucunda ortaya çıkan öncelikli sürdürülebilirlik konularımız şu şekildedir:

- » Çevresel Ayak İzinin Azaltılması
- » Sürdürülebilir Yapılar
- » Kurumsal Yönetişim
- » Çalışan Gelişimi ve Memnuniyeti
- » İSG
- » Dijitalleşme
- » Müşteri Memnuniyeti ve Refahı
- » Toplumsal Gelişime Katkı

Sürdürülebilirlik yönetimi uygulamalarımız ile paydaşlarımız için yarattığımız katma değeri gün geçtikçe artırma amacındayız. Bu yolculukta en önemli yol göstericimiz şirketimiz kurumsal yönetim uygulamaları başta olmak üzere, şirket stratejimiz ve sürdürülebilirlik yönetimi uygulamalarıdır.

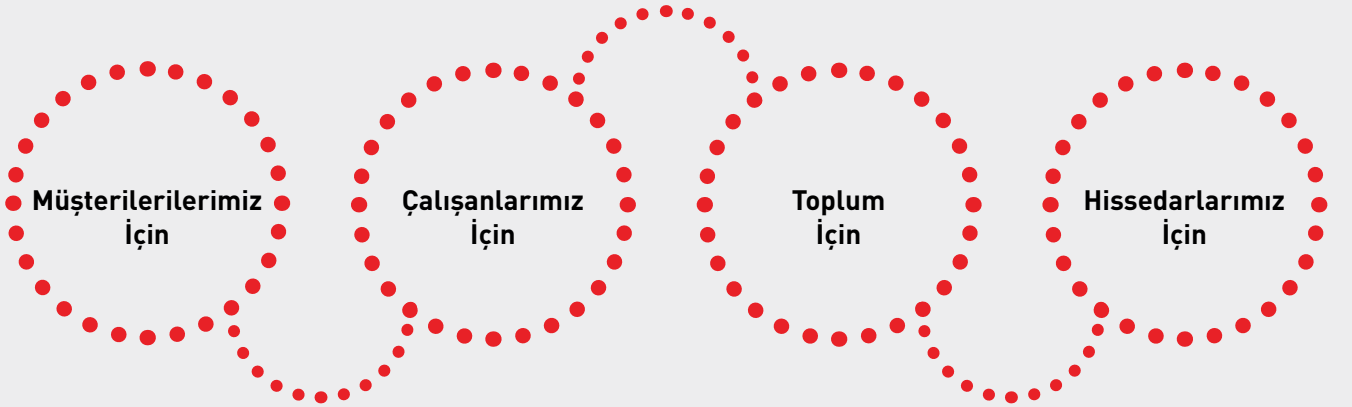


DEĞER YARATMA MODELİMİZ



VİZYON, STRATEJİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

YARATILAN DEĞER



ÇIKTILAR

 <p>Yaklaşık 15.000 Çalışan</p>	 <p>3 Milyar TL Temettü</p>	 <p>Türkiye'nin 1. EMEA'nın 9. En büyük GYO'su</p>	 <p>39 Okul, 4 Kreş 5 Sağlık tesisi 27 Cami, 4 Millet Bahçesi</p>
---	---	--	---



ÇEVRESEL AYAKİZİMİZ

Operasyonlarımızı çevreye saygılı bir şekilde ve çevresel ayakizimizi asgari seviyelerde tutmaya çalışarak yönetmekteyiz. Üzerimize düşen bu sorumluluğun farkındalığıyla çevre performansımızı iyileştirmek için yenilikçi uygulamaları hayata geçirmek için azami çaba göstermekteyiz. Çağımızın en önemli risklerinden biri olan iklim

değişikliği ile mücadele konusunda sektörümüze özel verileri göz önünde bulundurarak gerekli verimlilik çalışmalarını uyguluyoruz. Bu anlayışla hem süreçlerimizi daha çevreci hale getirmeye çalışıyor hem de doğal kaynakları daha az tüketen ve yenilenebilir hale getirmeye katkı sağlayan yerleşim birimleri hayata geçiriyoruz.

2022 YILI SONRASI HEDEFLERİMİZ

1. Şartname, mahal listesi vb. teknik dokümanlarımızın Yeşil Mutabakat ve Paris İklim Anlaşması'nın getireceği yenilikler, değişiklikler ve dolaylı yaptırımlar ile gözden geçirilerek uyumlu hale getirilmesi
2. Projelerimizin yapım aşamasında inşaat alanından şantiye yönetim ofislerine ve işçi kamplarına kadar tüm bölgeyi içeren mobilizasyon planlarının, şantiye kirliliğinin şantiye sınırları dışına taşınmamasını öngören çevresel yönetim planlarının, atıkların ayrıştırılması ve döngüsel ekonomiye kazandırılması gibi süreçleri içeren atık yönetimi planlarının sürdürülebilirlik prensiplerine uygun şekilde yeşil bina sertifika kılavuzlarına uygun hale getirilmesi,
3. Nitelikli konutlarımızı yenilenebilir enerji sistemleri içerecek şekilde EKB-A Sınıfına uygun tasarlayıp neredeyse sıfır enerjili bina (NSEB) sınıfında üreterek Yeşil Mutabakat ve Paris İklim Anlaşması'nda belirtilen sera gazı emisyon hedeflerine uyumla hale getirmek
4. Tüm projelerimizde asgari olarak EKB-B Belgesi almak ve teknik ve finansal fizibilitesinin uygun olduğu yerlerde yenilenebilir enerji sistemleri tesis etmek,
5. Yapılaşmış tüm parsellerde Sıfır Atık Yönetmeliğine uygun olarak biriktirme ekipmanlarının yerleri belirlenerek, sıfır atık sistemi kurulması.

Ülkemizin kalkınma hedeflerinin doğa ve insan yararının gözetilerek gerçekleştirilmesinde üzerimize düşen sorumluluk kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Antalya'da düzenlediği "Yeşil Kalkınma Yolunda Türkiye İstişare Toplantısı"na Emlak Konut GYO olarak katılım sağlayarak katılımcılara sunum yapmıştır.

Ayrıca, yine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Konya Selçuklu Kongre Merkezi'nde düzenlenen ve ülkemizin iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında önemli kararların alındığı Türkiye'nin ilk İklim Şurası katılım sağladık.



SU YÖNETİMİ

Doğal kaynakların verimli kullanılması önemi gün geçtikçe artan bir husustur. Bu kapsamda gerek projelerimizde gerekse hizmet binalarımızdaki uygulamalarımızla suyun verimli kullanılmasına yönelik projeleri hayata geçiriyoruz.

Hizmet Binalarımızda, yağmur suyu, yağmur suyu kanallarının gri su depolarında toplanarak arıtım işleminden geçirilmekte ve fiziki şartlar uyarınca depolanmaktadır. Yağmur suyu binada bulunan

tüm rezervuarlarda kullanılarak değerlendirilmektedir. 2016 yılından itibaren uygulanan proje kapsamında yıllık yaklaşık 300 ton su tasarrufu gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamanın yanı sıra suyun verimli kullanımına yönelik olarak tüm hizmet binalarımızda sensörlü bataryalar kullanılmaktadır. 2021 yılında hizmet binalarımızda ortalama 9.890 m³ su tüketilmiştir.



2023 YILI SONUNA KADAR HEDEFİMİZ;

- » Binalarda Klima yağışma suları dahil, Gri Su niteliğindeki tüm atık suları istisnasız toplayıp arıtarak rezervuarlarda, fazlasını ortak alan temizliği ve bahçe sulamasında kullanarak, şebeke suyu kullanımından %10 ilave tasarruf,
- » Peyzaj planlamasında belirli oranda hiç su istemeyen veya asgari derecede su isteyen yerel veya uyum sağlamış bitki örtüsü kullanarak biyoçeşitliliği korumak ve su tasarrufu,
- » Çatı alanı ve parseldeki sert zeminlere düşen yağmur sularının yönetmelik gereği toplanması gereken miktarın en az 2 katı Yağmur suyu Hasadı depo ve sitemleri kurularak yağışlı mevsimlerde rezervuarlarda ve ortak alan temizliğinde, kurak geçen zamanlarda ise Peyzaj alan sulamaları için kullanarak şebeke suyundan %10 ilave tasarruf sağlayarak,

Toplamda şebeke suyuna olan ihtiyacı %50 azaltıp, suyun daha verimli kullanıldığı, israfın önlendiği binalar üreterek su kaynaklarının sürdürülebilir yönetimine katkı sağlamaktır.



2014 yılından günümüze kadar Projelerimizde Genel Altyapı yatırımları için yaklaşık 900 milyon TL harcanarak Şehir Atık Su Yönetimine doğrudan ve dolaylı olarak fayda sağlanmıştır. Ayrıca Projelerimizde Gri Su ve Yağmursuyu Hasadı Sistemlerinin Kurulması ile Şebeke

Suyu İhtiyacı ortalama %30 azaltılmış ve yıllık 1.162.500 m³ Gri Suyun Arıtılması ile her yıl ortalama 6,5 milyon TL'lik su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu tasarrufun finansal karşılığı yıllık 6.463.555 TL'ye denk gelmektedir.

YAĞ AYIRICI SİSTEMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ ÖNLEME

Operasyonlarımız kapsamında 2014-2021 yılları arasında tamamlanmış projelerde 39.812 konut yapılmıştır. 2021 Yılında 39.812 Konutta Yağ Ayırıcı Sistemlerin kullanılması 137,59 ton/yıllık yağ ayrıştırılarak;

- » 110 Ton Atık Yağın Biodizel üretimine uygun hale getirilmesine katkı sağlanmıştır ve bu sayede milli ekonomiye katkıda bulunulmuş;

- » Yağ Ayırıcı Sistemler ile 122,3 Milyon ton/yıl veya başka bir deyişle her 1,8 yılda Ömerli Barajı hacmi kadar suyun kirlenmesinin önüne geçilerek atık yağın çevreye zararlı etkileri azaltılmıştır, ayrıca 110 Ton atık yağın şehrin altyapı sistemlerine gönderilmemesi sayesinde altyapı bakım ve onarım maliyetleri azalmasına katkıda bulunulmuştur.



ENERJİ YÖNETİMİ

İklim değişikliğiyle mücadelede enerji kullanımında verimliliğin önemi gün geçtikçe artmaktadır. Bu doğrultuda Emlak Konut olarak

2011 Yılında Yayınlanan Yönetmeliğe istinaden günümüze kadar tüm projelerimizde Enerji Kimlik Belgesi alınmaktadır. 2020 itibariyle yapılacak projelerimizde ise Enerji Kimlik Belgesini A Sınıfı alınması planlanarak enerji verimliliği maksimum binalar hedeflenmiştir.



HEDEFİMİZ;

- » İnşaatlarımızda kullanılan en az 10 malzeme veya ürünü Avrupa Birliği Yeşil Mutabakatı kapsamında çevreye duyarlı, sera gazı etkisi azaltılmış ve EPD sertifikalı hale getirmek için üreticilerle iş birliği yapıp AR-GE çalışmalarını başlatıp destekleyerek,
- » İnşaatlarımızda kullanılan en az 20 adet malzeme veya ürünü "Çevresel Ürün Beyanı (EPD)" belgeleri olan çevre dostu logolu veya sertifikalı ürünlerden veya İnşaat Malzeme Bütçesinin (mekanik, elektrik hariç) en az %20'sini "Çevresel Ürün Beyanı (EPD) olan yapı malzemelerinden tercih ederek,
- » Projelerimizin tasarım aşamasından inşaatına kadar olan süreçte çalışmalarımızı yürüttüğümüz Proje Müelliflerimiz ve İnşaat Yapım Yüklenicilerimizin kadrolarında Yeşil Bina Uzmanı bulundurulması veya hizmet alınması zorunluluğu getirerek,
- » Konut binalarımızın elektrik enerjisi talebinin en az %10'unu yenilenebilir enerji kaynaklarından üreterek,
- » Konut otoparklarında otopark sayısının %5'i oranında yaptığımız elektrikli araç şarj ünitelerini en az %10 oranında tesis etmek ve tüm elektrik ve data altyapısını bu kapasiteye göre planlayarak,

Enerji tasarrufunu artırıp, EPD (Çevresel Ürün Beyanı) Belgeli Ürünler kullanıp, Yenilenebilir Enerji Kullanım Payını artırarak, Sera Gazı Etkisi düşük daha Çevreci ve Yeşil Binalar inşa etmektedir.

Günümüze kadar inşaatını tamamlamış olduğumuz Projelerimizde Enerji Verimli Elektrik ve Mekanik sistemler (Yoğuşmalı Kazanlar, Frekans kontrollü pompalar, LED Aydınlatma Armatürleri, Otomasyon Sistemleri vb.) ve kurduğumuz Çatı GES Sistemleri ile mevzuat ve yönetmeliklerin üstünde %20 daha tasarruflu binalar ürettik. Böylece yıllık 18.900 ton karbondioksitin doğaya salımını önledik.

Enerji verimliliği ile her yıl yaklaşık 14.000 konutun bir yılda tükettiği elektrik enerjisini tasarruf ediyor ve çatılardaki GES santrallerimiz ile her yıl yaklaşık 5.000 konutun 1 yılda tüketeceği elektrik enerjisini üretiyoruz. Enerji verimliliğine yönelik çalışmalarımızla her yıl yaklaşık 10.000.000,00

TL'yi ülkemiz ekonomisine kazandırıyoruz. Hizmet binamızda güneş enerji panelleri ile yenilenebilir enerji türü olarak yıllık ortalama 10-12.000 KW Elektrik üretilmektedir.

Elektrikli araç şarj istasyonları, güneş enerjisi santralleri, mekanik ve elektrik sistemlerdeki verimlilik sayesinde her yıl yaklaşık 18.900 Ton Karbondioksiti, diğer bir deyişle Hidiv Kasrının yaklaşık 2 katı büyüklüğünde ormanlık alanın 1 yılda temizlediği Karbondioksit miktarının doğaya salınmasını engelliyoruz.

Elektrikli araç şarj istasyonları ile her yıl 408 Ton akaryakıtın yakılmasını ve 2.433 Ton Karbondioksitin doğaya salımını engelliyoruz. Bunun yanı sıra ortalama araç yakıt tüketimimiz araç başına 151 lt olup araçlarımızın yeni nesil yarı hibrid olarak yenilenme çalışmaları devam etmektedir.



Yıllık **14.000** konutun tükettiği elektrik enerjisini tasarruf ediyoruz.



GES santrallerimiz ile yıllık **5.000** konutun tüketeceği enerjiyi üretiyoruz.



Enerji verimliliği projeleriyle yıllık **10.000.000 TL**'yi ülke ekonomisine kazandırıyoruz



Elektrikli araç şarj istasyonları ile her yıl **408 Ton** akaryakıtın yakılmasını ve **2.433 Ton** Karbondioksitin doğaya salımını engelliyoruz.

Binalarda Enerji Kimlik Belgesi:

"5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu" ve buna bağlı olarak çıkartılan "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" ne göre, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. Çekmeköy projesinin bu kapsamda ön raporları hazırlanmış olup, Avcılar Firuzköy projesinin tasarımı yine bu kapsamda yapılmaktadır.

LEED Sertifikası:

Enerjide ve çevresel tasarımda liderlik anlamına gelen çevre dostu bina sertifikasyon sistemidir. 1998 yılından itibaren uygulanmaya başlanan ve Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED sertifika sistemi, tüm dünyada kabul görmektedir. İstanbul Maslak 1453, Andromeda Gold, Metropol İstanbul ve İstanbul Finans Merkezi projeleri LEED sertifikasına sahiptir.



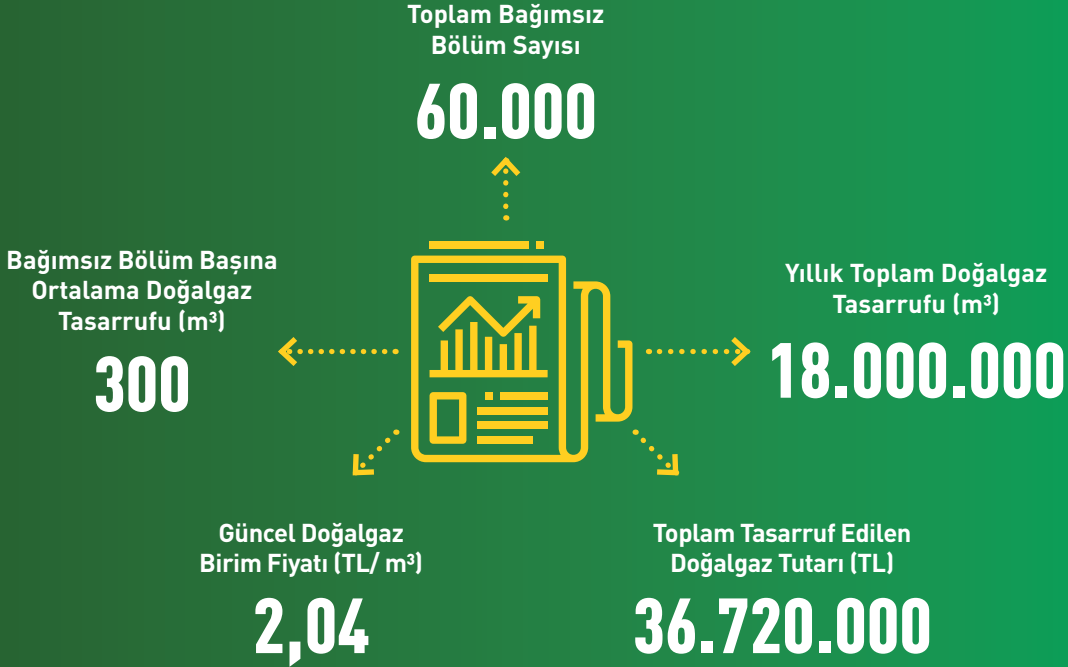
EMİSYON YÖNETİMİ

İklim değişikliğinin halihazırda ve yakın gelecekte insanlığı tehdit eden en önemli risk konumundadır. Bu doğrultuda iş dünyası olarak tüm operasyonlarda iklim değişikliği riskleri aktif olarak takip edilmeli ve bu doğrultuda riskler minimize edilmektedir. Ülkemizde de bu yöndeki çabalar gün geçtikçe artmaktadır. Biz de Emlak Konut olarak bu konuda tam yasal uyum göstererek performansımızı üst seviyelere taşıma amacındayız.

Bu anlayışın bir sonucu olarak yürürlükte olan ilgili yönetmelikler, standartlar, fen ve sanat kurallarına uygun olarak 2014 ile 2021 yılları arasında 60.000 bağımsız bölüm üretilerek bu binalarda ısı ve ses yalıtımı gerçekleştirildi.

Bağımsız Bölüm Başına İGDAŞ'ın Verilerine Göre 10 yıllık doğalgaz tüketimin en fazla olduğu Ekim ile Nisan ayları arasında 12 aylık periyotta yıllık bazda yakıt (Isınma – Sıcak Su) için 300 m³ Tasarruf Sağlandığı Belirtilmektedir.

Binalarda Isı Yalıtımı Yapılmasının Yıllık Bazda Ekonomiye Katkısı



2021 Yılı itibariyle Bağımsız Bölüm Başına Ortalama 300 m³/yıl doğalgaz tüketimi tasarruf edildiği kabul edildiğinde bu doğrultuda yarattığımız tasarrufun değeri toplam olarak 18.000.000 m³/yıl'a

denk gelmektedir. Bu sağlanan tasarruf ile yıllık bazda 36.720.000,00 TL ülke Ekonomisine katkıda bulunulmuştur.

ATIK YÖNETİMİ

Şirketimiz atık yönetimi çalışmalarımız kapsamında 2019 ocak ayından beri Sıfır Atık projesine destek sağlamaktadır. Sıfır Atık Projesi kapsamında açığa çıkan tehlikeli – tehlikesiz atıklar ayrıştırılarak otoparkta bulunan geçici depolama alanımızda toplanmaktadır. Depolanan atıklar ilgili belediye tarafından belirli zaman aralıklarında teslim alınmaktadır. Ayrıca yemekhanemizde oluşan organik atıklarımız ayrıştırılarak geçici depolama alanımızda bulunan Kompost Makinasında kompost oluşturulmaktadır. Oluşturulan kompost ürün bahçe peyzajlarımızda kullanılmaktadır.



Yapılan bu çalışmalarımız sonucunda 06.10.2020 tarihinde Şirketimiz Sıfır Atık Belgesi almıştır. Tüm Projelerimizde Çöp Odası, Çöp Şutu, Atık Ayrıştırma Sistemleri vb. Atık Yönetimi konularında altyapı oluşturmakta ve Site Yönetimlerine teslim etmekteyiz.

2023 YILI SONUNA KADAR HEDEFİMİZ;

- » Yapımı devam eden ve başlanacak tüm Projelerimizde Sıfır Atık Sistemlerini kurmak,
- » Yapımı tamamlanmış ve teslimi tamamlanan 50 Projemizde Sıfır Atık Sistemi kurulmasını sağlayarak öncülük etmek,
- » Şantiye çalışmaları sürecinde ortaya çıkan;

Geri dönüştürülebilir atıkların (ambalaj, metal, cam vb.) dönüşümünün sağlanması ile,

Organik atıklardan (yemekhane atıkları, vb.) kompostlanarak gübre elde edilmesini, teknik şartname ve yüklenici sözleşmelerimizde zorunlu tutup ve takibini yaparak,

Şantiyelerimizde ve Üreteceğimiz Binalarda çevreye duyarlı Atık Yönetimi Sistemleri kurarak, Döngüsel Ekonomiye katkıda bulunmaktadır.

2019'dan Bu Yana



30.818
Kg Kağıt



7.962
Kg Cam



5.062
Kg Plastik



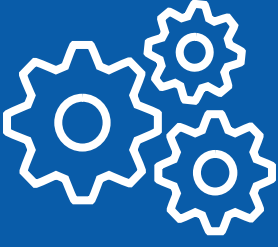
1.019
Kg Metal

Atık Toplanmış Olup, Toplam **45,533 Ton Değerlendirilebilir Atık** Toplanmıştır.

Sadece Şirket Binamızda kurduğumuz SIFIR ATIK SİSTEMİ ile 2021 yılı boyunca;

- » Metal ve cam geri dönüşümünden **6,3 ton hammadde tasarrufu** sağlanmış,
- » Atık kağıtların ayrıştırılması ile **210 ağacın kesilmesi** önlenmiş,
- » Atık plastiklerin geri kazandırılması ile yaklaşık **4.000 litre petrol tüketimi** önlenerek,

2.440 kg Sera Gazı Emisyonunun Doğaya salımı önlenmiştir.



ÇALIŞMA HAYATI

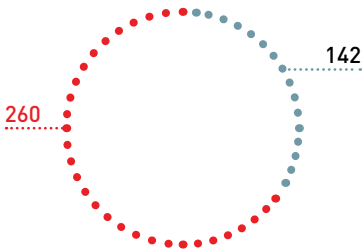
Çalışanlarımız elde ettiğimiz ve gelecekte elde edeceğimiz başarıların mimarıdır. Bu kapsamda çalışanlarımıza huzur ve güven içinde çalışacakları bir çalışma ortamı sağlamak, onların gelişimine ve yetkinliklerine katkıda bulunacak olanakları sağlamak birincil sorumluluklarımız arasındadır. Bu doğrultuda çalışanlarımızın temel haklarının eksiksiz olarak sağlanmasına özen gösteririz. Ayrımcılığın hiçbir türüne izin vermeyiz. Çalışanlarımızın ücretlendirilmesinde yaş, cinsiyet vb. gibi ayrımcılık unsuru olabilecek hiçbir husus söz konusu değildir.

Çalışanlarımıza sağladığımız haklar özel sağlık sigortası, performans primi, ikramiye, doğum

yardımları, ölüm yardımı, evlilik yardımı, yüksek lisans/ doktora eğitim/ yabancı dil yardımı, oyun odası, spor salonu, bay/bayan kuaför, diyetisyen, işyeri hekimliği, servis, yol yardımı, yemekhane, yemek kartı uygulamalarını kapsamaktadır.

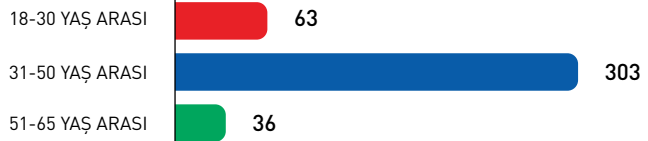
Operasyonlarımız kapsamında zorla, zorunlu, çocuk işçiliğe kesinlikle izin vermeyiz. Sahip olduğumuz bu ilkelerin değer zincirimizde de Kabul görmesini bekler, iş ilişkilerimizde bu unsurları dikkate alırız. Bu kapsamda tedarikçilerimizin şirketimizle yapılan sözleşme kapsamında sigortasız işçi çalıştırmalarına, çocuk işçi çalıştırmalarına ve kötü şartlarda işçi çalıştırmalarına izin verilmemektedir.

Cinsiyete Göre Çalışan Sayısı



■ TOPLAM KADIN ÇALIŞAN SAYISI
■ TOPLAM ERKEK ÇALIŞAN SAYISI

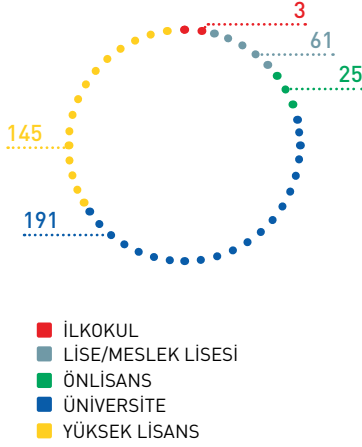
Yaş Gruplarına Göre Çalışan Sayısı



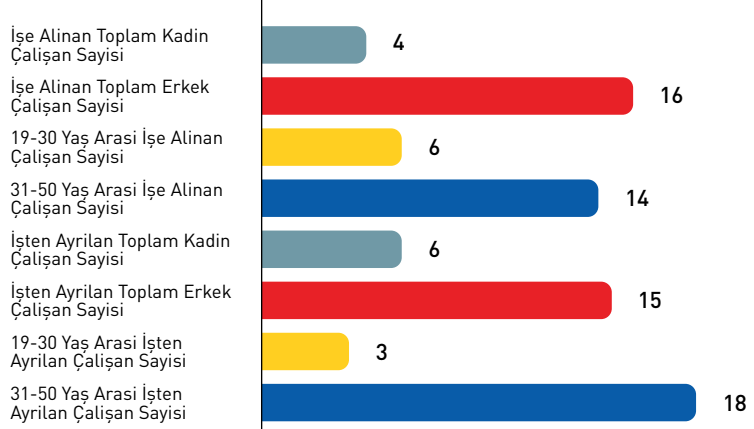
İş Akdine Göre Çalışan Sayısı



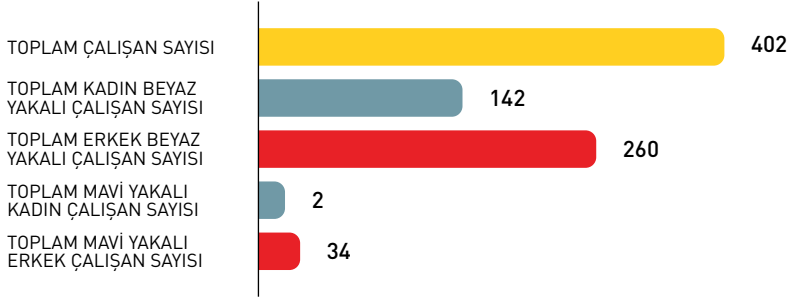
Eğitim Durumuna Göre Çalışan Sayısı



Yaşa ve Cinsiyete Göre İşe Alınan/İşten Ayrılan Çalışanlar



Mavi Yaka - Beyaz Yaka Çalışan Sayıları



ÇALIŞAN EĞİTİMİ VE GELİŞİMİ

Çalışanlarımızın kendilerini geliştirebilecekleri bir çalışma ortamı yaratmaya özen gösteriyoruz. Çalışanlarımızın güven içinde ve emniyetle çalışabilecekleri bir ortam yaratmak önemli amaçlarımızdan biridir. Bu anlayışı eğitim ve gelişim yaklaşımımızda da uygulayarak tüm çalışanlarımıza 8 saatlik İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi sağlayarak bu konudaki farkındalık ve bilgi seviyesini en üst seviyelerde tutmayı amaçlıyoruz. Bu anlayışımızı ilk yardım eğitimleri ve acil durumlara yönelik gerekli eğitimlerle güncelleyerek yaygınlaştırıyoruz.

2021 yılı içerisinde çalışanlarımıza eğitim olanakları sağladığımız konular şu şekildedir:

- » İş Hukuku Uygulamaları, Sosyal Güvenlik Sistemleri, Personel Özlük ve Bordro, Fesih Süreçleri Eğitimi
- » M-FILES Eğitimi
- » Bilgi Güvenliği Eğitimi
- » İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi
- » İlk Yardım Eğitimi

Bu eğitimler kapsamında raporlama döneminde çalışanlarımıza toplamda 5.324 kişi*saat eğitim sağlanmıştır.

ÇALIŞAN MEMNUNİYETİ

Çalışan memnuniyeti işimizin sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından özel önem taşımaktadır. Bu nedenle çalışanlarımızın memnuniyetlerini periyodik olarak ölçümleyip öne sürdükleri önerilerini değerlendiriyoruz. Bu kapsamda aldığımız geribildirimler kapsamında 2021 yılında servis saatleri öne alınmış, kurumsal portal aktif hale getirilmiş, özel günler kapsamında

çalışanlarımızın motivasyonunu arttırıcı etkinlikler düzenlenmiştir.

Çalışan Memnuniyet/Bağlılık Anketi üzerinden açık uçlu sorularla geri bildirim aldığımız ve Kurumsal İtranet portalı üzerinden aldığımız çalışan öneri sistemimiz bulunmaktadır. Raporlama döneminde çalışan bağlılık/memnuniyet anketi 400 çalışana elektronik anket formu yöntemi ile uygulanmıştır. Çoktan seçmeli ve açık uçlu cevaplama yöntemi uygulanmıştır. 215 çalışan ankete katılmış katılım oranı %53,75 olarak gerçekleşmiştir.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ

Çalışanlarımızın güvenli bir şekilde çalışmaları, operasyonlarımızın yürütülmesi sırasında çeşitli nedenlerden kaynaklanan sağlığa zarar verebilecek koşulların önlenmesi amacıyla sistemli ve bilimsel çalışmalar hayata geçiriyoruz.

Tüm lokasyonlarımızda düzenlenen saha kontrolü sayesinde olası tehlike veya uygunsuzlukları proaktif olarak tespit eder, düzeltici ve önleyici aksiyonlar alırız. İş sağlığı ve güvenliği

yaklaşımımızın kültürümüzün bir parçası haline gelmesi için, çalışanların eğitimini, çalışma ortamının etkinliğini, kaynakların verimli yönetimini, süreçlerin sürekli iyileştirilmesini, olası risk ve fırsatların analiz edilmesini önemseriz. Alt işverenlerin çalışanları için emniyetli bir çalışma ortamı sağlamak amacıyla Müteahhit ve Ziyaretçi SEÇ Prosedürü uygulatırız. Tehlike ve risklerin değerlendirilmesi ve gerekli kontrol ve tedbirlerin tamamlanması için ise Risk Değerlendirme Prosedürünü uygulatırız. Genel müdürlüğümüzde 4'ü çalışan temsilcisi olmak üzere 11 üyeden oluşan bir İş Sağlığı ve Güvenliği Komitesi bulunmaktadır.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ ANLAYIŞIMIZIN TEMEL ÖĞELERİ ŞU ŞEKİLEDİR:

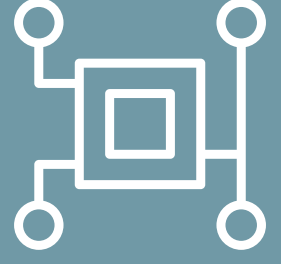
- » İşyerlerinde iş gücü ve iş günü kayıplı kaza oluşmasını önlemek,
- » Sıfır kaza hedefini sağlamak
- » Gereken işyerlerinde çalışanların kişisel koruyucu donanımları kullanma oranının %100 olmasını sağlamak
- » Ekipmanlardan kaynaklanacak iş sağlığı ve güvenliği risklerinin ortadan kaldırılmasına yönelik planlı ve zamanında bakım yapılmasını sağlamak,
- » İşyerlerinde potansiyel risklerin oluşmasını önlemek.



İş güvenliği uygulamaları ve başarılı yönetimi, paydaşlarımızı, çalışanlarımızı ve varlıklarımızı korumada önemli bir rol oynar. Bu nedenle, uygulanan ve ilgili çalışmaları kapsayacak programlar ile denetimler gerçekleştiriyoruz. İş güvenliği yönetimi; İş Davranış Kurallarımızın, risk yönetimimizin ve iç kontrollerimizin ayrılmaz bir parçasıdır. Gerçekleştirdiğimiz denetim ve kontrollere ek olarak çalışanlarımızın iş sağlığı ve güvenliği konularındaki farkındalığını ve bilinç seviyelerini artırmak için iş sağlığı ve güvenliği

eğitimleri düzenliyoruz. Bu kapsamda her çalışana 8 saatlik temel iş sağlığı ve güvenliği eğitimi 8 saat olarak verilmektedir. Bu eğitimlere ek olarak 3 yılda bir güncelleme eğitimleri verilmektedir.

Şirketimiz bünyesinde acil durum planı yapılmakta, Belirli periyotlarla ve gerekli hallerde güncellenmekte, acil durum ekipleri güncel olarak oluşturulmakta, gerekli eğitimler verilmektedir.



DİJİTALLEŞME

Dijitalleşmenin getirdiği faydaları günlük operasyonlarımızda aktif bir şekilde kullanarak süreçlerimizi daha verimli hale getiriyor ve önemli tasarruflar elde ediyoruz.

2020 yılı Kasım ayı itibarı ile yeni Doküman Yönetim Sistemine (M-Files) geçilerek Şirket genelinde basılı doküman dolaşımı minimuma indirilmiştir. Ayrıca müdürlükler tarafından kendilerine gelen ve giden her evrağın kopyası alınırken bu tarihten itibaren (2020 Kasım) dijital ortamda tutulmaya başlanmış, sadece ihtiyaç duyulduğunda çıktısı alınıp kullanılabilir duruma getirilmiştir. Şirket genelinde en çok çıktı alınan 20 adet yazıcının baskı adetleri analiz edilmiş ve bir önceki döneme kıyasla şirket faaliyetlerinin artması sebebi ile kullanılan kağıt miktarının artması gerekirken analiz sonucu yapılan hesaplamalara göre yıllık ortalamalardan

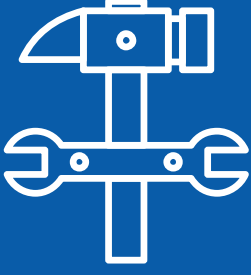
toplam 78.750 sayfa civarında daha az kağıt (A4 ve A3) kullanıldığı belirlenmiştir. Bu kağıt tasarrufu, yazıcı sarf malzemeleri ve yazıcıların tükettiği elektrik miktarına da etki etmektedir.

Şirket genelinde kullanılan 400 adet bilgisayarın yarıya yakını dizüstü, diğer yarısı ise masaüstü bilgisayardan oluşmaktadır. Yapılan ayarlamalar neticesinde açık olduğu halde kullanılmayan veya mesai bitiminde unutulup kapatılmayan bilgisayarlar belli bir süre sonunda enerji tasarrufu moduna geçmekte ve elektrik tüketimini düşürmektedir. Benzer tasarruf yöntemleri için irili ufaklı yaklaşık 50 adet yazıcı ve fotokopi makinasına da aynı ayarlama yapılmıştır. Ayrıca bilgisayarlar kilit ekranı moduna geçtiğinde çevre hassasiyetini vurugulayan görsellerle çalışanlarımız bilgilendirilmektedir.

MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ

Müşteri memnuniyetini sağlamak hizmetlerimizin sürdürülebilirliği açısından özel önem taşımaktadır. Müşterilerimizden aldığımız geribildirimler kapsamında hizmetlerimizi ve süreçlerimizi sürekli olarak iyileştirmeyi amaçlıyoruz. Bu anlayışla farklı

iletişim metodları ile müterilerimizin memnuniyet seviyelerini ölçümlemek için çaba sarfediyoruz. Müşterilerimize, kendileriyle akdedilen sözleşmeler kapsamında ürün ve hizmet verilmekte ve "Müşteri Memnuniyetinin Ölçülmesi ve Değerlendirilmesi Prosedürü" çerçevesinde anket yapılmaktadır. Ayrıca, "Çağrı Merkezi" hizmetiyle müşteri şikayet, talep ve önerileri alınarak değerlendirilmektedir.



TOPLUMSAL GELİŞİME KATKI

Ülkemizin ve toplumumuzun gelişimine katkıda bulunmak temel sürdürülebilirlik önceliklerimiz arasındadır. Toplumumuzun ihtiyaçları doğrultusunda toplum refahını artırmaya yönelik projeleri hayata geçiriyoruz.

MİLLET BAHÇELERİ

Emlak Konut olarak yapımı tamamlanan ilk millet bahçeleriyle İstanbul'a değer katıyoruz. Şehirlerin nefes aldığı millet bahçeleri ile 7'den 70'e herkesi yeşil ile buluşturuyoruz.

360.000 Metrekarelik Eşsiz Yaşam Alanı - Başakşehir Millet Bahçesi

Doğal ekosistemi barındıran biyolojik göleti, koku ve tematik bahçesi, 6 km'lik yürüyüş ve bisiklet yolu, her yaşta İstanbulluyu bir araya getiren sosyal tesisleriyle; İstanbul'un yeşille buluştuğu bir şehir parkı. Başakşehir Millet Bahçesi, sosyal ve kültürel alanlarıyla İstanbul'un ilk millet bahçelerinden biri. Projede, birçok kültür sanat faaliyetine ev sahipliği yapacak olan, 42 bin metrekarelik etkinlik çayırının yanı sıra, Millet Kiraathanesi, 15.600 m2 biyolojik gölet, koku bahçeleri, kamelyalar ve 24 ayrı türde, toplam 5.570 ağaç bulunuyor.



Yeşille Mavinin Şehrin Merkezindeki Kusursuz Uyumu - Hoşdere Millet Bahçesi



Sürdürülebilirlik esasıyla hayata geçirilen Hoşdere Millet Bahçesi; 142 bin m2 alanda kurulu, 3 tarafı sularla çevrili 4 bin kişilik camiisi, 75 bin m2 yeşil alanı, 7.400 m2 biyolojik göleti, enerji üreten güneş panelleri ve şarj istasyonu, bisiklet ve yürüyüş yolları, piknik alanları, tematik ve koku bahçeleri ile Başakşehir'in ikinci doğa, etkinlik ve huzur noktası. Milletimizin sosyal buluşma merkezlerinden biri olan Hoşdere Millet Bahçesi, kendi kaynağını üretiyor; doğadan aldığı doğaya incelikte sunuyor.

Küçükçekmece'nin Sağlıklı Yaşam Alanı - Halkalı Millet Bahçesi

98 bin m2 büyüklüğündeki Halkalı Millet Bahçesi; spor, eğlence ve oyun alanları ile doğanın tüm güzelliğini bir arada sunuyor. 40 bin metrekare koru alanı, 1.600 metre bisiklet yolu, yaklaşık 4 bin metre yürüyüş yolu, uçurtma çayırı ve macera parklarının yanı sıra; 4 bin 483 ağacı da bünyesinde barındıran Halkalı Millet Bahçesi, 7'den 70'e Küçükçekmece'li'lerin buluşma noktası konumunda.



Doğası Görsel Bir Şölen! - Ayazma Millet Bahçesi



41 bin m2 alan; yani yaklaşık 6 futbol sahası büyüklüğünde, 31 bin metrekaresi yeşil alan olarak korunan, spor, piknik ve oyun alanları ile zenginleşen, seyir terasları ile doyumsuz bir görsel şölen sunan Ayazma Millet Bahçesi; doğal vadi görünümüne zarar verilmeden bir şehir parkından fazlasını sunuyor.

MİLLET BAHÇESİ BİTKİLERİ

Sosyal ve kültürel alanlarda İstanbulluların bir araya geldiği Millet bahçeleri bünyelerinde endemik türde ağaçların da bulunduğu bahçeler. Endemik türlerin yanısıra çokça türde ağaç, otsu bitki ve çalılar Millet Bahçelerinde ziyaretçileri ile buluşuyor.

AĞAÇLAR



Picea excelsa



Cupressocyparis leylandii 'Spiral'



Chamaecyparis obtusa 'Bonsai'



Abies nordmanniana



Picea pungens ball



Cupressus arizonica 'Tige'

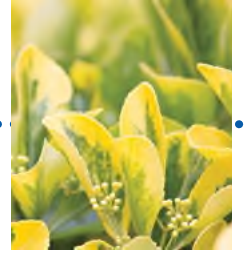


Ilex bonzai

ÇALILAR



Abelia grandiflora



Euonymus japonica



Chrysanthemum jasuda



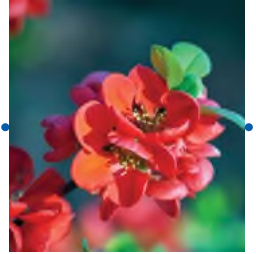
Pittosporum tobira



Rosa meiland



Buxus sempervirens ball



Chaenomeles japonica



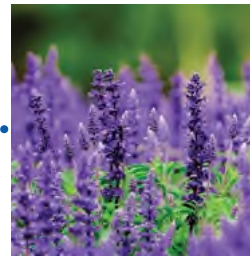
Cornus alba 'Sibirica'



Cortaderia selloana



Gaura Lindheimeri



Salvia



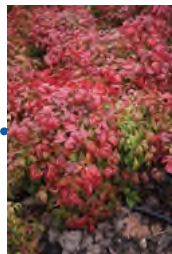
Rosa rugosa



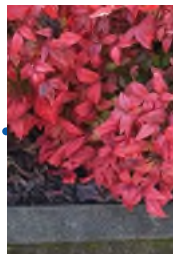
Mahonia media



Ilex x altaclerensis lawsoniana



Nandina domestica



Nandina domestica 'Fire Power'



Thuja occidentalis 'Danica'



Thuja occidentalis

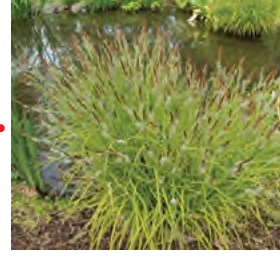
OTSU BİTKİLER



Agapathus africanus



Carex bronze



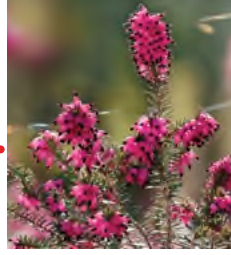
Carex elata



Yucca filamentosa



Agapathus africanus



Erica carnea



Euryops pectinatus



Lavandula angustifolia



Stipa tenuissima



Thymus vulgaris

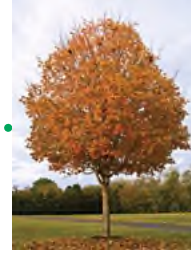


Rosmarinus officinalis

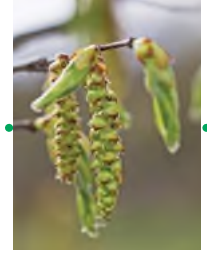


Santolina chamaecyparissus

YAPRAKLI AĞAÇLAR



Acer saccharum



Carpinus betulus



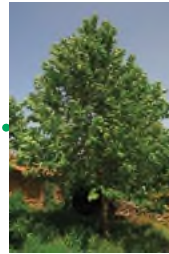
Acer platanoides 'Crimson King'



Fraxinus excelsior



Prunus serrulata
'Kanzan'



Platanus acerifolia



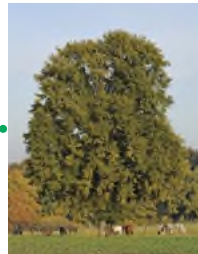
Liriodendron tulipifera



Tilia pallida



Catalpa bignonioides



Quercus robur



Quercus palustris



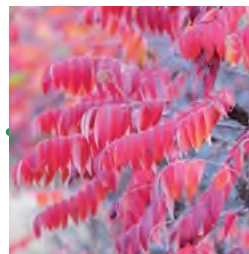
Quercus suber



Magnolia grandiflora
'Tige'



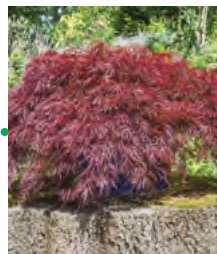
Platanus acerifolia hispanica



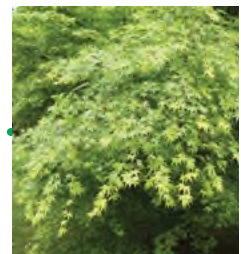
Rhus glabra



Magnolia grandiflora
'Pyramidalis'



Acer palmatum
'Dissectum' 'Pyramidalis'



Acer palmatum

Emlak Konut Bizim Mahalle- ATA SPORLARI MERKEZİ

Geleneksel Türk Sporları okçuluk, cirit, güreş gibi imkanların yanında basketbol, tenis, voleybol, boks, squash, tekvando ve yüzme gibi olimpik sporlara da ev sahipliği yapacak Ata Sporları merkezi, 7'den 77'ye her yaşta insanımıza hitap edecek şekilde tasarlandı. Aktif bir yaşamı desteklemek amacıyla, 25.147 m² alan üzerine kurulan bu merkez, 98.000 m² büyüklüğündeki Halkalı Millet Bahçesi'ne komşu konumda yer almaktadır.



Emlak Konut Bizim Mahalle- KÜLLİYE

Tasarım kararları kentsel tasarım projesi ile alınan, çevresine ve bölgede geliştirilmesi planlanan projenin ihtiyacına uygun şekilde tasarlanmış Emlak Konut Bizim Mahalle Dini Tesis ve Külliye Projesi, 21.205 m² alan üzerinde hayat bulacak. Mimarisinde tarihi şehir surlarından esinlenilmiş bu projede cami ana fonksiyonu yanında kütüphane, müze, aşevi, çay bahçesi, hanımlara ve gençlere yönelik alanlar birlikte kurgulanmıştır.



Emlak Konut Spor Kulübümüz ile genç sporculara hem yön vermek hem de Türk sporuna katkıda bulunmayı amaçlıyoruz. Kulübümüz Emlak Konut GYO A.Ş. sponsorluğunda 2017 yılında sosyal sorumluluk projesi kapsamında Emlak Konut Spor Kulübü Derneği olarak kurulmuştur. Kuruluş yılından itibaren tescillenen marka ve logosu ile Türk Sporuna hizmet etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük sosyal sorumluluk projesi olarak çıkılan yolda amacımız sadece başarılı sporcular yetiştirmek değil; aynı zamanda insani yönü kuvvetli, topluma faydalı, özgüvenli ve Türk kimliğini dünyanın her alanında en iyi şekilde temsil edebilecek genç sporcular yetiştirmektir. Bu hedef doğrultusunda basketbol branşında faaliyetlerine başlayan kulübümüz bünyesinde kız ve erkek altyapımızda 9 ila 18 yaş aralıklarında toplam 15 takım ve 224 lisanslı sporcunun yanı sıra Türkiye Kadınlar Basketbol 1. Ligi'nde mücadele eden Kadın Basketbol A takımımız bulunmaktadır.

Spor Kulübümüz antrenman ve faaliyetlerini Bayrampaşa ilçesinde bulunan iki spor salonunda gerçekleştirmektedir. Kurulduktan sonra faaliyette bulunan tüm sportif ve sosyal alanlar altyapı sporcularımıza profesyonel bir disiplin sağlayacak şekilde revize edilmiştir. Böylelikle sporcu ve personellerimizin diğer başarılı ülkeler altyapılarıyla yarışabilecek seviyeye gelmesi hedeflenmiştir. Kulübümüz kuruluş yılımızdan bu yana özellikle kızlarda her jenerasyonda milli takımlarda, yerel liglerde ve Türkiye Şampiyonaları'nda boy göstermiştir.

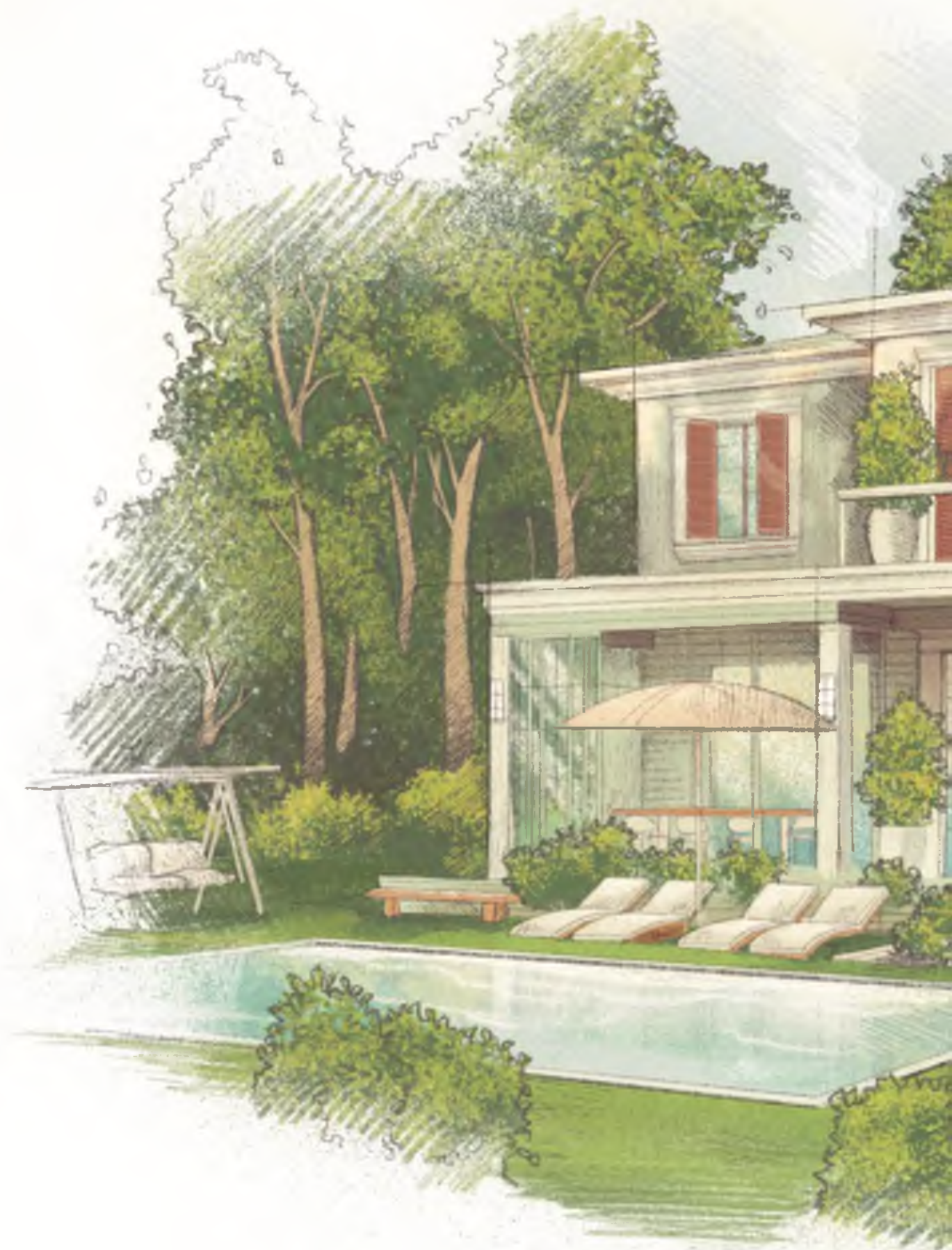
Misyon ve vizyonumuzun ana konusu olan altyapıdan sporcu yetiştirerek milli takımlar seviyesinde sporculara sahip olma hedefiyle çıkılan yolda kulübümüz 2019-2020 sezonunda Altyapı Milli Takımlarına kızlar kategorisinde toplamda 15 sporcu ile en fazla sporcu gönderen kulüp olmuştur. Aynı zamanda Erkek Altyapı Milli Takımlarına da 1 erkek sporcu göndererek her iki kategoride milli takımlara

oyuncu gönderen ender kulüpler içerisinde yer almıştır. Kulübümüz altyapılarda 2018 yılında aldığı ilk ulusal çapta başarılarının ardından; devamında gelen sezonlarda ülke basketboluna en çok katkı sağlayan kulüplerden biri olmuştur. Pandemi döneminden önce sonlanan U16 Kızlar A Ligi'nde namağlup İstanbul Şampiyonluğu yaşayan takımımız; aynı jenerasyonla bir üst ligde mücadele etmesine rağmen U18 Kızlar A Ligi'ni de 3. olarak bitirerek altyapı kız kategorisinin en başarılı takımları arasında gösterilmektedir. Kadrosundaki sporcuların yarısından fazlası Milli Sporcu olma özelliği taşıyan takımımız 2021 yılında ilk defa düzenlenecek düzenlenene olan Garanti BBVA sponsorluğundaki Kızlar Basketbol Gençler Ligi'nde yer alacaktır. miştir.

Kulübümüzün altyapıdan yetiştirdiği oyuncuların desteği ile 2018 yılında kurulan Kadın Basketbol A Takımımız ise 2018 yılında mücadele ettiği Kadınlar Bölgesel Basketbol Ligi'nden sezon sonunda bir üst lig olan Türkiye Kadınlar Basketbol 1. Ligi'ne yükselmiştir. A Takımımız 2019-2020 sezonunda 6 altyapı oyuncusunun yer aldığı ve üst lige çıkmayı hedefleyen kadrosu ile pandemi dolayısıyla yarım kalan sezon sıralamasını ilk 2 içerisinde tamamlamıştır. Devam eden 2020-2021 sezonunda altyapımızdan A takıma dahil edilen 2004 doğumlu 4 sporcu ile sezona başlayan A takımımız; mevcut tecrübesi ve güçlü planlaması ile sezon başlangıcında tüm sezon takımları arasında düzenlenen Kadınlar Federasyon Kupasını Lider bitirerek 2020-2021 Sezonu Kadınlar Federasyon Kupasını kazanmıştır.

2020- 2021 sezonu için hedefi Süper Lig'e yükselmek olan A takımımız bu doğrultuda çalışmalarına devam ederek başarılı bir sezon geçirmektedir. Şirketimiz kurumsal ve güçlü yapısını spor alanında da sürdürerek Türkiye'nin her yerinden yetiştirdiği genç sporcuları ülke hizmetine sunmaya devam edecek, daha büyük başarılarla "Altyapıdan Geleceğe" sloganıyla imza atmayı sürdürecektir.







Dönem İçi Gelişmeler

• 02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanması ile yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)" ile uygulanması gönüllülük esasına dayalı olarak getirilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması amacıyla, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi (Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarının yürütülmesi, gerekli politikaların oluşturulması, ilgili politikaların uygulanması ve takibi amacıyla Sürdürülebilirlik Komite'si ve komiteye bağlı bir çalışma grubu kurulmuştur. Şirketimiz tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 48.11 (03/12/2020 tarih ve 75/1482 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla Türkiye'de yeni bir iştirak kurulmasına ve kurulan bu şirkete III-48.1 s. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında iştirak edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu şirket, "Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi sermayesini temsil eden paylarının tamamı Şirketimize aittir.

• Muhtelif bankalardan 2021 yılında ortalama 5 yıl vadeli toplamda 1.030.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

• Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılında toplam 1.458.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır. Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılında toplam 1.408.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

• 12.03.2021,13.03.2021, 09.07.2021, 14.10.2021 ve 19.10.2021 tarihlerinde İstanbul Beşiktaş Ortaköy, İstanbul Sarıyer Ayazağa, İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap,

İstanbul Başakşehir 8. Etap ve İstanbul Kartal 2. Etap ihaleleri gerçekleştirilmiş, 5 ihalede toplam 4.453.550.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 2,91 çarpan değeri elde edilmiştir.

• Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 38.291.000 TL bağış yapılmıştır.

• 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Havvanur YURTSEVER, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.

• Şirketimiz ile Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında 17.12.2020 tarihinde KAP'ta açıklanan protokole ek olarak; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 0/458, 0/459 ve 0/460 parsel sayılı taşınmazların kadastral 312.429,77 m²lik kısmının toplam 937.289.310,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin taraflar arasında ek protokol imzalanmıştır. Söz konusu ek protokol ile Şirketimiz projelerinden Gebze Emlak Konutları 3. Etap bünyesinde yer alan ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne satılan 320 adet bağımsız bölümün KDV Dahil 151.205.080,00 TL'si satın alım bedeli olan 937.289.310,00-TL'den mahsup edilecek, 411.168.506,00 TL'si Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile daha önce imzalanan protokoller kapsamında Şirketimiz tarafından devam ettirilen kentsel dönüşüm projelerine ilişkin iş ve işlemlerde kullanılacak, kalan tutar olan 374.915.724,00 TL ise ayrıca ödenecektir.

• 11.05.2021 tarihinde Şirketimiz tarafından İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi 1444 ada 1 parsel 6.502 m² büyüklüğünde arsa 41.925.000 TL bedelle satın alınmıştır.

• T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların,

toplam 1.069.452.970,40-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) arasında 27.08.2021 tarihinde protokol imzalanmıştır.

• Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesinde yer alan 0/954,955 parsel no.lu taşınmazların toplam 84.500.000,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında 06.09.2021 tarihinde Protokol imzalanmıştır.

Dönem İçi Gelişmeler

• Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Havvanur Yurtsever, 24.11.2021 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiş, yerine 29.11.2021 Burak Demiralp atanmıştır.

• Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı sonrası toplam 300.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı sonrası toplam 300.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir.

Kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amaçlanarak, "Eşitlik", "Şeffaflık", "Hesap Verebilirlik" ve "Sorumluluk" prensipleri ilke edinilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Yönetim Kurulu'nun etkin çalışması için "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi" bulundurulmasına önem verilmektedir. Mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Sn. Muhterem İNCE, Sn. Sinan AKSU ve Sn. Burak DEMİRALP Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedirler.

Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, "Sürdürülebilirlik Komitesi" "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Aday Gösterme Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, "Ücretlendirme Komitesi" ile "Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Yönetim Kurulu ve Komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV' de belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. numaralı maddesinde belirlenen işlemler uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 25.03.2021 tarihli Olağan Genel Kurul' da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

SPK' nın "II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde ve Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesi'nde bulunan zorunlu tüm ilkelere uyulmaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlanmakla birlikte, bunlara tam uyumun sağlanması hususunda çalışmalar sürdürülmektedir. Ayrıca, tam olarak uyum sağlanamayan zorunlu olmayan ilkeler sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Zorunlu olmayıp henüz tam uyum sağlanamayan ilkeler aşağıda belirtilmiştir. Bunların gerekçelerine ve ilave açıklamalara ilke bazında raporun ilgili kısımlarında yer verilmektedir.

1.4.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın TOKİ iştiraki olması gerekçesiyle

yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

1.5.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük orana sahip olanlara tanınmamış olup, azınlığa tanınan haklar genel uygulamalar çerçevesinde sağlanmaktadır.

3.1.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Çalışanların tazmini kapsamında 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümler dikkate alınmaktadır. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

4.2.8. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar her yıl 20 milyon \$ bedelle sigorta edilmektedir fakat 2021 yılında pandemi koşulları gereği en fazla 4 milyon \$ bedelle sigortalanabilmiştir.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık, Yönetim Kurulu' nda kadın üye oranı için %25' ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir.

4.3.10. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte, komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte, denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

4.6.5. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Genel Kurul' da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri' ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle, 2021 yılında Esas Sözleşme' de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Hissedarlara, Yüklenicilere ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla, 2017 yılında "Bilgi Güvenliği Politikası" oluşturulmuş ve Türkçe / İngilizce olarak kurumsal web sayfasında yayınlanmıştır. Bilgi güvenliği politikasına ayrıca bu raporun "Politikalar" kısmında yer verilmiştir.

Hem işleyiş hem de yönetsel açıdan dönem içinde gerekli olması üzerine, Kurumsal Yönetim İlkeleri de dikkate alınarak, Emlak Konuta ait "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği", "Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği", "Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği", "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği", "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" ve Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği'nde revizeler yapılmıştır. Şirketin 2021 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu' nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmakta olup, rapora



QR kod üzerinden de ulaşılabilir.

Ertan KELEŞ

**YÖNETİM
KURULU BAŞKANI
İCRACI**



Ertan KELEŞ 1976 yılında doğdu. 1998 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1998-2000 yılları arasında Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde, 2001-2002 yılları arasında Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde Şantiye Mühendisliği yaptı. 2002-2004 yılları arasında Aset Dekar İş Ortaklığı'nda Proje Müdürlüğü, 2004-2005 yılları arasında Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. bünyesinde ve 2002-2005 yılları arasında Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş., Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2005-2014 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevlerini icra etmiştir. 2014-2016 yılları arasında Reform Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne danışmanlık yapmış. 2014-2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinde bulunmuş, 2018 yılından itibaren şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini icra etmektedir.

Mustafa Levent SUNGUR

**YÖNETİM KURULU
BAŞKAN VEKİLİ
İCRACI OLMAYAN**



Mustafa Levent Sungur 1981 Trabzon doğumludur. İnşaat Mühendisliği Lisans Eğitimini Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlayan Sungur, 2003 yılında İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Meslek hayatında yurtdışında ve yurt içinde çeşitli firmalarda çalıştıktan sonra, 2006 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman olarak çalışmaya başlamıştır. Sırasıyla Statik, Zemin Araştırma ve Altyapı Şube Müdürlüğü görevlerinden sonra Mayıs 2009 ile Aralık 2018 arasında Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanı olarak atanan Sungur, Aralık 2018 tarihinden beri Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Çok iyi derecede İngilizce, az seviyede ise Farsça ve Almanca bilmektedir. Mustafa Levent Sungur evli olup, 3 çocuk babasıdır.

Hakan GEDİKLİ

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
GENEL MÜDÜR
İCRACI**



1994 yılında Zonguldak Mehmet Çelikel Lisesi'nden, 2000 yılında da Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrameti Bölümünden mezun oldu. 2000 – 2006 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi'nde çeşitli kademelerde görev yaptı. 2006 – 2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'nde, sırasıyla, Etüd Proje Müdürü, Emlak ve Planlama Müdürü, Emlak ve Planlama Daire Başkanı ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Yüksek lisansını Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm alanında tamamlayan Gedikli, gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır. 16.07.2018 tarihinden itibaren de Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Hakan AKBULUT

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN**



Hakan AKBULUT, 1966 yılında Ardahan'da doğdu. Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. Yüksek Lisans eğitimini Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm bölümünde 2018 yılında tamamladı. Uzun yıllar özel sektörde muhasebe ve finans alanlarında faaliyetlerde bulunan AKBULUT, 2003 yılında Emlak Konut GYO AŞ'de Finansman ve Portföy Müdürü olarak çalışmaya başladı. Emlak Konut GYO AŞ'de sırasıyla 2003-2010 döneminde Finansman ve Portföy Müdürü, 2010-2019 Nisan ayına kadar mali alanda Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüttü. Yöneticilik, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Mali Mevzuat ve Muhasebe Uygulamaları, Ulusal ve Uluslararası Bankacılık İlişkileri ve Uluslararası Yatırım Fonlarıyla ilişkiler tecrübelerine sahip olan AKBULUT, kamu ve özel sektörde edindiği tecrübeyle 29 Nisan 2019 tarihinde TOKİ Başkan Yardımcılığı görevine atandı. Meslek alanında, Mali Müşavirlik, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Kurumsal Yönetim ve Sermaye Piyasası Kurulu İleri Düzey Belgelerine sahip olan AKBULUT, iyi derecede İngilizce, orta seviyede ise Arapça bilmektedir. Hakan AKBULUT, evli olup, 3 çocuk babasıdır.

Muhterem İNCE



**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ**

1971 yılında İstanbul'da doğdu. 1993'de İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini bitirdi. 2000'de Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans tahsilini tamamladı. 2017 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başladı. 2016 yılında başladığı Müsteşar (Vali) İçişleri Bakanlığı görevi ardından 2018 yılında Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. 06.2016-09.2016 tarihleri arasında Artvin Valiliği, 02.2014-06.2016 Personel Genel Müdürü - Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 08.2013-02.2014 Genel Müdür Vekili – Personel Genel Müdürlüğü, 07.2013-08.2013 Genel Müdür Yardımcısı -Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 09.2011-07.2013 Daire Başkanı-Personel Genel Müdürlüğü, 09.2009-09.2011 Şube Müdürü-Eğitim Dairesi Başkanlığı, 10.2005-09.2009 Kaymakam- Çanakkale Eceabat Kaymakamlığı, 10.2002- 10.2005 Kaymakam-Erzurum Nayman Kaymakamlığı, 10.2000-10.2002 Kaymakam- Adıyaman Samsat Kaymakamlığı, 05.2000-10.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 09.1997-04.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 07.1994-09.1997 Kaymakam Adayı - Edime Valiliği görevlerinde bulunmuştur. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Sinan AKSU



**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ**

Ankara Tevfik İleri İmam Hatip Lisesi'ni bitiren Aksu, 2002 yılında Gazi Üniversitesi Tarih Bölümü'nden mezun olmuştur. 2003 yılında kamudaki meslek hayatına TBMM'de başlayan Aksu, sırasıyla Milletvekili Danışmanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Aile Sosyal Politikalar Bakanlığı Özel Kalem Müdürlüğü, Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı, Başbakan Müşavirliği ve 20 Şubat 2014 tarihinden itibaren Gençlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 30 Mart 2015 tarihinde GSB Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürü olarak atanmış Aksu 20.07.2018 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü görevini yürütürken gençliğin hizmetindeki projelerde yer alan Aksu, 2016 yılında düzenlenen Hizmetkar Liderlik Zirvesi'nde yılın hizmetkar bürokrati seçilmiştir. 20.07.2018 tarihinde yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. Türkiye Basketbol Federasyonu'nun 2016 yılında yapılan Olağan Genel Kurulunda Denetleme Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Kamu yararına birçok vakıf ve demekte mütevellî heyeti başkanlığı, yönetim kurulu üyeliği yapan Aksu evli ve bir çocuk babasıdır.

Burak DEMİRALP



**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ**

1986 yılında Ankara'da doğmuştur. Lisans eğitimini İşletme bölümünde tamamlamış, yüksek lisansını 2018 yılında yine İşletme (MBA) anabilim dalında yapmıştır. Profesyonel meslek hayatına 2004 yılında Başbakanlık'ta başlamış, 2018 yılına kadar Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, Başbakanlık Müşaviri, Başbakan Müşaviri ve Başbakan Özel Kalem Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Farklı kurum ve kuruluşlarda yönetim kurulu üyeliği geçmişi de bulunan Burak DEMİRALP, 2018 yılında Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçiş ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na Özel Kalem Müdürü olarak atanmış olup halen bu görevine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Ortaklık yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az değildir. Bağımsız üye sayısının hesaplanmasında küsuratlar izleyen tam sayı olarak dikkate alınmıştır. Her durumda, bağımsız üye sayısı ikiden az olmamakla birlikte, Ortaklık bünyesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 3' dür. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan "bağımsızlık" kriterlerini taşımaktadır.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Bağımsız Yönetim Üyesi Burak DEMİRALP'e ait bağımsızlık beyanı 03 Aralık 2021 Tarih, No: 52150 sayılı Ankara 12. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhterem İnce'ye ait bağımsızlık beyanı 15 Mart 2021 Tarih, No: 12302 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan Aksu'ya ait bağımsızlık beyanı 15 Mart 2021 Tarih, No: 12304 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi "Yatırımcı İlişkileri" Genel Kurul bilgileri altında ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Muhterem İNCE, Burak

DEMİRALP ve Sinan AKSU) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite Muhterem İNCE ve Sinan AKSU'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 19.03.2021 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Burak DEMİRALP'in bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporu 29.11.2021 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. 26.11.2021 tarihinde Havvanur YURTSEVER'in istifa etmesi nedeniyle boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın olumlu görüş bildirmesiyle, şirketimiz Aday Gösterme Komitesi'nin önerisi çerçevesinde, Yönetim Kurulumuzun 29.11.2021 tarih ve 53-123 kararı ile Burak DEMİRALP'in ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri Ortaklık işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir Ortaklıkta yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir Ortaklık'a danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Ortaklıktaki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin Ortaklık dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliğleri' ne ve TTK'nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklık dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 22' de şu şekilde ifade edilmiştir:

Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Ortaklık veya Ortaklığın bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.

Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Ücretlendirme Politikası kurumsal

internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır.

25 Mart 2021 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 09 Mart 2021 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus 25.03.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 9 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır. Ayrıca Ortaklık Esas Sözleşmesi 16.Maddesinde "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri" ile ilgili esaslar açıklanmıştır. Ortaklık Esas Sözleşmesi kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.2021 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullanılmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	12.500	11.000

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta ve üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Ortaklık sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı'na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerektiği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

01.01.2021- 31.12.2021 tarihleri arasında 145 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2021 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır. Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve

Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir.

Yönetim Kurulu'nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır.

Ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz. Dönem içerisinde Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğunun gerektirdiği bir karar oluşmamıştır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi 19. Maddesi ile "Yönetim Kurulu üyesi, kendi-sinin Ortaklık dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Ortaklık dışı menfaatiyle Ortaklık menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden Yönetim Kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler." denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve Ortaklık üst yönetiminde bulunan kişiler, gör- evleri esnasındaki kusurları ile Ortaklıkta sebep olabilecekleri zarar 4 Milyon ABD Doları tutarında bir bedelle sigorta ettirilmiştir.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 17'de belirtildiği üzere; "Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Ortaklığımız, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve ardından yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme'nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Emlak Konu GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Sürdürülebilirlik Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine "Ücretlendirme Komitesi" ve "Aday Gösterme Komitesi" görevlerini de yerine getirmektedir.

Komiteler; Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde [Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından üstlenilmesi, Ortaklık bünyesinde bağımsız üye sayısının 3 olması, icracı üyelerin komitelere görev almaması zaruriyeti (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç), Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tümünün bağımsız üyelerden oluşması ve komite başkanlarının bağımsız üyelerden seçilmesi gerekçeleriyle bir Yönetim Kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu

tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP'ta açıklanmıştır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ortaklıkta Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı ilişkileri bölümü ile yakın iş birliği içerisinde çalışmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan 'Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esaslarının ilk maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, Ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkelerine (Kurumsal Yönetim İlkeleri) uyumu, bu ilkelerin Ortaklıkta uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim

Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Ortaklık performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Ortaklığın oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Kurumsal Yönetim Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur. Komite, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilenir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Aday Gösterme Komitesi;

a. Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.

b. Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur. 2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

• 11.03.2021 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi

• 29.11.2021 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi

• 16.06.2021: 2021 Yılı Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Verilecek Ücretler Hk.

Ücretlendirme Komitesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Ücretlendirme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından

yerine getirilmektedir.

a. Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Ortaklığın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.

b. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

• 14.01.2021 2021 Yılı 1. Dönem Personel Ücretleri hk.

• 17.07.2021: 2021 Yılı 2. Dönem Personel Ücretleri hk

Denetimden Sorumlu Komite

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 17.maddesine uyumlu bir şekilde; Ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Ortaklığın iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmaktadır.

Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Ortaklık'a ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Ortaklık çalışanlarının, Ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Ortaklığın izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini,

Ortaklık sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini aralık kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/ muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanmaktadır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklamalar yapılmaktadır. Denetim-den Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ilgili hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur. 2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 10.03.2021: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 17.08.2021: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 08.11.2021: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Emlak Konut GYO A.Ş., temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Ortaklık risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi sistemini uygulamaya çalışmaktadır.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi 2012 yılında oluşturulmuş olup, Ortaklık yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş' nin, içinde bulunduğu sektöre ilişkin ve kendi bünyesinde barındırdığı, karşı karşı-ya olunan önemli riskler ve belirsizlikler kısaca şu şekilde özetlenebilir:

Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır. Ancak, Şirket'in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlere bağlıdır. Projeler için uygun Risk Yönetimi Komitesi; mevzuat ve iç düzenlemelere paralel olarak kurumsal risk yönetimi esasları çerçevesinde hareket ederek yükümlülüklerini yerine getirir.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir. Komitenin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 22.01.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 17.02.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

- 25.03.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 01.04.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 10.05.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 23.06.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 26.07.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 18.08.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 14.09.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 19.10.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 26.11.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 22.12.2021: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na raporlama yapılması amacıyla 09.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik konusunda ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek, şirket yapısına entegre edilmesi amacıyla çalışmalar yürütmek ve

bu doğrultuda projeler geliştirmek, belirli aralıklarla, ilgili yönetici ve/veya personelle beraber Şirketin çevre politikası ve uygulamalarını gözden geçirmek, alınan kararlar ve süreçle ilgili Yönetim Kurulu'na bilgi vermek, iklim kriziyle mücadele kapsamında, Şirket faaliyetlerindeki karbon salınımını azaltmaya yönelik projeler geliştirmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçişi desteklemek, Şirketin sürdürülebilirlik uygulamalarındaki performans ölçütlerini belirlemek ve değerlendirmek amacıyla

faaliyetlerine başlamıştır.

05.02.2021 tarihli ilk kararıyla; faaliyetlerin yerine getirilmesinde kapsamlı ve devamlılığı olan çalışmaların yapılacağı göz önünde bulundurularak, komiteye bağlı olarak çalışacak olan, Yöneticilerden ve konusunda tecrübeli personellerden «Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu» oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

1	Ercan ALIOĞLU	Başkan	Genel Müdür Yrd.
2	Hicran ÇAKMAK	Üye	Genel Müdür Yrd.
3	Rasim Faruk KADIOĞLU	Üye	Genel Müdür Danışmanı
4	Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	Üye	1 Nolu Proje Müdürü
5	İbrahim OFLAZ	Üye	Tesisat Proje Müdürü
6	Enver TURAN	Üye	1 Nolu Uygulama Müdürü
7	Mustafa BUĞA	Üye	Yatırım İlişkileri Müdürü
8	Nilgün BEZEK	Üye	Kalite Yönetim Temsilcisi
9	Seda BAYRAKTAR AKGÜL	Üye	Müş. A. / Hukuk Müşavirliği
10	Betül DEMİREL	Üye	Teknik Uzman / 2 Nolu Proje Md.
11	Hilal KOCA	Üye	Teknik Uzman Yrd. / Çevre Müh. / Tesisat Proje Md.
12	Yahya KÖSE	Üye	Teknik Personel / Çevre Müh. / Tesisat Proje Md.
13	Melike Ece KARAKUŞ	Üye	Teknik Personel / Enerji Sistemleri Müh. / Tesisat Proje Md.
14	Mustafa KÖKSAL	Üye – Sekreter	Teknik Uzman / Üretim Sistemleri Ve End. Müh. / Yatırımcı İlişkileri Md.

Komite Üyeleri

Burak DEMİRALP

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi

Muhterem İNCE

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

Sinan AKSU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Ertan KELEŞ

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)
Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı
Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Mustafa Levent SUNGUR

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komite Başkanı
Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi

Hakan AKBULUT

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

**T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN
"BAĞIMSIZLIK BEYANI"**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a)Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b)Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c)Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç)Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d)31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,

e)Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f)Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g)Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ)Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletceğimi beyan ve kabul ederim. 25.06.2020

Burak DEMİRALP

Muhterem İNCE

Sinan AKSU

Aslı İmzalıdır

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtım hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

- Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

- Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

- Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519.Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına

karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [10]'unu nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir

Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Ortaklık inşaat faaliyetlerinde doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması için yüklenicilerle iş birliği içerisinde çalışmaktadır. Enerji tasarrufunun etkin sağlanması durumunda ortaya çıkacak çevresel ve ekonomik etkilere gerekli hassasiyet gösterilmekte olup, proje ve çalışma alanlarında tasarrufa yönelik önlemler alınmaktadır. Yapılan tüm faaliyetlerde kamu çıkarları da gözetilmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin bunlara uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., 29/06/2001 tarihinde kabul edilerek 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren ve 2/11/2011 tarihinde 4708 no'lu Kanun Hükmünde Kararname ile son hali oluşturulan Yapı Denetimi Hakkında Kanun çerçevesinde tüm yapı ve imalat işlerini sürdürmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiği için yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir. Kalite Politikası' nda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmaktadır.

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak

Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, sürdürülebilirlik ve toplumsal değer yaratma anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle birlikte aynı zamanda bu planlamalara kamu yararına kullanılacak bağımsız bölümler yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, insanı, çevreyi ve kamu hassasiyetini ön planda tutan sosyal sorumluluk anlayışıyla, Sermaye Piyasası Kanunu ile Esas Sözleşmesinin 6. maddesi çerçevesinde bağış ve yardım yapabilir.

Bağış ve yardım, Şirketin kendi amaç ve konusunu aksatmayacak bir şekilde, Kamu Kurum ve Kuruluşları' na, topluma ve çevreye faydalı Vakıf, Dernek vb. Sivil Toplum Kuruluşlarına, afet yardım komiteleri ile afet bölgelerine ve ihtiyaç sahibi kişilere nakdi veya aynı olarak veya mevzuatın izin verdiği diğer usullerle yapılabilir.

Bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımın üst sınırı, Yönetim Kurulu' nun önerisi ile o yılın olağan Genel Kurul toplantısında karara bağlanarak belirlenir. Genel Kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz.

Nakdi olmayan bağışların nakdi değeri tespit edilerek, Genel Kurul tarafından belirlenen bağış limitinden düşülür.

Yapılan bağış ve yardım tutarı, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesince hesaplanan dağıtılabilir kar matrahına eklenir ve ilgili dönem içerisinde pay sahiplerinin bilgisine takip eden Genel Kurul' da sunulur.

Yapılacak bağış ve yardımların, Sermaye Piyasası Kanunu' nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine uyumsuzluk göstermemesi zorunludur.

Yönetim Kurulu kararıyla yapılacak bağış ve ödemeler, Sermaye Piyasası Kurulu' nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri doğrultusunda kamuya duyurulur.

Bağış Ve Yardımlar

2021 Yılında Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 38.291.030 TL bağış yapılmıştır.

Sponsorluklar

- Ataşehir 7 den 70 e Bilimle Şenleniyor Projesi Sponsorluk - 11.01.2020
- Para Sohbetleri Etkinliğine Sponsorluk 24.03.2021
- Türklerin Mirası Belgeseli ve Kitapları Projesi Sponsorluk - 31.03.2021
- Tüçev Atık Yönetimi Zirvesi ve Eğitim Sponsorluk - 30.04.2021
- Verimlilik ve Teknoloji Fuarı Sponsorluk - 3.05.2021
- Emlak Konut Spor Kulübü Sponsorluk 23.08.2021
- Gyoder Çözüm Platformu Sponsorluğu Hk. - 21.09.2021
- Emlak Avcısı Sponsorluk 28.10.2021
- Türkiye 2023 Zirvesi Sponsorluk 3.11.2021
- 9. Gayrimenkul Liderler Zirvesi Sponsorluk - 24.11.2021
- RE360 Gayrimenkulun Büyük Buluşması Konferansı Sponsorluk 29.11.2021
- Musiad Vizyoner21 Zirvesi Sponsorluk 16.12.2021

Ücretlendirme Politikası

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulan "Ücret Komitesi", Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Yönetim Kurulu Üyeleri ücretleri, "Ücret Komitesi" önerisine istinaden Yönetim Kurulu tarafından, ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, Olağan Genel Kurul Toplantısında belirlenen aylık net ücret ile aylık net ücret tutarında yılda 4 defa ikramiye verilir.

Mali yıl sonunda, Yönetim Kurulu Üyelerine yapılan ödemelerden dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Şirket tarafından ödenir (birden fazla işverenden alınan ücretler).

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz. Bu üyelerin ücretlerinin bağımsızlıklarını

koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.

Ücret Komitesi, Yöneticilere verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasadaki geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve Yöneticilerin üstlenmiş oldukları görev, yetki ve sorumlulukları dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Genel Müdür, personele verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasadaki geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri, eğitim durumu, yetenek, tecrübe, uzmanlık, yabancı dil bilme vb. kriterleri dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Yönetici ücretleri "Ücret Komitesi" önerisine, personel ücretleri de Genel Müdürün önerisine istinaden, Yönetim Kurulu kararı ile her yılın Ocak ve Temmuz aylarında artırılır. Yönetici ve personele aylık net ücretlerine ek olarak, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen sayıda ve tutarda ikramiye verilir. Yönetici ve personele, Şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde Genel Müdürün takdirine performans primi, maddi ödül vb. verilebilir. Yönetici ve personele, ulaşım, yemek, evlilik, doğum, ölüm, sağlık vb. sosyal hizmet ve yardımlarda bulunulur.

İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2018 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır. Ortaklık Organizasyon El Kitabı'nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacı ile 2015 yılından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet

vermeye başlamıştır. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır.

Ortaklık, çalışanlar arasında ırk, din, dil ve

cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır.

Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2020 yılı içerisinde herhangi bir şikayet alınmamıştır.

Şirketin Personel Politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

- 1-Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- 2-Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak,
- 3-Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,
- 4-Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,
- 5-Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkanlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,
- 6-Boşalan yönetim kadrolarına öncelikle şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,
- 7-Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,
- 8-Bütçe imkanları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- 9-Kadro imkanları dahilinde yetenekli ve başarılı personele yükseltilme imkanı ve iş güvenliği sağlamak,
- 10-Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve imkanlarını geliştirmek,
- 11-Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkanı sağlamak.
- 12-Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- 13-Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek.
- 14-Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek ve iyi bir beşeri ilişkiler kurulmasında çaba göstermek.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A. Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), "Bilgilendirme Politikası" ile geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Borsa İstanbul Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen "İçsel Bilgi" ve "Ticari Sır" özelliği taşımayan faaliyetlere ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

EKGYO, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 ve 39. maddelerinde belirtilen periyodik tablo ve raporlara ilişkin belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu
- 3'er aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi
- (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

EKGYO internet sitesi erişimi www.emlakkonut.com.tr/ adresinden sağlanmaktadır. EKGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik finansal tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenmektedir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplandıracaktır. EKGYO tarafından kamuyu bilgilendirmek amacıyla ve/veya EKGYO'nun kurumsal iletişim faaliyeti kapsamında hazırlanacak

bültenler, uzmanlık gerektiren konularda destek alınarak, EKGYO'nun Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü tarafından hazırlanır.

I. Basının Bilgilendirilmesi

EKGYO tarafından, devam eden projeleri, orta ve uzun vadeli stratejileri gibi faaliyetlerini doğru-dan ilgilendiren konularda bilgilendirme amaçlı olarak özel durum açıklamalarının içeriğine bağlı kalınarak toplantılar düzenlenir, basın bültenleri hazırlanır. Toplantılara davet edilecek basın mensupları arasında eşitlik ilkesine sadık kalınır.

EKGYO hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

EKGYO, basın takip prosedürüne göre ulusal veya uluslararası basın-yayın organları veya diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri takip eder ve ilk kez kamuya duyuru-ulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların Şirket paylarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyip etkilemediğini değerlendirir ve gerekli gördüğü hallerde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapar.

EKGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

II. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve yatırımcı bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ulaşım esasları Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EKGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara

katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

C. İçsel Bilgi ve İçsel Bilginin Kamuya Açıklanmasına Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Alınan Tedbirler

İçsel bilgi, EKGYO tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, henüz kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcıya bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip EKGYO çalışanları ile iletişim içinde bulunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durum oluşumundan Borsa İstanbul'da açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir.

EKGYO nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır.

Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, EKGYO tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

EKGYO, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde EKGYO veya EKGYO nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini hazırlamaktadır ve içsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından EKGYO'nun İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilmektedir.

EKGYO tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamına uygun olarak sürekli

olarak güncel tutulacaktır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulacaktır. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanmaktadır.

EKGYO yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir.

D. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

EKGYO'ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Denetim Komitesi Başkan ve üyeleri,
- Genel Müdür,
- Genel Müdür Yrd.,
- Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. EKGYO çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne yönlendirirler.

E. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası EKGYO Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınmaktadır.

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler, yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, içsel bilgilere doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir. EKGYO İdari Sorumluluğu Bulunan Kişileri, Yönetim Kurulu Üyeleri ve EKGYO Üst Yönetimi olarak belirlemiştir.

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir.

Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.

Emlak Konut GYO A.Ş., 2020 yılına ait **Olağan Genel Kurul Toplantısı** 25 Mart 2020 tarihinde Şirketimiz Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Mustafa Kenti'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.276.736.986,98 TL'sini (%59,9) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar basın mensupları ve çeşitli menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1 Mart 2021 tarih ve 10277 sayılı baskısında, Yeni Asır Gazetesi'nin 02.03.2021 tarihli baskısında ve kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 9 Mart 2021 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 9 Mart 2021 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır. 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilmektedir. Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir.

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusunda azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir.

Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Ortaklık oy haklarının kullanımını zorlayıcı tüm uygulamalardan kaçınmaktadır ve oy haklarının kullanımının kolaylaştırılması için azami özen göstermektedir. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Ortaklık, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 22.Maddesine göre; Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel

Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır. Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 21.Maddesine göre; Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır ve bu şekilde bir durumun oluşması halinde konu ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak KAP' da açıklanır.

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2021 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

Emlak GYO A.Ş., 06 Ocak 2020 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2020 yılından itibaren başlamak üzere 5 yıllık strateji planını geliştirmiş ve 2020 ~ 2024 yılları arasında geçerli olacak bu stratejik plan dahilinde stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma konusunda azami özen göstermektedir. 5 yıllık strateji planı tüm üyelerin kabul ettiği bir Yönetim Kurulu toplantısı ile onaylanıp uygulanmaya başlanmıştır.

Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme değerlendirilmekte ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulacaktır ve hedeflerden ayrışma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek gerekli önlemler alınmakta, düzenleyici faaliyetlerle ilgili çalışmalar başlatılmaktadır.

Yönetim Kurulu, Ortaklığın belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Ortaklığın kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşamaması durumunda gerekçeler yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

Ortaklık kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır.

Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. Ana plan olarak belirlenen hedef ise,

- Faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve iş süreçlerinin kısaltılması amacıyla, dijital dönüşümün tam kapsamlı olarak tamamlanmasını sağlamak.
- TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve TS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Kalite Belgelerini almak ve bu yönetim sistemlerine uygun hareket etmek.
- İnşaat sektörünün alt bileşenleri başta olmak üzere, çeşitli alanlarda dünyada bilinen ve kullanılan marka ürünler geliştirmeye yönelik yatırım yapmak.
- Şirketin mevcut aktif büyüklüğünü 1,5 katına çıkarmak.
- Yurtdışı faaliyetler geliştirmek.
- En az 5 ülkede tanıtım, pazarlama ve satış ofisi açmak. Uluslararası firmalarla birlikte arsa üretmek ve gayrimenkul projesi geliştirilmek.
- Dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım

Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka yaratmaktır.

Kâr Payı Hakkı

Ortaklığımızın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika ve buna ilişkin bilgi, 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Maddede ortakların bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleriyle Ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

Kar dağıtım politikası Ortaklık kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri kısmında "Kurumsal Yönetim Bilgileri" içeriğinde ortakların incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Kar dağıtım esasları, politikaları ve pay sahiplerine verilen kar payı oranları faaliyet raporlarında bulunmakta ve ilgili süreç KAP' da yapılan açıklamalarla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Ortaklık, 2010 yılında gerçekleştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit olarak dağıtmıştır. 2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul'da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir. Takip eden 2017 ve 2018 yılları için mevcut politika uygulanmaya devam edilmiş, 2019 yılında politika net dönem karının asgari [%10]'unun dağıtılması olarak revize edilip Genel Kurul'da kabul edilerek uygulanmıştır. 2021 yılı içerisinde şirket, 2020 net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 82.460.000 TL kar payı tutarını ortaklarına dağıtmıştır.

Kamuyu Aydınlatma Ve Şeffaflık

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların / gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların

gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır.

Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

Ortaklık 14.02.2022 tarihinde 2022 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal veriler ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekare, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların, doğru, tutarlı, eşanlı, zamanında bilgilendirilmesi, sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin ilgili mevzuatlara uygun sürdürülmesi, **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**'ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi **Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü** tarafından ifa edilmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.1 uyarınca; söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Ercan ALİOĞLU**'na doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2021 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte **Sermaye Piyasası Kanunu** ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.

- Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmıştır.
- Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklık ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır.
- Bu kapsamda; 2022 yılı içerisinde 7 farklı Yurtiçi ve yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve toplam 62 yatırımcı, analist ile görüşülmüştür.
- İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere 35 farklı toplantı kapsamında 243 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.
- Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal ve bireysel yatırımcıları, mevcut ve potansiyel yatırımcıları ve analistleri bilgilendirmek ve sorularını yanıtlamak amacıyla;

2020 yıl sonu finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 21 Ocak 2021 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmelerinde toplam 58 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir. Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli güncellenmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içerikler yönetilmiş ve güncel bilgilere sürekli erişim sağlanmakla birlikte Ortaklık tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılan tüm açıklamalar, Türkçe/İngilizce kurumsal internet sitesinde de pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2021 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında 14 adet yazılı başvuru alınmış ve bu bilgi taleplerine ivedilikle cevap verilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaşılmış ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleriyle gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Bu raporun "9.Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı içerisinde açıklandığı üzere; (bkz.s.77) pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamaya güncel olarak Ortaklık kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Ortaklık "Yatırımcı İlişkileri Bölümü"; başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Ortaklık Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplanmaktadır.

Ortaklık' a ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda da yazılı olarak cevaplandırılmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve/veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

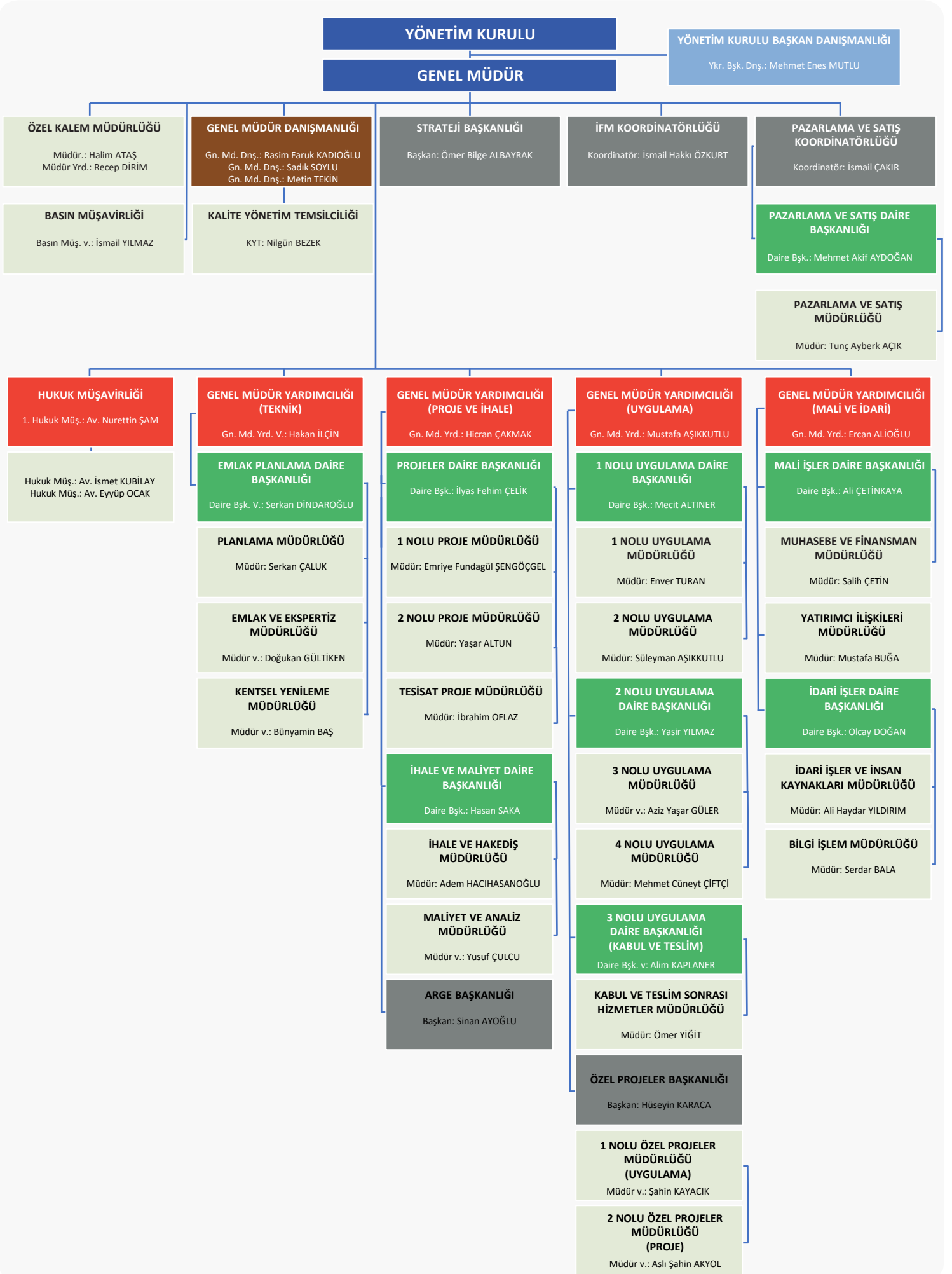
Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2021 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

Ercan ALİOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı
elialoglu@emlakkonut.com.tr

Mustafa BUĞA
Yatırımcı İlişkileri Müdürü
mbuga@emlakkonut.com.tr

Aydağül EKMEK
aekekmen@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1595

Mustafa KÖKSAL
mkoksal@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1596



MASLAK 1453 PROJESİ

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 29.04.2021 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden davanın reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden planların iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.11.2021 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar vermiş, karar temyiz edilmiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur.

2-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Millî Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Millî Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Temyiz incelemesi devam etmektedir.

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. Sayılı

davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu kararlar ilgili İstinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.09.2020 tarihinde istinaf taleplerinin reddine karar vermiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır., 28.09.2020 tarihinde, 2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Söz konusu karar davacılar tarafından istinaf yoluna götürülmüştür. İstanbul BİM 4. İDD, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılamaya İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/1088 E. sayılı dosyası ile devam edilmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/228 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir Mahkemece, 20.01.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup karar davacı tarafından istinaf edilmiş, bu talep İst. BİM 4. İDD, tarafından reddedilmiştir. Davacılar tarafından karar bu defa temyiz edilmiş, neticesi beklenmektedir.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir

2-) TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul ili Ataşehir İlçesi İstanbul Finans merkezine ait 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İmar Planlarının 19.06.2012 gün ve 28/9522 sayılı Bakanlık Oluruyla onaylandığı 25.06.2012-24.07.2012 tarihinde askıya çıkarılan planların iptali istemi ile İstanbul 8.İdare Mahkemesinde açılan 2012/1672 E. sayılı davadır. Dosya.7 İdare mahkemesindeki 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantısı nedeni ile 7.İdare Mahkemesine gönderilmiş ve 2014/1102 E. numarasını almıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir.

FATİH YEDİKULE

1-) Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen

kismen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Daire, 26.12.2018 tarihinde, Belediye Hizmet Alanları maddesinin marina alanı ile ilgili kısmının bozulmasına, kalan kısmın onanmasına, dosyanın İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. İst. BİM 4. İdari Dava Dairesince, 14.06.2019 tarihinde, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur. Danıştay 6. Daire, 06.10.2021 tarihinde kararı onamıştır.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan tarafından yapılan istinaf başvurusu. Ankara BİM tarafından istinaf talebi reddedilmiştir. Davacı yan bunun üzerine temyiz talebinde bulunmuştur.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyanın bağlantı nedeniyle esası kapatılarak, Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/136 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara BİM 5.İDD, 19.02.2021 tarihinde, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin kabulü ile kararın reddine ilişkin kısmın kaldırılmasına, bu işlemlerin iptaline, 1/25000 ölçekli NİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiştir.

ALİBEYKÖY

1-) İstanbul Büyükşehir Bld. Meclis Üyeleri (Özgür Aydın, İsa Öztürk),

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebimizin reddedilmesi üzerine temyiz talebinde bulunulmuştur.

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) TMMOB İstanbul Şubesi

Davacı TMMOB İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile, mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Bahse konu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

1-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup, istinaf talebinin de reddedilmesi üzerine Temyiz yoluna gidilmiştir. İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2019/2206 e. Sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 08.08.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

1-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 10.06.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Yeri (Cami), Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, davalının istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir.

2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer (İBB Meclis Üyeleri)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/605 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 29.09.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanının

ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

3-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer (İBB Meclis Üyeleri)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/604 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parselle ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

4-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 27.10.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

5-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/602 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parselle ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

6-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine, İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2021/2078 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 25.08.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 2 Parsel ile tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

İZMİR KONAK

1-) TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı,

TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiştir. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 12.05.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiş olup bu karara yapılan temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1085 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonunun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 11.06.2020 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 21.08.2020 tarihinde istinaf yoluna başvurduk. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 18.12.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verdi. Davacı temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonunun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 20.10.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı istinaf yoluna başvurmuştur. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 16.03.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacı temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

4-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 29.09.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ve tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve

1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 04.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 02.06.2021 tarihinde, müdahale talebimizin kabulü ile birlikte, davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar vermiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE

1-) Bekir Güler, Erhan Aslaner, Enis Koçak, Nurettin Aydın

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.), TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.06.2020 tarihinde, dava konusu nazım ve uygulama imar planları daha önce BİM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında

karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık temyiz yoluna başvurmuştur. Davacılar da ÇDP yönünden temyiz yoluna başvurmuştur.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/147 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verildi. İstinaf talebinin neticesi beklenmektedir.

4-) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/437 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

5-) Ülkü Sakalar (İBB ve Tuzla Bld Meclis Üyesi) & Hatice Ülkü Özer (İBB ve Kadıköy Bld. Meclis Üyesi)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/703 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (Büyükkent Şb.)

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/903 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan,

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir. İst BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama-İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/1368 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme davanın reddine karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Şişli Belediye Başkanlığı

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1187 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Davanın reddine karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

4-) Fatma Tamay Yeğin ve ark. (18 davacı)

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2020/1268 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Şişli Belediye Başkanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı (Mahkeme 18.08.2020 tarihinde hasım mevkiine aldı.) aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP

Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ile 03.04.2020 tarih 20/1-9 sayılı yapı ruhsatları ile 22.04.2020 tarihli 20/1-16 sayılı yapı ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme, 30.09.2021 tarihinde, imar planları yönünden davanın reddine, yapı ruhsatları yönünden ise davanın ehliyet yönünden reddine karar verdi. İstinaf neticesi beklenmektedir.

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir. 2) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yargılama bağlantı nedeniyle İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1203 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece 26.02.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş ve karar bozulmuştur. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2022/29 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir.

3-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/776 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi

558 ada 1,2,3,4 parseller, 559 ada 1,2,3 parseller, 560 ada 1 parsel (eski 461 parsel) ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 18.11.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi.

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN REZERV YAPI ALANI

1-) TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2021/1701 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 03.07.2021 onaylı, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı ve çevresine ilişkin olarak hazırlanan (Eski 458, 459 ve 460 parseller) (Yeni 563/1,2,5,7,10, 564/1, 565/1,2,3,4,5,7, 566/1,2,3, 567/1, 568/2,5, 569/1, 570/1,3 parseller) 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 09.07.2021 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

2-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2021/1790 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 03.07.2021 onaylı, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı ve çevresine ilişkin olarak hazırlanan (Eski 458, 459 ve 460 parseller) (Yeni 563/1,2,5,7,10, 564/1, 565/1,2,3,4,5,7, 566/1,2,3, 567/1, 568/2,5, 569/1, 570/1,3 parseller) 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 09.07.2021 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

BEŞİKTAŞ MECİDİYE

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst.

BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan, 19.03.2020 tarihinde YD talepli temyiz yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine, İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2021/1640 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 26.05.2021 onaylı, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

3-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2021/1861 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 26.05.2021 onaylı, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 05.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

2-) TEMA Türkiye Erozyonla Mücadele, Ağaçlandırma ve Doğal Varlıkları Koruma Vakfı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/613 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 14.12.2018 – 14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılan, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD, istinaf talebimizin reddine karar

vermiştir. Davalı ve diğer müdahil davalı YD talepli temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) Mustafa Berat Yiğit

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/1364 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile 31.01.2019 onaylı imar uygulamasının iptali talep edilmiştir.

ANKARA YENİMAHALLE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parseline ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Ankara BİM 5. İDD, 19.02.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacılar temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir.

ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli uygulama

İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 28.10.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

2-) CHG Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.

TOKİ ve Ataşehir Belediyesi aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1949 E. sayılı dosyası ile yapılan yargılama neticesinde davanın reddine karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

3-) Ataşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 8 sayılı parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 18.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1898 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

ANKARA SARAÇOĞLU (BATU HUKUK BÜROSU'NDA)

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şb.) & TMMOB Harita Mühendisleri Odası (Ankara Şb.)

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.04.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 27.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/572 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 09.07.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.08.2020 tarihinde, davacı tarafın YD red kararına yapmış olduğu itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 08.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 11.11.2020 tarihinde, dava dosyasının, Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyadan bilirkişi rapor u dosyaya sunuluncaya kadar bekletilmesine karar verdi.

3-) TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2020/2272 E. sayılı dosyası ile Ankara Valiliği aleyhine açılan davada, Ankara Valiliği'nin 21.10.2020 tarih ve 52430385220-02 E-2020487 sayılı "ÇED gerekli değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 25.12.2020 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verdi. 15.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

BAŞAKŞEHİR HOŞDERE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/895 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 17.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

2-) T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP

NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir İst. BİM 4. İDD, 18.12.2020 tarihinde dosyalar arasında bağlantı bulunduğuna, İst. 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/760 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Davacı ayrıca maliki olduğu 116 parseli içine alan, 12.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulamasının kendi parseline ilişkin kısmının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep etmiştir.

3-) T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. İst. BİM 4. İDD, 18.12.2020 tarihinde dosyalar arasında bağlantı bulunduğuna, İst. 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/761 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Davacının maliki olduğu 115 parseli içine alan, 12.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulamasının 115 parseli ile ilişkin kısmının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

ÜMRANIYE SITE (ESKİ ÇAKMAK)

1-) İbrahim Doğan & Hakkı Sağlam

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/862 E.

sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 31.05.2021 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiştir. 11.08.2021 tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, 16.12.2021 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/970 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 01.07.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.08.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 26.11.2020 tarihinde keşif yapıldı. 16.12.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. 20.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk ve rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 22.02.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkemece dava konusu planların iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

ANKARA ÇANKAYA LODUMLU

1-) TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1237 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, dava konusu işlemin iptaline karar

vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/1301 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1990 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

BAŞAKŞEHİR BAŞAK MAHALLESİ

1-) Sabahattin Sabrioğlu, Alaattin Molla, Elfida Avcı, Fatma Öztürk, Halise Mutlu, Hürmüz Mustafaoğlu, Mahmut Şahin, Melek Duman, Nasif Mutlu, Nesibe Çelik, Nurbani Cesur (Denktaş), Sabiha Esen, Seyfettin Kurtulmuş, Suabi Denktaş, Yusuf Şen

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1635 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, "İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve çevresine ilişkin, 31.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'na yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 05.08.2019 tarihinde YD isteminin, bağlantı hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verildi. İstanbul BİM 4.

İdari Dava Dairesi, 04.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/1888 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. İstanbul BİM 4. İDD, 10.09.2021 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Ahmet Tok

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/617 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kain, Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 46 hektarlık alanda hazırlanan 26.07.2019 onaylı imar uygulaması ile dayanakları 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.. Mahkeme, 27.01.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-) Ahmet Tok

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2021/2423 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği aleyhine açılan davada, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mah., eski 61 parsel, yeni 2121/7 ile 2123/6 ada/parsel sayılı taşınmazların kullanım kararının Cami Alanı olarak belirlenmesine ilişkin 26.04.2021 onaylı İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak ve Başakşehir Mahalleleri Rezerv Yapı Alanı ve çevresine ilişkin, (Başak Mahallesinde kain Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 46 hektarlık alanda hazırlanan) 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, planlara yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

KARTAL ESENTEPE (MİLLET BAHÇESİ)

1-) TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şb.) & TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2021/426 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY REZERV YAPI ALANI

1-) Akademiler Sitesi Yönetimi (Eski unvanı: Harp Akademileri Sitesi)

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2021/510 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, 01.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mah., Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yargılama İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/2011 E. sayılı dosyasıyla devam etmektedir.

2-) Akademiler Sitesi Yönetimi (Eski unvanı: Harp Akademileri Sitesi)

Kerem Apartmanı Yöneticiliği (Müdahil Davacı)

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/859 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 01.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mah., Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

EYÜP KEMERBURGAZ REZERV YAPI ALANI

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2021/849 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 11.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.02.2021 onaylı, 1/5000 ölçekli NİP 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1185 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 11.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.02.2021 onaylı, 1/5000 ölçekli

NİP 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.-

3-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2021/1525 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 11.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 04.05.2021 onaylı, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

FİKİRTEPE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/852 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 25.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

2-) Abdülsemet Avcı

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2021/1027 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 25.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali ile 500.000.-TL manevi tazminat talep edilmiştir.

3-) Güral İnşaat A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/890 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 25.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

4-) Cihan Yıldız, İsmet Değerli, Mehmet Duru, Sinan Keskinkılıç, Hıdır Soysal

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2021/1316 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 25.02.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

5-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2021/1138 E.

sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.04.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 2. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

6-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.)

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/1117 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.04.2021 onaylı, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 3. Etabına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

AVCILAR FIRUZKÖY

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2021/2073 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 30.07.2021 onaylı, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 nolu parseller, Eski 5955, 6339 nolu parsellerin bir kısmı ile kadastral yola ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2021/1977 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 30.07.2021 onaylı, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 nolu parseller, Eski 5955, 6339 nolu parsellerin bir kısmı ile kadastral yola ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

3-) Avcılar Belediye Başkanlığı

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2021/1967 E. sayılı dosyası ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada, 27.09.2021 onaylı, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 nolu parseller, Eski 5955, 6339 nolu parsellerin bir kısmı ile kadastral yola ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.





Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ İSPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.120.522	53.135.988
DÜŞLER VADİSİ	1.022.583	29.06.2016	293.205.161	417.360.099
CER İSTANBUL	28.852	30.07.2012	47.022.439	5.480.505
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	176.322	117.040.000
ALL SANCAK	-	8.11.2016	1.543.133	145.200.000
MERKEZ ANKARA	97.091	3.04.2014	510.431.825	1.016.220.069
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	993.030.485	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	23.871	14.06.2011	361.175.939	936.220.923
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.322.349	9.704.523
ORMANKÖY	83.739	29.05.2018	347.582.771	355.552.000
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	643.971.026	705.500.000
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	132.745.340	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.622.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.237.010	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	257.005.000	1.192.500.000
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAĞA	53.601	8.04.2021	435.048.148	1.244.400.000
İSTANBUL KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	38.334	3.09.2021	208.785.437	403.650.000
İSTANBUL KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	202.852.969	703.000.000
TOPLAM	1.747.453		5.100.959.702	11.251.515.142

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	65.333	590.858.223
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	-	113.646.008
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	93.150.302
SEMT BAHÇEKENT 2. ETAP	19.147	119.414.186
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	570.190.777
KÖY 3. ETAP	79.216	313.089.943
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	29.937	170.673.486
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	379.681.444
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	587.425.008
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	43.570.668
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	169.424.664
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM	93.803	34.125.871
MERKEZ ANKARA PROJESİ R BLOK YAPIM İŞİ	-	211.732.693
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	24.995	149.720.887
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY VİLLA ETABI	137.244	593.124.098
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	19.313	46.094.563
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	13.477	71.297.286
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUT ETABI	158.179	855.121.428
TOPLAM	869.270	5.112.341.535

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	14	49.548	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	135.862.686	209.871.700
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	6	129.266	27.08.2021	280.423.120	280.423.120
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	5.06.2013	171.408.120	795.808.692
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	9	24.621	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	100.258.820	146.014.630
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	116.538	06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012	54.666.950	154.518.619
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	145.194.799	149.252.600
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	2	52.543	27.08.2021	139.237.890	139.237.890
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	10	117.832	30.05.2017 - 16.11.2020	544.883.214	565.231.460
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	35.013	14.06.2011 - 30.07.2012	36.654.370	64.773.754
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	10	14.447	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	24.338.405	27.300.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.739	3.04.2014	1.114.053.934	1.701.923.300
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	2.476.685	2.476.685
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	5.332.090	5.332.090
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	4	21.419	2.03.2011	53.918.339	90.823.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	12	59.366	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021	148.658.193	151.300.300
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	3	30.680	31.12.2012 - 27.08.2021	301.843.977	300.000.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	67	689.029	30.06.2019 - 12.05.2020	1.426.897.020	2.130.427.500
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.606	12.05.2020	169.441.029	480.000.000
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.033	31.05.2000	13.051.102	15.643.110
DENİZLİ PARSELLERİ	4	35.604	5.03.2015	56.081.112	29.780.641
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	15	13.820	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	7.637.278	9.691.388
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.529.673	10.388.700
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	9.238	12.032
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	3	32.637	24.03.2006 - 30.09.2010	1.057.634	9.971.500
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
TOPLAM	299	3.432.065		4.941.121.075	7.479.411.109

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	3.676	14.06.2021	2.523.841,44	5.514.540
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0,02	11.381.460
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	6.825.000
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	427.590.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	40.580.000
TOPLAM	8	66.506		298.350.100	491.891.000

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1	1	58	138.701	465.360
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	4	744	4.543.729	7.379.300
ESENLER EMLAK KONUTLARI	1	72	316.323	723.600
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	97	14.743	45.442.042	45.454.300
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	225	33.969	105.667.200	105.667.200
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	34	6.576	18.221.631	27.372.600
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	3	479	1.756.810	5.689.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	7	6.302	17.580.050	40.279.797
KUZEY YAKASI	234	28.021	310.084.123	481.262.184
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	1	1.266	3.536.433	4.465.000
YENİKÖY KONAĞLARI	3	680	4.957.004	8.177.300
SEMT BAHÇEKENT 1-1	8	1.332	7.950.164	13.139.000
KÖY	180	22.185	321.622.371	470.208.400
1STANBUL	1	178	504.540	1.516.485
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	57	20.587	311.335.717	490.699.000
BATIŞEHİR	1	186	1.209.891	2.306.800

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DUMANKAYA MIKS	2	391,96	2.293.148	2.293.148
EVORA DENİZLİ	9	1.222,35	7.194.344	7.200.100
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	422.305	680.901
GÖL PANORAMA EVLERİ	2	322,40	1.137.624	3.184.870
KARAT 34	13	4.244,77	41.489.585	49.574.000
KOORDİNAT ÇAYYOLU	4	1.219,95	8.888.604	14.890.000
MERKEZ ANKARA	175	148.959,68	807.149.770	1.649.339.500
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	12.712.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	2	685,72	10.664.100	18.410.000
OFİS KARAT BAKIRKÖY	23	3.184,75	31.112.200	31.112.200
SARPHAN FİNANS PARK	110	8.015,17	152.977.423	162.631.000
SOFALOCA	1	206,35	749.640	1.583.800
BÜYÜKYALI İSTANBUL	21	3.928,36	55.572.549	75.946.161
TEMAŞEHİR	3	626,09	1.540.700	4.538.670
TUAL ADALAR	3	449,75	2.088.699	3.958.693
TUAL BAĞÇEKENT	5	681,38	2.105.252	4.266.072
UNİKONUT	1	165,43	447.000	447.000
VALİDEBAĞ KONAKLARI	36	7.194,98	122.972.500	132.280.800
TOPLAM	1.269	319.466	2.407.120.572	3.879.854.241

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202,27	159.927.300	197.536.800
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05	44.167.697	91.628.637
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	148	28.708,78	310.190.804	407.627.392
TOPLAM	269	45.235	514.285.801	696.792.829

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	1	1.085	3.459.577	4.750.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	30	7.746	114.771.900	168.647.000
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	374.165.000
İSTMARİNA	238	60.879	300.316.146	323.340.800
SARPHAN FİNANS PARK	75	3.879	72.898.000	75.958.500
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.414.607	3.106.752
DUMANKAYA MIKS	1	187	1.665.910	1.262.990
TOPLAM	470	100.846	598.258.118	951.231.042

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	6.687.053	9.880.000
YALI ATAKÖY	1	214	4.360.432	4.750.800
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	7.007.042	4.750.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	773.197	1.300.320
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	82.041.548	294.316.738
TOPLAM	10	29.402	100.869.272	314.997.858

Bağlı Ortaklıklar Hasılat Paylaşımı Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
Yalova Armutlu Projesi	211.330,95	01.11.2016	59.296.728	132.489.733
TOPLAM	211.330,95		59.296.728	132.489.733

Bağlı Ortaklıklar Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		976.389.291
TOPLAM	321.827		976.389.291

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	900.000
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	79.413	15.11.2017	20.333.314	55.780.000
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251	28.03.2016	404.029	1.080.000
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	118.100	12.06.2013	6.302.333	6.265.000
TOPLAM	199.217		27.579.762	64.025.000

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131		1.825.000
DOĞA PARKI EVLERİ	23	2.323	5.802.071	5.583.000
TOPLAM	25	2.454	5.802.071	7.408.000

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (DÜŞLER VADİSİ PROJESİ)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	4.10.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, RİVA MAHALLESİ, ADA: 0 PARSEL: 3201 - 3202 2 PARSELİN ALANI: 1.075.860,42 m ² , VASFI: 3201 PARSEL ÖZEL ORMAN - 3202 PARSEL ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3201-3202	1.075.860,42	36/3603-3604	07.02.2017/1355
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE DÜŞLER VADİSİ PROJESİ GELİŞTİRİLMEKTEDİR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		3201 3202	ÖZEL ORMAN ALANI KONUT	E=0.20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1400 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.888.077.569,84 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	827.076.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.507.781.551,30 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	190.400.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 3.Kısım (853/10) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	5.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	853/10	29.936,61	158/15706	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	10	TİCK-3	Emsal: 1.65/ Yençok :Z+11 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	203.713.877,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	675.724.288,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAPARK İSTİNYE
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	9.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19.877,09	3/281	11.10.2016/10041
	360/64	27.980,00	9/829	12.06.2014/5458
	380/18	1.719,96	6/584	11.10.2016/10041
	380/38	5.895,10	13/1254	11.10.2016/10041
	380/84	26.212,23	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/11	15.280,78	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/12	244,84	35/3375	21.6.2017/6065
	1353/4	32.277,27	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	

MEVCUT KULLANIM	Arsa - Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	360	3	Park	-
	360	64	Park	-
	380	18	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	12	Turizm Tesis Alanı	Yatak ünitesi yapılmamak şartıyla (E:0.10, Taks:0.05)
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.743.204.500,00 TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.056.981.310,00 TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.436.762.500,00 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.878.722.717,26 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.493.027.308,52 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.10.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İSTİNYE MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 360-3, 360-64, 380-84, 380-18, 380-38, 1352-11, 1352-12, 1353-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19877,09	TAKBİSLERDEDİR	TAKBİSLERDEDİR
	360/4	27980		
	380/84	26212,23		
	380/18	1719,96		
	380/38	5895,1		
	1352/11	15280,78		
1352/12	244,84			
1353/4	32277,27			
MEVCUT KULLANIM	NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		360 ADA 3 VE 64 PARSELLER PARK 360 ADA 18 PARSEL E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI 380 ADA 38 PARSEL EĞİTİM TESİS ALANI 380 ADA 84 PARSEL E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI 1352 ADA 11 PARSEL: E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI 1352 ADA 12 PARSEL E=0,1 HMAX=0,05 TURİZM TESİS ALANI 1353 ADA 4 PARSEL E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
525 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.381.208.015,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.598.340.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.108.153.617,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	2.610.266.498,00 TL			
225 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	5.456.500,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, ADA: 558 PARSELLER:1-2-4, ADA: 559 PARSEL:2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	558/1-2-4,559/2	91.666,15	63/6204-6205-6207-6209	27.03.2020-7338
MEVCUT KULLANIM	ORMANKÖY PROJESİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	558	1	T+K	E=1.1, Z+5 KAT
	558	2	T+K	E=1.1, Z+5 KAT
	558	4	EĞİTİMİ TESİS ALANI	E=1.00
	559	2	KÜLTÜREL TESİS ALANI	E=1.00, Z+3 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1021 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.527.683.856,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	890.404.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.613.825.803,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	516.424.256,96 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1968/2	94.552,89	1/58	01.07.2020/15713
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1968	2	K+T	E=0.90, Z+4 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
552 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	966.633.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	285.123.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	842.800.807,72			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 1.Kısım Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	880/2	36.798,85	158/15711	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	880	2	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	453.363.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	939.807.423,77 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 2.Kısım Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	884/1	49.419,02	158/15719	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	884	1	TİCK-3	KAKS:1,65 Yençok: Z+11
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	573.463.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.315.481.482,89 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 4.Kısım Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	853/11	24.994,83	158/15707	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	11	TİCK-3	KAKS:1,65 Yençok: Z+11
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	180.151.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	625.366.483,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3386 PARSEL:1			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3386/1	99.108,08	559/55268	06.03.2018/4015
MEVCUT KULLANIM	DUBLEKS DAİRE			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3386	1	TİCARET	E=1.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	12.712.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.625.801.800,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	4.384.325.896,72 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.891.836.624,43 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İDEALİST CADDE KORU PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	70/82	14.932,93	2/174	14.02.2017/1323
	91/205	3,521.69	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	82	Ticaret + Konut Alanı	İnşaat Nizamı : Ayrık Kat Adedi : 4 Yapı Yoğunluğu : Avan Proje
	91	205	Tercihli Turizm Alanı	Emsal: 0.40
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	61.309.000,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	25.498.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	136.895.770,41 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	30.117.069,49 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	859/2	21.205,28	158/15708	18.06.2018/22133
	1463/1	25.146,58	163/16185	11.08.2020/28186
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	859	2	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
	1463	1	Özel Sosyal Altyapı Alanı	Emsal:1,30
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	450.328.488,00			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	525.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	859/2	21.205,28	158/15708	18.06.2018/22133
	1463/1	25.146,58	163/16185	11.08.2020/28186
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	859	2	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
	1463	1	Özel Sosyal Altyapı Alanı	Emsal:1,30
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	450.328.488,00			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	525.000.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 993 PARSEL:4 YÜZÖLÇÜMÜ: 39.031,98			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	993/4	39.031,98	TAKBİSLERDEDİR	TAKBİSLERDEDİR
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE AVRASYA KONUTLARI PROJESİ BAŞLAMIŞTIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			EMSAL: 1,35, YENÇOK: SERBEST "KONUT ALANI"	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	353.110.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	211.000.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	617.535.457,45 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	256.000.000,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (MEYDAN BAŞAKŞEHİR PROJESİ)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ, ADA: 2124-2125-2126 PARSEL:1			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2124/1	37.169,24	10/977-980-982	13.10.2021/35643
	2125/1	19.802,95		
2126/1	6502,13			
MEVCUT KULLANIM	2124 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE SATIŞ OFİSİ MEVCUT OLUP, DİĞER PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAİ FAALİYET BAŞLAMIŞTIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	EMSAL: 1,50, YENÇOK: 32 m., "KONUT+TİCARET ALANI"			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
375 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	804.609.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	509.595.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.065.116.668,81 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	625.300.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP İKMAL İNŞATI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 707 PARSEL:1, ALANI: 23.264,07 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 704 PARSEL:5, ALANI: 11.412,97 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	707/1 704/5	23.264,07 11.412,97	TAKBİSLERDEDİR.	TAKBİSLERDEDİR.
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SEMT BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	707	1	T3 (TİCARET ALANI)	E:2.50 HMAX=SERBEST
	704	5	T2 (TİCARET ALANI)	E:1.00 HMAX=SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	571.625.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	652.933.655,99 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 458 PARSEL: 24 YÜZÖLÇÜMÜ:12027,60 M ²			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	458/24	12.027,60	142/14089	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR AVM PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	458 ADA 24 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST TİCARET ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
268 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	405.281.549,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	310.560.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	118.012.800,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	375.902.092,12 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	142.842.795,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER TOPLAM TAPU ALANI: 13.725,87 M ² 110 PARSEL: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI 111 VE 112 PARSEL: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	405/110	8714,19	26/2491-2492-2493	27.03.2020/7051
	405/111	3923,29		
405/112	1088,39			
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE NİŞANTAŞI KORU PROJESİ GELİŞTİRİLMEKTEDİR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	110-111	TİCARET + KONUT	Y(ençok)= 10 KAT
	405	112	TİCARET + KONUT	KAKS:1,50, Y(ençok)= 10 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
161 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.291.770.471,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	807.340.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	667.650.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.970.902.336,91 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	705.500.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.10.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1963/1	70.751,69	1/38	01.07.2020/15713
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1963	1	K+T	E=0.90, Z+4 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
390 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	730.796.444,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	225.621.947,65 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	578.097.542,63 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA Denizli			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.10.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	716/1	6.094,21	62/6087	27.01.2016/2045
	717/1	3.031,06	62/6088	27.01.2016/2045
	718/1	14.227,02	62/6089	27.01.2016/2045
	719/1	17.079,48	Kat irtifakı kurulmuştur.	19.12.2018/29722
	720/1	19.441,35	62/6091	27.01.2016/2045
	721/1	7.037,06	62/6092	27.01.2016/2045
	722/1	6.490,63	Kat irtifakı kurulmuştur.	11.10.2018/23621
	723/1	7.764,06	Kat irtifakı kurulmuştur.	17.01.2019/1170
724/1	14.129,35	Kat irtifakı kurulmuştur.	19.12.2018/29710	
MEVCUT KULLANIM	Arsa - Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	716	1	Ticaret Alanı	Emsal: 1,00 / Hmaks.: Serbest
	717	1	Konut Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
	718	1	Konut Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
	719	1	Konut Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
	720	1	Konut Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
	721	1	Özel Eğitim Tesisi Alanı	Emsal: 1,00 / Hmaks.: Serbest
	722	1	Eğitim Tesisi Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
	723	1	Konut Alanı	Emsal: 1,00 / Hmaks.: Serbest
	724	1	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	653.120.676,60 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	770.682.398,39 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	134.189.398,60 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	995.026.920,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	179.104.846,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 1.Etap (EVORA İzmir) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	8110/1	24173,12	471/1388	12.12.2019/35011
	8115/3	8469,32	472/1397	12.12.2019/35011
	8115/4	2741,19	472/1398	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	8110	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8115	3	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8115	4	İbadet Alanı (Cami)	Emsal:1,00 Avan Proje
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	461.095.000,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	375.388.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.954.491.801,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	684.072.130,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Köy Projesi 3. Etap			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1790	4	Konut Alanı	Emsal: 0.30 / Hmaks.: 6,50 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
271 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	903.951.300,00 TL			
285 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	939.942.100,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	358.021.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	938.324.056,81 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 2.Etap (Allsancak) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	8111/1	10493.77	471/1389	12.12.2019/35011
	8113/1	32589.18	472/1392	12.12.2019/35011
	8113/2	5590.78	472/1393	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	8111	2	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8113	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8113	2	Eğitim Tesis Alanı	5 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	556.586.000,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	452.371.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	2.395.583.023,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	790.542.398,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (DÜŞLER VADİSİ PROJESİ)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, RİVA MAHALLESİ, ADA: 0 PARSEL: 3201 - 3202 2 PARSELİN ALANI: 1.075.860,42 m ² , VASFI: 3201 PARSEL ÖZEL ORMAN - 3202 PARSEL ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3201-3202	1.075.860,42	36/3603 11/1000-....	07.02.2017/1355 15/12/2021/17557
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE DÜŞLER VADİSİ PROJESİ GELİŞTİRİLMEKTEDİR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		3201	ÖZEL ORMAN ALANI	
		3202	KONUT	E=0.20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1400 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	5.655.354.643,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.171.388.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	4.754.052.676,25 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	237.702.633,81 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 3.ETAP PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	458/34	29.936,61	156/15405	07.10.2021/34600
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	458	34	Konut Alanı	E:0,75, Yençok: 5 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	65.745.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	351.396.400,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EBRULİ İSPARTAKULE			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	633/2	29.935,61	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	678/11	29.936,61	Kat Mülkiyeti Kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Kismen Proje, Kismen Bina			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	633	2	Ticaret Alanı	Emsal:2.00 ve H: Serbest
	678	11	Ticaret Alanı	Emsal:2.00 ve H: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	583.834.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	189.375.054,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.088.399.633,07 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	239.447.919,28 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	29.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 701 PARSEL:4, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., ADA: 702 PARSEL:3, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	701/4 702/3	41094,37 925,38	19/1857 14/1297	09.01.2020/2202 09.01.2020/2173
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN AVRUPARK HAYAT PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	701 702	4 3	T3 (TİCARET ALANI) T2 (TİCARET ALANI)	E=2.50 E=1.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
62 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	60.961.241,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	769.605.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.007.378.058,50 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	251.844.514,63 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ (1242 ADA 2 PARSEL)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ, ADA: 1242 PARSEL:2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
1242/1	45.940,50	32/3097	15/10/2020-13289	
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN FLORYA EVLERİ PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1242	1	T+K	E=1.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
254 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.529.090.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	691.207.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.110.350.354,04 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m ² , VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	647/2	14257,28	379/37406	06.08.2019/18906
	648/1	29587,6	370/36529	08.05.2019/11215
	648/6	3647,21	376/37135	31.05.2019/13614
	648/7	15867,59	393/38763	29.11.2019/32050
	649/1	22282,37	383/37787	06.08.2019/19016
658/6	14665,93	373/36860	20.05.2019/12380	
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	647	2	KONUT	E=1.50
	648	1	KONUT	E=2.00
	648	6	KONUT	E=0.50
	648	7	KONUT	E=2.00
	649	1	KONUT	E=2.00
	658	1	İLKÖĞRETİM TESİS A.	E=1.00
658	6	TİCARET	E=1.00	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.263.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.185.920.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.635.605.106,92 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	403.013.098,35 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SARAÇOĞLU PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	80144/1	14.157,76	1/24	17.04.2020/31110
	80145/1	371,22	1/25	17.04.2020/31110
	80145/2	10.836,27	1/26	17.04.2020/31110
	80146/1	39.794,78	1/27	17.04.2020/31110
	5361/3	15.702,86	1/14	28.05.1959/4035
	2940/7	2.907,22	443/2550	06.06.1950/1415
	2940/8	1.495,00	1/7	26.02.1954/766
	2940/9	950,00	1/8	26.02.1954/766
	2940/10	912,00	1/9	26.02.1954/766
	2940/11	860,00	1/10	28.05.1959/4035
	2940/16	1.390,00	1/11	-
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	80144	1	TİCTK-1 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
	80145	1	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
	80145	2	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
	80146	1	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
	5361	3	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
	2940	7	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
	2940	8	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
	2940	9	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
	2940	10	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
	2940	11	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi
2940	16	Konut	Mevcut Yapı Kitlesi	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	1.083.044.546,00			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	92.222.826,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83, 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m ² , VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI), MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/70-71-73-83	108.210,12	48-...-65/4715-...-6387	23.03.2020/492
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	70-71-73-83	774 ADA 70 PARSEL E:1.50, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE DİNİ TESİS ALANI 774 ADA 71 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE EĞİTİM TESİS ALANI 774 ADA 73 PARSEL E:2.50, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TURİZM+TİCARET TESİS ALANI 774 ADA 83 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TİCARET+KONUT TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.	774 ADA 70 PARSEL E:1.50, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE DİNİ TESİS ALANI 774 ADA 71 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE EĞİTİM TESİS ALANI 774 ADA 73 PARSEL E:2.50, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TURİZM+TİCARET TESİS ALANI 774 ADA 83 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TİCARET+KONUT TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.272.163.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.127.202.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	7.372.136.575,48 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	2.727.690.532,93 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, YEDİKULE MAHALLESİ, ADA: 2384 PARSEL:7, YÜZÖLÇÜMÜ: 40945,86 M ² , VASFI: YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2384/7	40.945,86		
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN CER İSTANBUL PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2384	7	KISMEN TURİZM-KÜLTÜR ALANI, KISMEN PARKLAR VE DİNLENME ALANI, KISMEN DİNİ TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.	E:0,75 TAKS: 0,25
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	315.226.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	388.451.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	719.377.767,58 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	251.854.156,43 TL			
KAT İRTİFAKINA ESAS TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Köy Projesi 2. Etap			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1789/2	51.880,88	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1789/3	7.603,30	51/5024	03.07.2014/6192
	1789/4	25.235,23	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
1790/3	9.188,44	51/5029	03.07.2014/6192	
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1789	2	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
	1789	3	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50
	1789	4	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
1790	3	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	924.925.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.395.058.704,07 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	16771/1, 16772/1, 16773/2, 16772/2-3	67.317,05	8/792-8/796-8/793-8/794	06.09.2019/22171
MEVCUT KULLANIM	DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜK YALI PROJESİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16771 16772 16773 16772 16772	1 1 2 2 3	K+T CAMİ İLKOKUL	E=1.80
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1726 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.387.177.210,95 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.547.715.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	4.288.706.594,27 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.801.256.769,60 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, ADA: 63865 PARSEL:2, ALANI: 124.475,80 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	63865/2	124.475,80	1/92	10/02/2021/17363
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN MERKEZ ANKARA PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	63865	2	MERKEZİ İŞ ALANI	KAKS:4.50 H=Serbest,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
3057 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	14.675.950,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avangart İstanbul Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	7752/2	9.458,00	Kat Mülkiyeti kurulmuştur.	
	7752/4	27.292,00	Kat İrtifakı kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	7752	2	Konut Alanı	Emsal: 2,25 / Hmaks.: Serbest
	7752	4	Konut Alanı	Emsal: 2,25 / Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.319.118.500,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.874.710.597,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	918.608.192,53 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Köy Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1791/2	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
	1791	2	Konut Alanı	Emsal: 0.30 / Hmaks.: 6,50 m.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.304.396.630,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.081.109.191,74 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	671.157.714,34 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Köy Projesi 3. Etap
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
	1790	4	Konut Alanı	Emsal: 0.30 / Hmaks.: 6,50 m.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	440.302.430,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.091.194.731,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAPARK İSTİNYE
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19.877,09	3/281	11.10.2016/10041
	360/64	27.980,00	9/829	12.06.2014/5458
	380/18	1.719,96	6/584	11.10.2016/10041
	380/38	5.895,10	13/1254	11.10.2016/10041
	380/84	26.212,23	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/11	15.280,78	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/12	244,84	35/3375	21.6.2017/6065
	1353/4	32.277,27	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	

MEVCUT KULLANIM	Arsa - Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	360	3	Park	-
	360	64	Park	-
	380	18	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	12	Turizm Tesis Alanı	Yatak ünitesi yapılmamak şartıyla (E:0.10, Taks:0.05)
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.743.204.500,00 TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.056.981.310,00 TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.436.762.500,00 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.878.722.717,26 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.493.027.308,52 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUAL ADALAR PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (12341/69 Ada/Parsel Maliki Maliye Hazinesi)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12626/1	21.000,50	Kat irtifakı kurulmuştur.	
	12624/4	3.762,68	Kat irtifakı kurulmuştur.	
	12341/69	14.030,52	187/18455	20.3.2020/9029 17.6.2020/12448
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12626	1	Konut Alanı	Ayrık Nizam TAKS: 0,20-0,40 Emsal: 1,25 15 Kat
	12624	4	Konut Alanı	Ayrık Nizam TAKS: 0,20-0,40 Emsal: 1,25 15 Kat
	12341	69	Orta Öğretim Tesisleri Alanı	Avan Proje
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	533.399.615,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	600.493.305,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	177.145.524,98 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MERKEZ ANKARA PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	63865/2	124.475,80	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	63865	2	Merkezi İş Alanı (MİA)	Emsal: 4,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	3.300.479.800,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.369.233.800,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	6.926.746.334,72 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.078.023.900,42 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, ADA: 1542 PARSEL:37, PARSELİN ALANI:21.438,07 m ² , VASFI: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1542/37	21.438,07	200../19722...	08.11.2018/26409
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE A, B, C, D, E BLOKLAR TAMAM F BLOK NATAMAM KARAT 34 PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1542	37	TİCARET+HİZMET	E=1.80
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	49.895.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	494.690.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	557.388.053,72 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	217.381.340,95 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:1-2-3-4,VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	982/1-2-3-4	363.979,03	143/14175	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KUZEY YAKASI PROJESİ BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			982 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER: R4 REKREASYON ALANI, TAKS: 0,10 E: 0,15 Hmax: 15,50 m. 982 ADA 4 PARSEL: R5 REKREASON ALANI E: 0,02 Hmax: 4,50 m. YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
220 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	473.852.860,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	792.349.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	951.862.558,16 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİĞDE EMLAK KONUTLARI PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU			
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.			
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NİĞDE İLÇESİ: MERKEZ MAHALLESİ: TEPE ADA/PARSEL: 3337/2			
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	4.465.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MASLAK 1453 (82 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	9.12.2021			
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ			
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: SARIYER MAHALLESİ: M.AYAZAĞA ADA/PARSEL: 10622/2 BLOK NO: LİSTEDEDİR BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: LİSTEDEDİR.			
82 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	637.134.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	1STANBUL PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	662/1	55.021,44	118/11625	03.04.2015/6909
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	662	1	Konut Alanı	Emsal: 1.50 /Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.516.485,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BATIŞEHİR PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1562/11	144.323,22	273/27062	23.12.2015/29838
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1562	11	Özel Koşullu Ticaret Alanı	Emsal:2,20, Ayrık Nizam ve Hmaks:180 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.306.800,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1) PROJESİNDE 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2021
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1340/5 - 1340/36 BLOK NO: D4-D5 - D2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 76-90 - 6 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	5.689.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (29401 ADA10 PARSEL)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2021
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ, ADA: 29401 PARSEL:10, ALANI: 3.004,07 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİNDE YER ALAN TİCARİ YAPI BULUNMAKTADIR.
İMAR DURUMU	29401 ADA 10 PARSEL E:0,30 YENÇOK=12.00m, TAKS: 0.50 (ÖZEL REKREASYON ALANI) ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	30.060.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YALI ATAKÖY PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	564/186	72.864,34	113/11153	12.09.2019/10924
MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	564	186	Turizm ve Rekreasyon Alanı	Emsal: 2.00, Hmax:72 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
B2 Blok 22 No.lu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	6.850.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	OFİS KARAT PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.10.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	901/18	5.164,46	Kat Mülkiyeti Kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	BİNA (Ticari Ünite)			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	901	18	Ticaret + Ofis Alanı	Ayrık Nizam / Hmaks.: Z+5 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
65 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	94.316.100,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1 PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	656/4	37.404,01	293/28851	01.02.2016/1824
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	4	Konut Alanı	Emsal:2,00 ve Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	465.360,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 186 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2021
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 186 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ NİTELİĞİNDEDİR..
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT ADA/PARSEL: 3317/5 BLOK NO: A, B, C, D, E BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: İŞYERİ/OFİS, İŞYERİ, DÜKKAN
186 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	239.845.900,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP PROJESİ-13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.10.2021
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ: ÇANKAYA MAHALLESİ: MÜHYE ADA/PARSEL: 29396/11 BLOK NO/B.B. NO: G/3, A2/73, B1/31-32, B2/41-42, D1/66, D4/1-14, C1/173-174-175-177 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE-DÜKKAN-2 KATLI DÜKKAN
13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	18.475.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 1.KISIM KONUT, TİCARET İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27/12/21
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	HAVUZ
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: AVCILAR MAHALLESİ: FİRÜZKÖY ADA/PARSEL: 622/1 BLOK NO: KAPALI YÜZME HAVUZ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	4.750.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
RAPOR TÜRÜ	Pazar değer tespiti			
MEVCUT KULLANIM	boş			
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ: ÇANKAYA MAHALLESİ: ÇAY YOLU ADA/PARSEL: 29479/1 BLOK NO: B2,D BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 43, 1, 2, 3, 4, 5 BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE-DÜKKAN			
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.420.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT CADDE FLORA PROJESİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	656/1	20.817,91	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
657/2	27.887,14	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	1	Ticaret Alanı	Emsal: 0,50 H:Serbest
	657	2	Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ	3.712.780,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1095/16	56.841,92	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1095	16	Ticaret + Hizmet + Konut Alanı	Ayrık Nizam, H=Serbest, Emsal:3,00 ve Taks:0,40
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ	4.508.142,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	102/1	47.964,65	245/24183	25.10.2013/15493
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	102	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	680.901,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZKENT ÇARŞI PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1917/1	11.922,37	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1917	1	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ	40.280.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEMAŞEHİR KONYA PROJESİ 28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	37594/5	29.459,11	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
	37595/3	31.216,37	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	BİNA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	37594	5	Konut Alanı	TAKS: 0,25 Emsal: 2,18 Yençok: 15 Kat
	37595	3	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Yençok: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	21.184.210,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAKULE ATAŞEHİR 3 B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
RAPOR TÜRÜ	KİRA VE DEĞER RAPORU			
MEVCUT KULLANIM	DÜKKAN			
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:ATAŞEHİR MAHALLESİ: BARBAROS ADA/PARSEL: 3334/5 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 3-4-40 BAĞ.BÖL.NİTELİĞİ:ASMA KATLI DUBLEKS DÜKKAN(3-4) ASMA KATLI DÜKKAN(40)			
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	33.140.000,00 TL			
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ (KDV DAHİL)	39.105.200,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇETEPE PROJESİ 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	994/3	127.389,75	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	994	3	Rekreasyon Alanı	Emsal= 0.15, Taks:0.10 Hmaks= 15.50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	3.088.700,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	VALİDEBAĞ KONAKLARI PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	1137/48	17.528,55	Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.	
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1137	48	Konut Alanı	Ayrık nizam, T.A.K.S.:0,25, K.A.K.S.: 1,00 ve H: 14,50 (4 Kat)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	134.261.700,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9048 ADA 2 PARSEL VE 9051 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 240 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI 238 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN
238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	808.352.000,00 TL
238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL)	953.855.360,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
MEVCUT KULLANIM	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
İMAR DURUMU	Arsa			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1335	12	T1-Ticaret Alanı	Emsal: 1,50
	1335	15	T2-Ticaret Alanı	Emsal: 2,00
	1339	5	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	7	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	8	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	9	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	10	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	11	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	12	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	13	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1339	14	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1340	2	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1340	3	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1340	4	Konut Alanı	Emsal: 1,50
	1335	5	İlkokul Alanı Alanı (Plan İptali)	Emsal: 2,00
	1335	13	Belediye Hizmet Alanı	-
	1338	8	RTİ-Raylo Toplu Taşıma İstasyonu	-
	1341	2	Rekreasyon Alanı	Emsal: 0,05
1341	3	Sağlık Tesisi Alanı	Emsal: 0,05	
1341	4	Sosyal Tesis Alanı	2	
1341	5	Kısmen Kültürel Tesis Alanı Kısmen Resmi Kurum Alanı	Emsal: 2,00	
1344	1	Rekreasyon Alanı (Plan İptali)	-	
1344	2	Rekreasyon Alanı (Plan İptali)	-	
1503	1	Rekreasyon Alanı	-	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	149.252.600,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	RESMİ KURUM BİNASI					
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.					
RAPOR TARİHİ	24.11.2021					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3331/5	11.528,07	A	1	527/52109	21.12.2015/24978
			B	1	527/52110	21.12.2015/24978
MEVCUT KULLANIM	Konut					
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	3331	5	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı		Emsal:1,00, Hmaks: Z+8 Kat	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)						
2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	319.305.895,00 TL					
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	VARYAP MERİDİAN PROJESİ					
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.					
RAPOR TARİHİ	19.11.2021					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3346/1	23.589,72	A	337	375/37068	30.03.2010/4991
			A	344	375/37075	30.03.2010/4991
MEVCUT KULLANIM	Konut					
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	3346	1	Konut Alanı		E:2.07 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)						
2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	2.064.000,00 TL					

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YALI ATAÖY PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Blok No	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)				
	27457/4	19.590,00	A	88,00	247/30730	02.06.2014/29667
			A	89,00	247/30731	02.06.2014/29667
			A	90,00	247/30732	02.06.2014/29667
			A	91,00	247/30733	02.06.2014/29667

MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	27457	4	Kentsel Servis Alanı	Emsal:2,50, Hmaks: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	12.350.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SOFA LOCA PROJESİ B2 BLOK 25 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih / Yevmiye No
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)					
	48758/2	18.228,00	B2	12	25	24/2361	14.12.2018/49196

MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	48758	2	Konut Alanı	Emsal: 1,50, H:Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	1.583.800,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	GÖL PANORAMA EVLERİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Blok No	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)				
	386/7	65,781.74	C2	144	104/10307	28.02.2019/4088
			D2	52	107/10596	28.02.2019/4088

MEVCUT KULLANIM	BİNA				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAMA ŞARTLARI
	386	7	Konut Alanı		Emsal: 1.50 /Hmaks.: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.184.870,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YENİKÖY KONAKLARI PROJESİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Blok No	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)				
	27457/4	22.302,56	C5	1	617/61103	13.01.2021/978
			D2	43	618/61204	13.01.2021/978

MEVCUT KULLANIM	Konut				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAMA ŞARTLARI
	1044	129	Konut Alanı		Emsal: 1,50 ve H: 8 Kat

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	6.663.200,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MASLAK AYAZAĞA PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ M.AYAZAĞA MAHALLESİ 3 ADA 72-74-75 PARSELLER NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3-72/74/75	53600,71	36-3461,3463,3464	16/07/2021/12589
MEVCUT KULLANIM	BOŞ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3 ADA 72-74 PARSELLER: Emsal: 2.00 "Konut" 3 ADA75 PARSEL: Emsal: 1.50 "Çarşı"			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	425.206.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KONAK PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3169/236	6.810,00	468/1015	11.05.2000/3329
	8112/1	667,23	472/1390	12.12.2019/35011
	8112/2	1.511,35	472/1391	12.12.2019/35011
8115/1	938,45	473/1395	12.12.2019/35011	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3169	236	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: Z+24 Kat
	8112	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: Z+24 Kat
	8112	2	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: 9,50 m.
8115	1	Turizm+Ticaret+Kültür Alanı	Emsal: 3,00 : 100,00 m.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Haric Değeri	15.643.110,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ATAŞEHİR ARSA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ADA/PARSEL: 1927/1 YÜZÖLÇÜMÜ: 7.492,32 M ² NİTELİĞİ: ARSA MALİK:EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1927/1	7492,32	46/4429	02/09/2021-22183
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde gecekondular tarzı ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			KAKS:1,75 , HMAX: Z+ 8 KAT	Yapılaşma şartları ile konut alanında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	77.920.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ZEKERİYAKÖY PARSELLERİ (4 ADET)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 Ada 1 Parsel, Yüzölçümü: 999,87 m ² 1790 Ada 1 Parsel, Yüzölçümü:795,72 m ² 1791 Ada 3 Parsel, Yüzölçümü:1134,67 m ² 1791 Ada 4 Parsel, Yüzölçümü:18497,20 m ²			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1789/1	999,87	51/5022	03/07/2014-6192
	1790/1	795,72	51/5027	
	1791/3	1134,67	51/5035	
	1791/4	18497,2	51/5036	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			1789/1:Teknik Altyapı Alanı, KAKS:1.00 1790/1:Sağlık Tesis Alanı-KAKS:1.00 1791/3: Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı KAKS: 1.00 1791/4: Ticaret + Konut Alanı-KAKS: 0.80 Hmaks: 9.50m	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	90.823.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1970/1	7.929,97	48/4569	2.7.2014/12660
	3382/2	3.499,18	86/8369	10.9.2018/19532
	3384/4	515,62	86/8365	10.9.2018/19532
	3385/1	957,93	86/8368	10.9.2018/19532
	3385/2	540,45	86/8366	10.9.2018/19532
	3385/5	3.835,69	86/8367	10.9.2018/19532
	2190/9	5,40	3/244	19.7.2013/15294
	2192/1	29,67	3/275	19.7.2013/15294
	2684/10	1.826,04	17/1584	2.8.2013/16296
	2693/5	1,70	16/1523	2.8.2013/16296
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1970	1	Ticaret ve Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Zemin + 7 Kat
	3382	2	Temel Eğitim Alanı	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
	3384	4	Dini Tesis	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz
	3385	1	Lise Alanı	
	3385	2	Kreş Alanı	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
	3385	5	Spor Alanı	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
	2190	9	Konut Alanı	Avan Proje
	2192	1	Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat
	2684	10	Kısmen Park Alanı, Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı	-
2693/5	5	Konut Alanı	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	97.296.090,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANTALYA AKSU ALTINTAŞ PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	15511/1	22.820,00	107/10613	20.08.2021/18706
	15527/1	64.108,47	107/10662	20.08.2021/18706
	15163/1	13.635,00	88/8712	20.08.2021/18706
	15175/1	10.149,12	88/8770	20.08.2021/18706
	15333/1	8.657,67	99/9817	20.08.2021/18706
15358/1	9.896,16	100/9943	20.08.2021/18706	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	15511	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat
	15527	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15163	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15175	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15333	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
15358	1	Ö.K.H.M.Ticaret*	Emsal: 2,00 Yençok: 12 Kat	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	280.423.120,40			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1474/4	793,00	1/63	17982/02.08.2013
	2559/1	6.700,60	26/2456	17834/06.11.2007
	2562/1	10.297,39	26/2468	17834/06.11.2007
2562/2	18.132,49	26/2469	17834/06.11.2007	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1474	4	PARK ALANI VE YOL	-
	2559	1	SAĞLIK TESİS ALANI	Emsal: 0,50 H: 9,50 m
	2562	1	AÇIK VE KAPALI SPOR ALANI	Emsal: 1,50 H:12,50 m
2562	2	KÜLTÜR PARKI	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	9.144.700,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KAYABAŞI 2 ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN 443 ADA 64 VE 65 PARSEL NİTELİKLERİ: ARSA 443 ADA 64 PARSEL : 12.357,84M2 443 ADA 65 PARSEL: 17.698,61M2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/64	12357,84	142	14081
	443/65	17698,61	142	14082
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			443 ADA 64 PARSEL:EMSAL=1.70, KONUT ALANI 443 ADA 65 PARSEL: EMSAL=1.35, KONUT ALANI	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	198.875.460,00
---	----------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÜMRANİYE ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ İNKILAP MAHALLESİ 1840 ADA 119 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1840/119	33483	15/1413	09.06.2003/5587
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPILAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			1840/119 E:1.50, Konut+Ticaret olacağı belirtilmiştir.	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	300.000.000,00
---	----------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TATARCIK 2 ARSA
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ TATARCIK MAHALLESİ 126 ADA 16 PARSEL VE 133 ADA 5 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	126/16 133/5	40558,52 14270,15	6 6	521 539
MEVCUT KULLANIM	133 ADA 5 PARSEL BOŞ ARSA OLUP, 126 ADA 16 PARSEL ÜZERİNDE BAZI YAPILAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			126/16-133/5 ; E:1.25, Konut+Ticaret yapılaşma şartlarına sahiptir.	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	139.237.890,00
---	----------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TULZA 9 PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869 VE 6870 PARSELLER			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869, 6870	700 2260 15600 4560 3589,33 11747 256 14769 5296	25/2402 25/2403 25/2406 27/2638 101/9864 101/9866 101/9867 101/9869 101/9870	05.07.2019/12839

MEVCUT KULLANIM PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.

İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			MERİ PLANDA KISMEN ASKERİ ALAN - KISMEN PARK ALANI - KISMEN YOL ALANI TASLAK PLANDA KISMEN TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI EMSAL=0.65, KISMEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI EMSAL=0.20	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	150.916.500,00
---	----------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİNDE 15 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ KIRAZPINAR MAHALLESİ 2627 ADA 8-9, 2634 ADA 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 ADA 16-18, 2639 ADA 2, 6438 ADA 6 PARSEL VE 6443 ADA 1 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2627/8	308	63	39993
	2627/9	311	63	39993
	2634/1	344	63	39993
	2634/2	216	63	39993
	2634/6	247	63	39993
	2634/7	273	64	39993
	2634/8	298	64	39993
	2634/9	279	64	39993
	2634/12	359	64	39993
	2634/13	249	64	39993
	2636/16	401	64	39993
	2636/18	407	64	39993
	2639/2	223	64	39993
6638/6	6437,88	187	44384	
6643/1	6337,96	188	44384	
MEVCUT KULLANIM	6638 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDE YAPI BULUNMAKTADIR. DİĞER PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2627 ADA 8-9, 2634 ADA 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 ADA 16-18, 2639 ADA 2 PARSELLER REKREASYON, YOL, PARK; 6638 ADA 6 PARSEL, Emsal:1.25, "Kreş" 6643 ADA 1 PARSEL: Emsal:1.00, "Ticaret"			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.691.387,60			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ARNAVUTKÖY 64 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE 64 ADET PARSEL			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZI			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	BİR KISMI KAMUSAL ALAN, BİR KISMI KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM İMARLI OLUP DETAYLAR RAPOR İÇERİSİNDE BELİRTİLMİŞTİR.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	795.808.691,90			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29396/7	1.517,49	60/7021	22.11.2017/86379
	29397/8	295,98	60/7024	11.4.2018/29061
	29397/12	1.260,11	65/7585	11.4.2018/29061
	29397/13	2.219,51	60/7027	22.11.2017/86379
	29398/2	3.380,42	60/7030	22.11.2017/86379
	29401/11	7.584,05	65/7587	11.4.2018/29061
	29401/12	3.944,16	65/7588	11.4.2018/29061
	29401/16	4.599,79	60/7036	22.11.2017/86379
	29402/2	4.554,46	60/7039	22.11.2017/86379
	29403/2	6.366,21	60/7040	22.11.2017/86379
	80026/2	191,79	60/7029	22.11.2017/86379
80026/3	2.519,81	65/7590	11.4.2018/29061	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	9	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
	881	2	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	883	3	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00
	883	4	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
	885	1	Özel Eğitim Alanı (Lise)	Emsal:1,00
	885	2	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
	885	3	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	887	1	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+11
	888	1	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
	888	2	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
	889	1	Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	Emsal:1,00
	891	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	892	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	894	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	895	1	Özel Eğitim Alanı	Emsal:1,00
	896	1	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+11
	898	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
899	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	
1462	2	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal 1,00	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	84.871.700,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KASTAMONU CİDE PARSELİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	118/8	12.431,24	2/169	11.04.2011/711
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	118	8	KIRSAL KONUT (P.A.T.İ.Y.)	E:0.40 Hmaks.:6.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazın KDV Hariç Değeri	63.770,28			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1919/10	1.474,08	286/28139	14.05.2013/5058
	1921/2	5.742,04	263/25793	24.09.2017/6972
	1928/3	6.391,85	101/9861	30.11.2017/16818
	1928/5	3.749,51	101/9863	30.11.2017/16818
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1919	10	Ticaret Alanı	TAKS: 0,40 + 0,40, KAKS: 1,20 + 0,40, Blok Nizam 3 Kat
	1921	2	Spor Alanı	Emsal: 0,15
	1928	3	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00 HMAX: 3K
	1928	5	Kentsel Hizmet Alanı	Emsal: 1,00 HMAX: 3K
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	10.388.700,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	853/9	6.721,87	158/15705	18.6.2018/22133
	881/2	39.819,88	158/15713	18.6.2018/22133
	883/3	6.545,56	158/15717	18.6.2018/22133
	883/4	8.160,22	158/15718	18.6.2018/22133
	885/1	9.006,52	158/15720	18.6.2018/22133
	885/2	12.448,06	158/15721	18.6.2018/22133
	885/3	25.418,85	158/15722	18.6.2018/22133
	887/1	10.633,71	158/15724	18.6.2018/22133
	888/1	10.500,84	158/15725	18.6.2018/22133
	888/2	10.514,03	158/15726	18.6.2018/22133
	889/1	7.800,65	158/15727	18.6.2018/22133
	891/1	13.642,36	158/15730	18.6.2018/22133
	892/1	56.743,91	158/15731	18.6.2018/22133
	894/1	47.177,49	158/15733	18.6.2018/22133
	895/1	10.146,25	158/15734	18.6.2018/22133
	896/1	10.261,75	158/15735	18.6.2018/22133
898/1	10.500,80	158/15738	18.6.2018/22133	
899/1	25.196,03	158/15740	18.6.2018/22133	
1462/2	4.698,89	163/16184	11.8.2020/28186	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	9	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
	881	2	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	883	3	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00
	883	4	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
	885	1	Özel Eğitim Alanı (Lise)	Emsal:1,00
	885	2	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
	885	3	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	887	1	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+11
	888	1	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
	888	2	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
	889	1	Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	Emsal:1,00
	891	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	892	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	894	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
	895	1	Özel Eğitim Alanı	Emsal:1,00
	896	1	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+11
	898	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
899	1	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	
1462	2	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal 1,00	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	1.708.748.300,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEVŞEHİR PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3430/772	13,75	9/835	14.08.2018/12945
	3430/773	11,58	9/836	14.08.2018/12945
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3430	772	Resmi Kurum Alanı	-
	3430	773	Resmi Kurum Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	12.031,75			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1549/1	12.431,24	207/20485	28.11.2005/10446
	1552/2	4.603,44	207/20492	28.11.2005/10446
1556/1	15.602,98	207/20496	28.11.2005/10446	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1549	1	Konut Alanı	Emsal: 1,15 H:30,50 m.
	1552	2	Aritma Tesisi Alanı	-
1556	1	Konut Alanı	Emsal: 1,15 H:30,50 m.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	9.971.500,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	1 ADET MALTEPE PARSELİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ ÇINAR MAHALLESİ 16773 ADA 4 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	16773/4	599,858/798		06/09/2019/22171

MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI İLAN EDİLMİŞ METRUK YAPI BULUNMAKTADIR.
-----------------	---

İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		16773 ADA 4 PARSEL	KONUT+TİCARET E=1.80 YENÇOK:86M.	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.476.684,67
---	--------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BEŞİKTAŞ 1 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİ 1646 ADA 55 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1646/55	3357,4667/6577		14.09.2021/13337

MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.
-----------------	---

İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		1646/55	TİCARET ALANI EMSAL=2,00 Y(ençok)=12 KAT	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	80.579.000,00
---	---------------

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KARTAL 13 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8 VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50 VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 2 PARSEL, 12713 ADA 2 PARSEL, YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	676-108	7583,32	60-5873	13.03.2014
	720-2	464,86	3-210	13.03.2014
	720-8	1666	6-582	13.03.2014
	720-34	163,49	33-3229	13.03.2014
	2226-33	1000	7-650	3.10.2011
	2227-5	5662	5-401	3.10.2011
	2227-48	8793	31-2981	3.10.2011
	2227-50	1776	31-2984	3.10.2011
	2227-52	840	31-2987	3.10.2011
	12710-2	8447,47	9-862	14.10.2021
12713-2	673,53	9-868	14.10.2021	
2657-12	1427	15-1419	3.10.2011	
12627-36	699,73	181-17811	4.12.2015	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			676-108:Park+Yol	
			720-2:Yol	
			720-8:Park+Yol	
			720-34:Park	
			2226-33:Kültürel Tesis+Yol	
			2227-5:Kültürel Tesis+TİCTK+Yol	
			2227-48:Kültürel Tesis+TİCTK+Yol	
			2227-50:TİCTK+Yol	
			2227-52:TİCTK+Yol	
			12710-2:Özel Eğitim Tesis Alanı	
			12713-2:Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	
		2657-12:TİCTK+Park+Yol		
		12627-36:Konut		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	67.880.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1969/1	37.912,96	1/62	1.7.2020/15713
	1971/3	17.624,99	1/73	1.7.2020/15713
	649/3	7.217,57	47/4602	14.3.2013/3635
	650/2	1.469,51	47/4604	15.10.2012/11741
	658/2	5.496,97	47/4631	14.3.2013/3636
	658/3	16.216,38	47/4632	14.3.2013/3636
	658/4	11.840,23	47/4633	14.3.2013/3636
658/5	18.759,50	47/4634	14.3.2013/3636	
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1969	1	Ticaret + Konut Alanı	Emsal = 0,90 Hmaks.=Z+4
	1971	3	Ticaret + Konut Alanı	Emsal = 0,90 Hmaks.=Z+4
	649	3	K1 Konut Alanı	Emsal= 0,50 Hmaks.= Serbest
	650	2	K1 Konut Alanı	Emsal= 0,50 Hmaks.= Serbest
	658	2	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest
	658	3	Özel İlköğretim Tesisi Alanı	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest
	658	4	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest
658	5	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	154.518.618,60			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÜMRANİYE FİNANSKENT PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.11.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 3317 ADA 20-22 PARSELLER			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	3317/20-22	2006,36 / 8673,95	1 / 94-96	25/12/2012 / 34454
MEVCUT KULLANIM	22 parsel üzerinde inşaat faaliyeti sürmektedir. 20 parsel boş durumdadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3317/20: Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest 3317/22: Resmi Kurum Alanı-KAKS: 1,50, H:Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	0,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTİNYE 4 PARSEL		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.11.2021		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ 380 ADA 80, 81, 82, 83 PARSELLER		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No
	380/80	427,49 m ²	34/3359
	380/81	322,66 m ²	34/3360
	380/82	406,71 m ²	34/3361
380/83	352,59 m ²	34/3362	
Tarih/Yevmiye No	11.10.2016/10041		
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
	380/80: Kreş Alanı 380/81: Konut Alanı-KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m 380/82: Konut Alanı-KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m 380/83: Turizm Tesis Alanı-KAKS: 1.00, Hmaks: 9.50m		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.332.089,50		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.11.2021		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 PARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No
	12710-1	5902,52	9-861
	12711-1	63845,89	9-864
	12713-1	3769,85	9-867
12714-1	28661,96	9-872	
Tarih/Yevmiye No	22.03.2021/9815		
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
	12710 ADA 1 PARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL Konut + Ticaret Alanları (TICK) EMSAL:1,80		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	638.630.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR 1 ADET ARSA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-1 MAHALLESİ 1251 ADA 7 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1251/7	38032,674/332		
MEVCUT KULLANIM	ÜZERİNDE İNŞAAT HALİNDE BIRAKILMIŞ İSKELET YAPI BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
				Kısmen Lise Alanı, Kısmen E=1.50 h(max)=32 m.TİCK alanında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	375.000.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MÜĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ORTAKENT MAHALLESİNDE 11 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ORTAKENT MAHALLESİ 353 ADA 152 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 16.498,56 M ² (*)353 ADA 153 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 1.295,33 M ² 353 ADA 154 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 7.597,38 M ² 353 ADA 155 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 21.732,93 M ² 353 ADA 156 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 37.065,92 M ² 353 ADA 157 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 125.887,01 M ² 353 ADA 158 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 82.805,34 M ² (*)353 ADA 159 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 58.398,54 M ² 353 ADA 160 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 14.773,83 M ² 353 ADA 161 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 18.719,59 M ² 353 ADA 162 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ: 4.553,72 M ²			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	353/152	16498,5632/3122		44173/111111
	353/153		32/3123	/
	353/154	7597,3832/3124		44173/111111
	353/155	21732,9332/3125		44173/111111
	353/156	37065,9232/3126		44173/111111
	353/157	125887,0132/3127		44173/111111
	353/158	82805,3432/3128		44173/111111
	353/159		32/3129	/
	353/160	14773,8332/3130		44173/111111
	353/161	18719,5932/3131		44173/9815
	353/162	4553,7232/3132		44173/111111
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
				BAKINIZ: İMAR DURUM
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	900.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUZLA 20 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2409, 3583 ve 3740 PARSELLER			
	MALİK: MALİYE HAZİNESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2387	10120	25/2385	04.11.2021/29566
	2388	5440	25/2386	04.11.2021/29566
	2389	7003	25/2387	04.11.2021/29566
	2390	3400	25/2388	04.11.2021/29566
	2391	6900	25/2389	04.11.2021/29566
	2392	2520	25/2390	04.11.2021/29566
	2393	3940	25/2391	04.11.2021/29566
	2394	4900	25/2392	04.11.2021/29566
	2395	7580	25/2393	04.11.2021/29566
	2396	1960	25/2394	04.11.2021/29566
	2397	6140	25/2395	04.11.2021/29566
	2398	10840	25/2396	04.11.2021/29566
	2399	8840	25/2397	04.11.2021/29566
	2400	660	25/2398	04.11.2021/29566
	2401	7020	25/2399	04.11.2021/29566
	2402	2660	25/2400	04.11.2021/29566
	2403	1320	25/2401	04.11.2021/29566
	2409	2340	25/2407	04.11.2021/29566
	3583	1220	37/3601	04.11.2021/29566
	3740	2880	39/3763	04.11.2021/29566
MEVCUT KULLANIM	2401 PARSEL ÜZERİNDE METRUK YAPI BULUNMAKTA OLUŞ, DİĞER PARSELLER BOŞTUR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	MERİ PLANDA KISMEN REKREASYON ALANI - KISMEN PARK ALANI - KISMEN YOL ALANI - KISMEN PLANSIZ ALANDA- KISMEN KONUT ALANI			
TASLAK PLANDA KISMEN KONUT ALANI EMSAL=0.60, KISMEN ÖZEL EĞİTİM ALANI EMSAL=1.50				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	275.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİNDE 67 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ, EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ MALİK:T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	67 ADET PARSEL	689029,03	127-128/12511-12611	18/12/2020/28279
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			BKNZ. 2.3.1 İMAR DURUMU BİLGİLERİ	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
67 ADET PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.130.427.500,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 220 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	292/220	40722,546	4437	23/11/2017/12961
MEVCUT KULLANIM	Parselin bir kısmı üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			Kismen İlkokul Alanı, Kismen Park Alanı Kismende KAKS:0.90 Yençok: Z+2 kat Konut Alanı (İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayılı kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir.)	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	427.590.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇEKMEKÖY 13 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, 559 ADA 1 VE 3 PARSEL, 563 ADA 1 VE 10 PARSEL, 565 ADA 3, 4, 5 VE 7 PARSEL, 566 ADA 2 VE 3 PARSEL, 567 ADA 1 PARSEL, 568 ADA 2 VE 5 PARSELLER			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	559-1	2034,51	63	43917
	559-3	4311,38	63	43917
	563-1	59855,15	65	44477
	563-10	20214,97	65	44477
	565-3	50037,17	65	44477
	565-4	10725,57	65	44477
	565-5	21906,63	65	44477
	565-7	13214,2	66	44477
566-2	3888,3	66	44477	
566-3	4891,22	66	44477	
567-1	23849,72	66	44477	
568-2	8203,29	66	44477	
568-5	9483,18	66	44477	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			BKN. İMAR DURUMU	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	565.231.460,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ KEMERBURGAZ MAHALLESİNDE YER ALAN 244 ADA 4 ve 5 PARSEL, 245 ADA 2 PARSEL ve 1384 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	244/4	9057,59	1/45	24.09.2021
	244/5	16428,98	1/46	24.09.2021
	245/2	25627,25	1/49	24.09.2021
0/1384	-	12/1377		
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			MERİ PLANA GÖRE 244 ADA 4 PARSEL ; GELİŞME KONUT ALANINDA KAKS: 1.00 (6 KAT) 244 ADA 5 PARSEL; TİCARET+KONUT ALANINDA KAKS: 0.50(5 KAT) 245 ADA 2 PARSEL GELİŞME KONUT ALANINDA KAKS:1.00 (6 KAT) 1384 PARSEL; PLAN DIŞI ALANDA KALMAKTADIR.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	480.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ 1799 ADA 1 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1799/1	14445,8366/6335		13/08/2021-11494
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			TURİZM + TİCARET + KONUT ALANI EMSAL=1.65 Y(ençok)= Z+15 KAT	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	460.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇANKAYA 2 ADET ARSA			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 954 ve 955 PARSEL NİTELİĞİ: HAM TOPRAK			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	0/954 0/955	16.955,72 35.970,66	1/15 1/16	19.10.2020/89921
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			E:0.35, Konut Alanı lejandında olacağı belirtilmiştir.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	125.000.000,00			





EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

Her açıdan mutlu bir yaşamın kapılarını sizler için açıyoruz!

Emlak Konut olarak, 69 yıldır hayata geçirdiğimiz projelere sadece bir proje gözüyle bakmıyoruz. Yeni yaşam alanları ve mutluluklar inşa etmek için yola çıkıyoruz. Projelerimizde okul, kreş, sağlık tesisi, cami, çocuk oyun parkları, spor alanları gibi sosyal olanaklara ve geniş yeşil alanlara yer veriyoruz. Hayatınıza yer açıyoruz...

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Genel Kurulu'na İstanbul

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir.</p> <p>Anahtar teslim projelerde Grup projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.</p> <p>ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Grup alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.</p> <p>Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.</p> <p>Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19'da yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir.</p> <p>ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Buna ek olarak, Dipnot 19'da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2022 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emrehan Demirel'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2022

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-71
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	29
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29-30
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	31-32
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	32-33
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	33-34
NOT 9 STOKLAR.....	35-39
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	39-41
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	41
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43-45
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	45-46
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	47
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	48
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	49
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	49-50
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	50
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	51
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	51
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	52
NOT 25 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	52-55
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	55
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	55-57
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-64
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR	65-67
NOT 30 TAAHHÜTLER.....	67-68
NOT 31 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	68
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	68-69
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	70-71

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		26.113.218	23.964.883
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.728.285	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	500	306.015
Ticari alacaklar	7	2.794.039	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	15.261	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.778.778	2.471.966
Diğer alacaklar	8	554.742	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	182	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		554.560	925.128
Stoklar	9	17.853.446	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	17	977.233	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	16	204.973	315.871
Duran varlıklar		4.647.234	4.679.407
Ticari alacaklar	7	3.630.723	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.630.723	3.736.340
Diğer alacaklar	8	11.473	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.473	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	-	32.774
Finansal yatırımlar		842	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	843.675	735.290
Kullanım hakkı varlıkları	11	180	75
Maddi duran varlıklar	12	152.613	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar	13	5.028	4.586
Diğer duran varlıklar	16	-	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	25	2.700	1.813
Toplam varlıklar		30.760.452	28.644.290

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		12.838.385	11.032.208
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.580.733	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.179.002	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	27	4.508	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.174.494	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.006.203	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	27	503.948	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.502.255	1.207.628
Diğer borçlar	8	196.047	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	27	587	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		195.460	589.859
Ertelenmiş gelirler	17	7.695.649	5.604.105
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	255.424	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		7.440.225	5.604.105
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	7.492	-
Kısa vadeli karşılıklar		173.259	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	17.109	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	156.150	127.157
Uzun vadeli yükümlülükler		2.175.180	3.118.074
Uzun vadeli borçlanmalar		2.030.678	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	27	3.358	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.027.320	2.981.094
Ticari borçlar	7	2.099	28
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		2.099	28
Diğer borçlar	8	89.537	59.985
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		89.537	59.985
Ertelenmiş gelirler	17	4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		25.268	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	25.268	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	25	22.860	54.092
Özkaynaklar		15.746.887	14.494.008
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.746.887	14.495.188
Ödenmiş sermaye	18	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		789.174	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.754.768	7.040.692
Net dönem karı		1.332.323	836.258
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	(1.180)
Toplam kaynaklar		30.760.452	28.644.290

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hasılat	19	6.737.461	4.730.462
Satışların maliyeti (-)	19	(4.536.400)	(3.603.101)
Brüt kar		2.201.061	1.127.361
Genel yönetim giderleri (-)	20	(468.185)	(346.185)
Pazarlama giderleri (-)	20	(83.334)	(88.587)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	680.245	641.381
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(622.626)	(274.723)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	(949)
Esas faaliyet karı		1.707.161	1.058.298
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	30.798	6.342
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		1.737.959	1.064.640
Finansman gelirleri	24	187.732	255.226
Finansman giderleri (-)	24	(609.431)	(485.727)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.316.260	834.139
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		16.063	2.424
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	25	(16.056)	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	25	32.119	2.424
Net dönem karı		1.332.323	836.563
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	305
Ana ortaklık payları		1.332.323	836.258
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden</i>			
<i>Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		-	-
Toplam kapsamlı gelir		1.332.323	836.563
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	305
Ana ortaklık payları		1.332.323	836.258
Pay başına kazanç (tam TL)	26	0,0036	0,0023

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı				
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042	
Transferler	-	-	-	26.231	-	752.138	(778.369)	-	-	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	836.258	836.258	305	836.563	
31 Aralık 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008	
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008	
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-	
Temettü (Not 18) (*)	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(1.180)	-	(1.180)	1.180	-	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.332.323	1.332.323	-	1.332.323	
31 Aralık 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887	

(*) 25 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılı karından 79.444 TL (22 Temmuz 2020: 73.846 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 25 Mart 2021 tarihi itibarıyla %3,65 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Grup'un sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 7 Mayıs 2021 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.332.323	836.563
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20, 22	30.682	30.226
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	(16.063)	(2.424)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		26.986	(51.876)
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)</i>	9	55.159	(51.876)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	10	(28.173)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		47.931	24.550
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	15	14.479	8.755
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	28.993	16.916
<i>Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	22	4.459	(1.121)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		325.680	(78.408)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22, 23, 24	(536.581)	(560.101)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22, 24	862.261	481.693
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		1.747.539	759.580
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		248.935	(28.288)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		37.398	427.282
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		211.537	(455.570)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.485.443)	(1.421.862)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(725.450)	724.002
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(935.149)	43.890
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		209.699	680.112
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		389.039	199.747
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.166.491	1.551.945
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		253.814	(768.416)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		345.260	146.365
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.863)	(2.988)
Vergi ödemeleri		(376.070)	(174.683)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		2.561.252	985.402
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(51.875)	(13.653)
Alınan faiz		2.625	599
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	5	(500)	(338.021)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	5	305.743	48.075
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		6.653	12.988
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		262.646	(290.012)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	18	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.620.827	4.011.401
<i>Kredilerden elde edilen nakit</i>	6	1.162.827	2.406.401
<i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri</i>	6	1.458.000	1.605.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.039.752)	(3.662.607)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>	6	(1.616.698)	(1.456.279)
<i>İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları</i>	6	(1.423.054)	(2.206.328)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.424)	(1.137)
Ödenen faizler	6	(537.473)	(398.062)
Ödenen temettüpler	18	(79.444)	(73.846)
Alınan faiz		180.281	183.550
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(53.341)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(857.985)	(5.793)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		1.965.913	689.597
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket’in, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olan ünvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu’nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket’in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmeye başlamıştır.

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 701’dir (31 Aralık 2020 – 601).

Grup’un amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimlerini, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK’nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’dır (“TOKİ”). TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Emlak Konut GYO bağlı ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	-	-
EPP-EMAY Adi Ortaklığı (***)	-	-	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi (***)	-	-	40	40

(*) Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından satın alınmıştır.

(**) İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla cari yıl içerisinde Şirket tarafından kurulan bağlı ortaklıktır.

(***) EPP-Emay Adi Ortaklığı 30 Haziran 2021 tarihinde, EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi 31 Ağustos 2021 tarihinde tasfiye edilmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

Emlak Konut GYO iştirakleri, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

	Faaliyet Konusu
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio (*)	-	-	32,5	32,5

(*) 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

(*)Grup, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5’inci Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket ve bağlı ortaklığının muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler (devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasında kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi (“TÜFE”) oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (fonksiyonel para birimi). Grup'un fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.274.833 TL daha yüksektir, 3.728.285 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde 1.332.323 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19'u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye'de hızla yayılan COVID-19 salgınının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket'in faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve COVID-19 kaynaklı önemli bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

COVID-19'un ekonomik koşullar, sektörler, işletmeler, tüketiciler ve bununla birlikte varlık ve emtia fiyatları, likidite, kurlar, faiz oranları, para ve sermaye piyasaları ve diğer pek çok konuda etkileri olmakta ve geleceğe ilişkin belirsizliğini korumaktadır. Virüsün ekonomilerde yarattığı tahribatı sınırlamak amacıyla birçok ülke finansal ve mali destek programları açıklarken, Türkiye'de, şirketleri ve hane halkını bu zorlu koşullarda desteklemek amacıyla düzenleyici mali ve parasal aksiyonları hayata geçirmiştir. Şirketler ve belirli sektörler üzerindeki olumsuz etkilerle mücadele için düzenleyici ilave önlemler açıklanmaya devam etmektedir.

Bu küresel salgının Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri Şirket Yönetimi tarafından düzenli olarak takip edilmektedir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlara yansıtılmıştır. Şirket Yönetimi ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri kontrol altında tutabilmek ve en az düzeyde yaşamak için gerekli önlemleri almaktadır. 31 Aralık 2021 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi ve geleceğe ilişkin beklentiler dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir. Şirket'in stoklarındaki yoğunluğunun konut tipli bağımsız bölümlerden oluşmasından dolayı COVID-19 salgını boyunca oluşan talep üzerine satışlarında olumsuz bir etki görülmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup’un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 4).

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup’un hâkim sermayedarı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 27’de açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 6).

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tam 8.284 TL 51 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: tam 7.117 TL 17 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyile bulunmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan tam 10.848 TL 59 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2021: tam 7.638 TL 96 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 15).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Arsa ve konut stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 9). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Grup'un üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Grup'un üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Grup arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Arsa ve konut stokları (devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Grup'un sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Grup'a devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

Grup stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortisman tabii tutulur (Dipnot 13).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller konut ve binalardan oluşup ekonomik ömürleri 40 yıldır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde konsolide finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 17) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 7). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 19).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22-24).

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup’a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri (devamı)

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket’in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine’den borç almıştır.

Ayrıca Hazine’nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket’in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine’nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket’e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Şirket’in Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

Temettü dağıtımı

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 32).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Grup aleyhine açılmış toplam 451.929 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel davalar için, avukatların görüşü alınarak, 156.150 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 14). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dahil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dahil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar (devamı)

durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) İştirakler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 tarihinde sona hesap dönemlerinde Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 6.387 TL). 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	16	19
Banka	3.623.164	1.953.138
- Vadesiz mevduat	42.970	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.580.194	1.927.629
Diğer hazır değerler	105.105	52.089
	3.728.285	2.005.246

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz	42.970	25.509
3 aya kadar	3.580.194	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(201)
	3.623.116	1.952.937

Bilanço tarihindeki TL cinsinden vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	(%)	(%)
	%18,71	%17,66

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Grup'un nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	3.728.285	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(12.284)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(632.091)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	-	(144.625)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.686	2.928
	3.087.548	1.121.635

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 632.091 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsaların bedelleri T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ödenmektedir.

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka bonusu	500	-
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	-	272
Kira sertifikası (*)	-	305.743
	500	306.015

(*) Şirket, 19 Ağustos 2020 tarihinde 16 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8 faiz oranlı 200.000 TL ve 6 Ağustos 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8,25 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası alım işlemi yapmıştır. İlgili kira sertifikalarının tamamı ilişkili taraf şirketlerinden Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den alınmıştır (Dipnot:25). 31 Aralık 2021 döneminde kira sertifikası bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	513.580	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	1.067.153	123.500
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.174.494	1.599.188
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.508	3.399
	2.759.735	2.201.618

(*) Şirket, 5 Ekim 2021 tarihinde 11 Ocak 2022 vade sonu tarihli ve %17,85 kar paylı 200.000 TL, 4 Kasım 2021 tarihinde 1 Şubat 2022 vade sonu tarihli ve %16,20 kar paylı 100.000 TL, 1 Aralık 2021 tarihinde 8 Mart 2022 vade sonu tarihli ve %15,40 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	2.027.320	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.358	2.333
	2.030.678	2.983.427

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,94'tür (31 Aralık 2020: %10,88).

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
2022	-	1.086.705
2023	863.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	2.027.320	2.981.094

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
3 aydan kısa	1.282.113	517.368
3 - 12 ay arası	959.534	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.027.320	2.981.094
	4.268.967	4.703.782

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kredilerin ve ihraç edilmiş borçlanma araçlarının nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Krediler		Finansman bonusu	
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Açılış Bakiyesi	4.703.782	3.697.783	475.531	1.065.415
Faiz gideri	486.717	386.268	72.915	79.115
Ödenen faiz	(467.661)	(330.391)	(69.812)	(67.671)
Yeni alınan finansal borçlar	1.162.827	2.406.401	1.458.000	1.605.000
Geri ödenen finansal borçlar	(1.616.698)	(1.456.279)	(1.423.054)	(2.206.328)
Kapanış bakiyesi	4.268.967	4.703.782	513.580	475.531

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.266.849	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.476.075	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	93.361	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 27)	15.261	52.659
Kiracılardan alacaklar	18.244	8.184
Alacak senetleri	498	835
Diğer	14.422	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(90.671)	(38.024)
	2.794.039	2.524.625
Şüpheli ticari alacaklar	3.202	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.202)	(2.538)
	2.794.039	2.524.625

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.487.545	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	89.162	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(945.984)	(548.510)
	3.630.723	3.736.340
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 27)	503.948	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	869.628	857.840
Ticari borçlar	556.781	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	75.846	47.384
	2.006.203	2.494.109

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Grup bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	2.099	28
	2.099	28

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	523.605	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları (*)	-	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	27.134	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	182	465
Diğer	3.821	1.842
	554.742	925.593
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.459	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	-	32.774
	11.473	54.508

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar (*)	-	402.713
Yüklenicilere borçlar (**)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	35.179	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 27)	587	403
Diğer	71.529	69.953
	196.047	590.262

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine’den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”) almıştır. Grup, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Grup hesaplarına aktarmaktadır.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Grup’un Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

(**) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi’nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2020: 88.752 TL).

31 Aralık 2021 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 89.537 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 59.985 TL).

Grup’un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 31 Aralık 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	(402.527)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	(186)	-
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			-
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			-

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(48.075)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	10.054	186
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	5.100.933	5.770.230
<i>Maliyet</i>	5.139.297	5.809.220
<i>Değer düşüklüğü</i>	(38.364)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.100.959	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.112.342	4.372.131
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	5.319.175	4.372.131
<i>Değer düşüklüğü</i>	(206.833)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.539.212	1.696.572
<i>Maliyet</i>	2.492.072	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(49.973)	(201.021)
	17.853.446	16.262.148

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	240.011	291.887
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 22)	287.213	207.300
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 22)	(232.054)	(259.176)
Dönem sonu, 31 Aralık	295.170	240.011

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Avcılar Arsaları	1.426.897	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.054	1.113.989
İstanbul Çekmeköy Arsaları	544.883	990.043
İstanbul Başakşehir Arsaları	407.836	271.465
İstanbul Ümraniye Arsaları	301.844	1.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	280.423	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	168.485
İstanbul Tuzla Arsaları	149.198	540
Ankara Çankaya Arsaları	135.863	51.173
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.659	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	78.938	78.938
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.081	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	53.918	52.940
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İstanbul Kartal Arsaları	24.338	532.565
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.030
Kocaeli Arsaları	9.167	8.278
Sakarya Sapanca Arsaları	7.108	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Sarıyer Arsaları	5.332	410.094
Yalova Arsaları	3.986	3.986
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.477	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	325.161
Diğer	166	50
	5.100.933	5.770.230

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nidapark İstinye Projesi	993.030	992.600
Nişantaşı Koru Projesi	643.971	643.965
Merkez Ankara Projesi	510.432	659.410
Sarıyer Huzur Mahallesi Projesi	435.048	-
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.176	564.518
Ormanköy Projesi	347.583	347.731
İstanbul Kartal Esentepe 2. Etap Projesi	324.320	-
Düşler Vadisi Projesi	293.205	390.613
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	-
İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap Projesi	208.785	-
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	161.578
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	-
Avrasya Konutları Projesi	132.745	132.745
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	-
Cer İstanbul Projesi	47.022	67.308
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.121	28.204
İdealist Cadde Projesi	6.322	10.079
Allsancak Projesi	1.543	145
Evora İzmir Projesi	177	642
Avangart İstanbul Projesi	-	111.644
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Evora Denizli Projesi	-	62.319
Avrupark Hayat Projesi	-	54.057
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Köy Projesi	-	9.517
Diğer	-	16.169
	5.100.959	4.423.215

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Merkez Ankara Projesi	807.150	-
Köy Projesi	321.622	-
Maslak 1453 Projesi	311.402	462.675
Kuzey Yakası Projesi	310.084	290.132
Sarphan Finanspark Projesi	152.911	185.738
Gebze Emlak Konutları	151.109	192.509
Validebağ Konakları Projesi	122.973	-
Yalova Armutlu Projesi	73.872	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	58.219	-
Büyükyalı Projesi	55.573	56.241
Karat 34 Projesi	41.490	78.592
Ofis Karat Bakırköy Projesi	31.112	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	18.222	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	17.580	28.604
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	16.597
Koordinat Çayyolu Projesi	8.889	19.352
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	7.950	-
Evora Denizli Projesi	7.194	17.770
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	4.957	-
Başkent Emlak Konutları Projesi	4.544	187.425
Niğde Emlak Konutları	3.536	21.230
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Dumankaya Miks Projesi	2.293	12.209
Tual Bahçekent Projesi	2.105	19.967
Tual Adalar Projesi	2.089	6.958
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.757	2.299
Temaşehir Projesi	1.541	3.512
Batışehir Projesi	1.210	8.282
Göl Panorama Projesi	1.138	7.832
İstmarina Projesi	-	47.327
Ispartakule Emlak Konutları	-	9.477
Unikonut Projesi	-	4.838
Nevşehir Emlak Konutları	-	2.972
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Esenler Emlak Konutları	-	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	-	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	-	584
Diğer	2.578	4.067
	2.539.212	1.696.572

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.448.245	-
Bizim Mahalle Projesi	1.287.476	926.609
Halkalı Emlak Konutları Projesi	704.529	544.523
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	570.191	416.258
Köy Projesi	313.090	586.733
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İşİ	211.733	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	169.425	27.806
Semt Bahçekent 2. Etap Projesi	119.414	23.476
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	93.150	39.261
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	77.697	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İşİ Projesi	71.297	-
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.095	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	-	836.345
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	473.777
Yeniköy Konakları	-	352.370
Yalova Armutlu Projesi	-	135.435
Tariş Kooperatifleri Projesi	-	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	5.112.342	4.372.131

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 23)	28.173	-	28.173
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(46.286)	-	(46.286)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	38.951	-	38.951
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
Dönem gideri	15.163	1.022	16.185
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	809.447	34.228	843.675

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	322.813	-	322.813
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.626)	-	(35.626)
Çıkışlar (-)	(15.521)	-	(15.521)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	18.131	4.197	22.328
Dönem gideri	17.137	1.475	18.612
Çıkışların amortismanı	(2.091)	-	(2.091)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	700.040	35.250	735.290

(*) Grup, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde arsa satışı karşılığı alacağına karşılık almış olduğu bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 54.074 TL'dir (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 36.410 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	737.539	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (**)	323.341	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler (**)	138.441	-
	1.336.538	1.000.768

(**) İlgili bakiyeler İstmarina AVM ve Büyükyalı AVM ekspertiz değerlerinin Şirket payı oranındaki sırasıyla %40 ve %37 değerlerinden oluşmaktadır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	737.539	-	-	737.539
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	-	-	323.341
Büyükyalı AVM bağımsız ticari ünitele:	138.441	-	-	138.441
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	-	-	137.217

	31 Aralık 2020	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	588.147	-	-	588.147
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	-	-	286.143
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	-	-	126.478

DİPNOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet Değeri	Arsalar
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	541
Alımlar	1.206
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.747
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(466)
Dönem gideri	(1.101)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.567)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	180

Maliyet Değeri	Arsalar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	541
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	541
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(2)
Dönem gideri	(464)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(466)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	75

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	870	14.913	29.072	47.004
Amortisman gideri (-)	(3.140)	(803)	(6.125)	-	(10.068)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	104.120	882	18.442	29.169	152.613
Maliyet	119.483	4.793	47.369	29.169	200.814
Birikmiş amortisman (-)	(15.363)	(3.911)	(28.927)	-	(48.201)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	104.120	882	18.442	29.169	152.613

31 Aralık 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	1.763	8.903	-	10.666
Konut ve ticari ünitelerden transferler	7.454	-	-	-	7.454
Amortisman gideri (-)	(2.940)	(1.140)	(4.276)	-	(8.356)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	105.111	815	9.654	97	115.677
Maliyet	117.334	3.923	32.170	97	153.524
Birikmiş amortisman (-)	(12.223)	(3.108)	(22.516)	-	(37.847)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	105.111	815	9.654	97	115.677

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	2.441	2.084	61	4.586
İlaveler	3.167	1.704	-	4.871
İtfa payı gideri (-)	(3.685)	(714)	(30)	(4.429)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	1.923	3.074	31	5.028
Maliyet	12.150	6.720	91	18.961
Birikmiş itfa payları (-)	(10.227)	(3.646)	(60)	(13.933)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	1.923	3.074	31	5.028

31 Aralık 2020	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	3.825	477	91	4.393
İlaveler	948	2.039	-	2.987
İtfa payı gideri (-)	(2.332)	(432)	(30)	(2.794)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	2.441	2.084	61	4.586
Maliyet	11.653	5.016	91	16.760
Birikmiş itfa payları (-)	(9.212)	(2.932)	(30)	(12.174)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	2.441	2.084	61	4.586

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	156.150	127.157
	156.150	127.157

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2021 itibarıyla 156.150 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 14 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 50 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 451.929 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	127.157	110.241
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	28.993	16.916
Dönem sonu, 31 Aralık	156.150	127.157

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

14.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Grup'a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Grup'un, raporu bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Grup birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca, Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 14.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 117.991 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 14.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 7.798 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 14.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 11.068 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

- 14.2.1** İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici firmanın davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

14.3.1 Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.569.436	2.831.544	4.400.980
2 yıl	1.189.170	2.327.166	3.516.336
3 yıl	887.106	1.650.255	2.537.361
4 yıl	665.831	742.166	1.407.997
5 yıl ve üzeri	1.834.600	1.006.434	2.841.034
	6.146.143	8.557.565	14.703.708

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.016.653	1.539.172	2.555.825
2 yıl	845.871	1.395.083	2.240.954
3 yıl	629.810	722.777	1.352.587
4 yıl	445.942	362.763	808.705
5 yıl ve üzeri	2.363.227	979.553	3.342.780
	5.301.503	4.999.348	10.300.851

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	17.109	14.957
	17.109	14.957
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	25.268	15.804
	25.268	15.804

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto Oranı (%)	4,27	4,10
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	0,99	0,99

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.718 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.260 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	15.804	13.846
Hizmet maliyeti	11.720	4.495
Faiz maliyeti	607	451
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(2.863)	(2.988)
Dönem sonu, 31 Aralık	25.268	15.804

DİPNOT 16 - DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.332	156.643
Devreden KDV	47.135	111.784
Gelir tahakkukları	13.561	27.577
Vergi dairesinden alacaklar	10.935	19.576
Diğer	1.010	291
	204.973	315.871
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	-	23.895
	-	23.895

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.479.097	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	2.833.875	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.480.532	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	646.721	401.189
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 27)	255.424	-
	7.695.649	5.604.105

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği nakit tutarlardır.

(**) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	4.738	4.738

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	953.810	1.619.676
Verilen sipariş avansları (**)	17.450	-
Gelecek aylara ait giderler	5.973	5.709
	977.233	1.625.385

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 395.960 TL (31 Aralık 2020: 405.175 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükalya, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 531.276 TL (31 Aralık 2020: 1.207.551 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 31 Aralık 2021 itibarıyla verilen sipariş avansları Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sipariş avanslarından oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2020: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2020: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi),

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

25 Mart 2021 tarihinde Genel Kurul 82.460 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 3.016 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.681.100	2.262.478
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	2.622.402	1.679.391
<i>Arsa satış gelirleri</i>	58.698	583.087
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	3.834.900	2.365.863
Kira gelirleri	239.669	118.905
	6.755.669	4.747.246
Satış iadeleri	(16.781)	(10.754)
Satış iskontoları	(1.427)	(6.030)
Net satış gelirleri	6.737.461	4.730.462
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(945.812)	(996.015)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(912.481)	(725.989)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(33.331)	(270.026)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.590.588)	2.607.086
	(4.536.400)	(3.603.101)
Brüt Kar	2.201.061	1.127.361

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(181.803)	(136.398)
Vergi, resim ve harçlar	(67.645)	(52.027)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(54.444)	(32.714)
Bağış ve yardımlar	(38.258)	(26.485)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(28.938)	(19.121)
Bakım ve onarım giderleri	(14.695)	(6.924)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12)	(14.497)	(11.614)
Aidat ve katılım payı giderleri	(13.736)	(12.781)
Seyahat giderleri	(10.257)	(7.913)
Bilgi işlem giderleri	(6.149)	(6.511)
Mahkeme ve noter giderleri	(5.915)	(4.506)
Sigorta giderleri	(1.735)	(1.954)
Haberleşme giderleri	(1.522)	(1.527)
Diğer	(28.591)	(25.710)
	(468.185)	(346.185)

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(57.300)	(60.890)
Personel giderleri	(17.895)	(24.551)
Danışmanlık giderleri	(6.554)	(1.216)
Büro malzeme giderleri	(13)	(339)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	(7)
Diğer	(1.570)	(1.584)
	(83.334)	(88.587)

DİPNOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	3.590.588	2.607.086
Arsa maliyetleri	945.812	996.015
Personel giderleri	199.698	160.949
Vergi, resim harçlar	67.645	52.027
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	60.998	33.930
Reklam giderleri	57.300	60.890
Bağış ve yardımlar	38.258	26.485
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	28.938	19.121
Aidat ve katılım payı giderleri	13.736	12.781
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12,13)	14.497	11.614
Bilgi işlem giderleri	6.149	6.511
Mahkeme ve noter giderleri	5.917	4.513
Sigorta giderleri	1.735	1.954
Haberleşme giderleri	1.522	1.527
Diğer	55.126	42.470
	5.087.919	4.037.873

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	347.885	146.964
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 8)	232.054	259.176
Devir komisyon gelirleri	40.738	16.771
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	157.554
İhale şartname satış gelirleri	896	593
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	1.317
Diğer	56.557	59.006
	680.245	641.381

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(287.213)	(207.300)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(256.799)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 14)	(28.993)	(16.916)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(16.185)	(18.612)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(4.459)	(196)
Diğer	(28.977)	(31.699)
	(622.626)	(274.723)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü iptali	28.173	6.342
Kira sertifikası gelirleri	2.625	-
	30.798	6.342

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(559.632)	(466.437)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(39.522)	-
Kur farkı giderleri	(3.969)	(260)
Borç kapatma faiz iskontosu	(3.392)	(12.406)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(2.850)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(3.774)
	(609.431)	(485.727)

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	182.893	182.576
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.063	62.601
Kur farkı gelirleri	626	5.985
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	3.150	4.064
	187.732	255.226

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2021 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25’e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23’e yükseltilmiştir (31 Aralık 2020: %22).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	16.056	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(8.564)	-
	<u>7.492</u>	<u>-</u>

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %23, 2022 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2020 : %22)

Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Ertelemiş Vergi (devamı):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	22.860	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.302)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.398)	(1.412)
	<u>20.160</u>	<u>52.279</u>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Ertelemiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	32.119	2.424
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(20.160)</u>	<u>(52.279)</u>

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(16.056)	-
Ertelemiş vergi geliri	32.119	2.424
Toplam vergi geliri	<u>16.063</u>	<u>2.424</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	1.316.260	834.189
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>1.316.260</u>	<u>834.189</u>
Gelir vergisi oranı 2021: %25 (2020: %22)	(329.065)	(183.511)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	358.547	189.128
- vergi oranının %25'den %20'ye değişim etkisi	(8.153)	5.409
- diğer	(5.266)	(8.602)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>16.063</u>	<u>2.424</u>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Grup, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.332.323	836.258
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.659.447.630	3.659.447.630
Hisse başına kar (tam TL)	0,0036	0,0023

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Grup’un ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
8. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
9. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
10. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
11. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
12. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
13. İller Bankası A.Ş.
14. Emlak Basın Yayın A.Ş.

Yenilenen TMS 24 – “İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı”na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Grup’un devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş., Emlak Bankası) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 31 Aralık 2021 itibarıyla devlet bankalarında 2.946.789 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	13.638	6.006
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.343	1.338
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280	42.616
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	1.769
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	930
	15.261	52.659
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.866	5.732
	7.866	5.732
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	182	95
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	119
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	251
	182	465
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	32.774
İlişkili taraflara ticari borçlar		
İller Bankası A.Ş.(**)	487.832	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (***)	14.692	607.204
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	100	106
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	-	207.085
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	-	5.617
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	45
	503.948	1.286.481
<p>(*) Şirket'in T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 20 Kasım 2020 ve 22 Mart 2021 tarihli protokollerde detayları belirtilen mahsuplaşmalar sonucu oluşan borç tutarıdır.</p> <p>(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. İlgili protokole göre İbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İbank mülkiyetine devredilecektir.</p> <p>(***) Şirket'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.</p>		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
İller Bankası A.Ş. (**)	255.424	-
	255.424	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	587	403
	587	403
İlişkili taraflara finansal yatırımlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	305.732
İlişkili taraflardaki mevduat	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	247.672	38.136
	247.672	38.136
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	68	168
	68	168

TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenmektedir.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.069.453	1.879.959
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.021.789	1.306.745
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.216	1.267
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.324
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	133
	2.092.458	3.189.428

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	162.479	143.967
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	19.283	10.519
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	72	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	15
	181.834	154.501

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Grupta kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	15.959	12.530
	15.959	12.530

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemesizliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Grup'un yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Grup yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Grup, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Grup diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Grup yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.759.735	3.070.113	1.535.513	1.534.600	-
Ticari borçlar	2.006.203	2.006.203	2.006.203	-	-
Diğer borçlar	196.047	196.047	106.708	89.339	-
	4.961.985	5.272.363	3.648.424	1.623.939	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.030.678	2.350.067	-	-	2.350.067
Ticari borçlar	2.099	2.099	-	-	2.099
Diğer borçlar	89.537	89.537	-	-	89.537
	2.122.314	2.441.703	-	-	2.441.703

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

31 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.201.618	2.476.344	1.061.013	1.415.331	-
Ticari borçlar	2.494.109	2.494.109	2.494.109	-	-
Diğer borçlar	590.262	590.262	98.201	492.061	-
	5.285.989	5.560.715	3.653.323	1.907.392	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.983.427	3.641.969	-	-	3.641.969
Ticari borçlar	28	28	-	-	28
Diğer borçlar	59.985	59.985	-	-	59.985
	3.043.440	3.701.982	-	-	3.701.982

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	% 18,71	% 17,76
Ticari alacaklar	% 17,85	% 13,76
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	% 12,11	% 11,22
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	% 10,72	% 10,68

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	3.580.194	1.927.629
Finansal borçlar	4.790.413	5.185.045
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Grup ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun bloke mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	15.261	6.409.501	182	566.033	3.623.164	-
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	15.261	6.208.824	182	566.033	3.623.164	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.261	6.208.824	182	566.033	3.623.164	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	15.261	6.208.824	182	566.033	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	200.677	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	200.677	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun bloke mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	52.629	6.208.306	33.239	946.862	1.953.138	272
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	52.629	5.962.279	465	946.862	1.953.138	272
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	52.629	5.962.279	465	946.862	1.953.138	272
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	52.629	5.962.279	465	946.862	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	246.027	32.774	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	246.027	32.774	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Grup, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Grup'un ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	2.098	965	1.133
2. DÖNEN VARLIKLAR	2.098	965	1.133
3. TOPLAM VARLIKLAR	2.098	965	1.133
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.098	965	1.133
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	2.098	965	1.133

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	31.382	4.230	-
2. DÖNEN VARLIKLAR	31.382	4.230	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	31.382	4.230	-
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	31.382	4.230	-
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	31.382	4.230	-

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Borçlar	4.790.413	5.185.045
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(3.728.285)	(2.005.246)
Net Borç/(Varlık)	1.062.128	3.179.799
Toplam Özkaynak	15.746.887	14.494.008
Toplam Sermaye	16.809.015	17.673.807
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	6%	18%

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2021					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.728.285	-	-	3.728.285	4
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	500	-	500	5
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	842	-	842	5
Ticari alacaklar	6.409.501	-	-	6.409.501	7
İlişkili taraflardan alacaklar	15.261	-	-	15.261	27
Diğer alacaklar	566.033	-	-	566.033	8
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	182	-	-	182	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	4.790.413	4.790.413	6
Ticari borçlar	-	-	3.004.510	3.004.510	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	503.948	503.948	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	284.997	284.997	8
31 Aralık 2020					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	2.005.246	-	-	2.005.246	4
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	272	-	-	272	5
Kısa vadeli finansal yatırımlar	305.743	-	-	305.743	5
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	5
Ticari alacaklar	6.208.306	-	-	6.208.306	7
İlişkili taraflardan alacaklar	52.659	-	-	52.659	27
Diğer alacaklar	946.862	-	-	946.862	8
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	33.239	-	-	33.239	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	5.185.045	5.185.045	6
Ticari borçlar	-	-	2.415.256	2.415.256	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	1.286.481	1.286.481	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	649.844	649.844	8

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup' un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Grup KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Grup tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Grup tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Grup'un finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Grup'un Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Grup'un bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler: (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	-	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	842

Finansal varlıklar	31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	-	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	4.432.492	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	171.426	230.760
	4.603.918	3.337.637

(*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	120.845	37.087
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	120.845	37.087

DİPNOT 31 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2021			2020		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	516	-	516	451	-	451
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	150	622	772	-	535	535
	666	622	1.288	451	535	986

DİPNOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

29 Ocak 2022 tarihli ve 31734 sayılı Resmi Gazete'te yayımlanan 7352 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre VUK mali tablolarda enflasyon düzeltilmesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihine ertelenmiştir.

24 Şubat 2022 tarihinde Rusya, Ukrayna'ya savaş ilan etmiştir. 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken, Rusya-Ukrayna savaşının ve Rusya Devleti'ne konsolide finansal tabloların yayınlandığı tarih itibarıyla açıklanmış olan yaptırımların konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş ve herhangi bir etkisinin olmadığı kanaatine varılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı ile yaptığı 3 Ocak 2022 tarihli protokolle 275.000 TL değerinde İstanbul Tuzla’da yer alan 16 adet parsel alımı gerçekleşmiştir. Şirket İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesinde yüklenici firma ile yaptığı ek protokolle 952.000 TL olan Asgari Şirket Payı Geliri’ni 1.254.438 TL’ye yükseltmiştir.Şirket 4 Şubat 2022 tarihinde Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.’ye 25.000 TL sermaye ödemesi gerçekleşmiştir. Şirket 9 Şubat 2022 tarihinde ikinci oturumunu gerçekleştirdiği Ankara Çayyolu 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesi ihalesinde en yüksek teklifi 170.440 TL Şirket Payı Geliri ve %40 Gelir oranı ile Tekfem Yapı Tic. A.Ş. vermiştir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			Cari Dönem	Önceki Dönem
Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.002.793	1.515.824
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	18.761.345	16.258.736
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	498.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.366.943	9.530.996
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.629.118	27.678.593
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.617.547	5.009.313
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	15.877.239	14.522.496
D	Diğer Kaynaklar		10.134.332	8.146.784
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.629.118	27.678.593
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			Cari Dönem	Önceki Dönem
Diğer Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.099.032	1.392.027
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.531.620	1.899.755
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.124.409	732.991
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	34.395	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	45.597	7.161
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	68	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4,58	1,80	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,001	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	29	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,05	0,02	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2021 yılı 1 Ocak – 31 Aralık faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKÇİSİ