

EMLAK KONUT

**01 OCAK-30 EYLÜL 2019**  
**DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

(% + 0.3) 187.32



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



66 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.

# İÇİNDEKİLER

## BİR BAKIŞTA 2019

- 4 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 5 Emlak Konut Konumlanması
- 6 2018 Yılı Faaliyet Sonuçları
- 7 Dönemsel Özet Rakamlar
- 8 Yıl Bazında Satış Performansımız
- 9 Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 10 Başlıca Finansal Göstergeler
- 11 Finansal Oranlar
- 12 Genel Müdürün Değerlendirmesi

## EMLAK KONUT GYO A.Ş.

- 16 Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
- 18 Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
- 19 2018 Yılı İhale Planlaması ve Satış Hedefleri
- 20 Organizasyon Şeması
- 21 İçsel Bilgiye Erişim Listesi
- 22 İnsan Kaynakları
- 23 Diğer Gelişmeler
- 25 Faaliyet Konusu

## İŞ MODELLERİ

- 27 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 28 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 31 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 46 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 47 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 49 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 50 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
- 52 Emlak Planlama ve Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

## EKLER

- 58 1 Nisan- 30 Eylül 2019 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 101 Ekler(Arsa-Bina-Proje-Stok Değerleme Özetleri)
- 114 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
- 125 Yasal Uyarı



# EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

Planlı ve nitelikli  
çağdaş şehircilik anlayışı

Huzurlu ve güvenli  
yuva sıcaklığı

Yeşile ve çevreye olan  
duyarlılık

## Vizyonumuz

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.

## Misyonumuz

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.

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global  
ölçekte  
116. GYO

## Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyar USD)
109 ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	4,23
110 WASHINGTON PRIME GROUP INC	4,23
111 PHYSICIANS REALTY TRUST	4,17
112 AMERICOLD REALTY TRUST	4,16
113 EMPIRE STATE REALTY OP LP-ES	4,16
114 SITE CENTERS CORP	4,14
115 EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	4,14
<b>116 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI</b>	<b>4,06</b>
117 ASCOTT RESIDENCE TRUST	4,06
118 LIFE STORAGE INC	4,03
119 BRANDYWINE REALTY TRUST	4,02
120 CUBESMART	3,95
121 NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	3,95
122 COLUMBIA PROPERTY TRUST INC	3,93
123 SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	3,93

EMEA  
bölgesinde  
8. GYO

## EMEA

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyar USD)
1 MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	14,51
2 INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	13,82
3 BRITISH LAND CO PLC	13,05
4 COFINIMMO	5,05
5 ALSTRIA OFFICE REIT-AG	4,91
6 EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	4,79
7 WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,32
<b>8 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI</b>	<b>4,06</b>
9 ASCOTT RESIDENCE TRUST	3,50
10 LIFE STORAGE INC	3,19
11 BRANDYWINE REALTY TRUST	3,10
12 CUBESMART	2,83
13 NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	2,64
14 COLUMBIA PROPERTY TRUST INC	2,15
15 SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	1,88

Türkiye'nin  
en büyük  
GYO'su

## Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyar USD)
<b>1 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI</b>	<b>4,06</b>
2 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,15
3 AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	1,02
4 SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,90
5 IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,89
6 OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,69
7 HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,46
8 AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,43
9 REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,40
10 YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,40
11 YENI GIMAT GAYRIMENKUL ORTAK	0,36
12 KILER GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,35
13 DOGUS GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,32
14 VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	0,28
15 ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM	0,22
16 SERVET GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,18
17 PANORA GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,16
18 MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,11
19 OZDERICI GAYRIMENKUL YATIRIM	0,10
20 TSKB GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,09

\* Belirtilen değerler 2019 yılı 3. Çeyrek itibarıyla.  
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

## 2019 3Ç FAALİYET SONUÇLARI

► Güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü...

### 2019 3Ç Rakamları

**212 Milyon TL**

Kâr

**4,8 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

### 2019 3Ç Ön Satış Durumu

**2 Milyar TL**

Ön Satış Değeri

**1.310**

Ön Satış Adedi

**223 Bin m<sup>2</sup>**

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**483 Milyon TL**

Yabancıya Satış

### 2018 Yılı İhaleleri

**3 ihale**

Tamamlandı

**1,74**

Ortalama Çarpan

**1,89 Milyar TL**

Şirket Payı  
Toplam Geliri

**5,1 Milyar TL**

İhalelerde Elde Edilen  
Satış Toplam Geliri

## DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR  
**23.583.478.000 TL**

**4.867.630.830 TL**

İhale Edilmemiş Arsa  
Stoku Ekspertiz Değeri

**3.614.302.274 TL**

Binalar Ekspertiz Değeri

**10.998.022.913 TL**

GPM Projeleri Şirket Payı  
Toplam Geliri

**3.029.558.432 TL**

Anahtar Teslimi Projelerin  
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

**15.591.103.889 TL**

Arsa ve Konut Stokları  
Maliyet Değerleri

**431.862.000 TL**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller  
Maliyet Değerleri

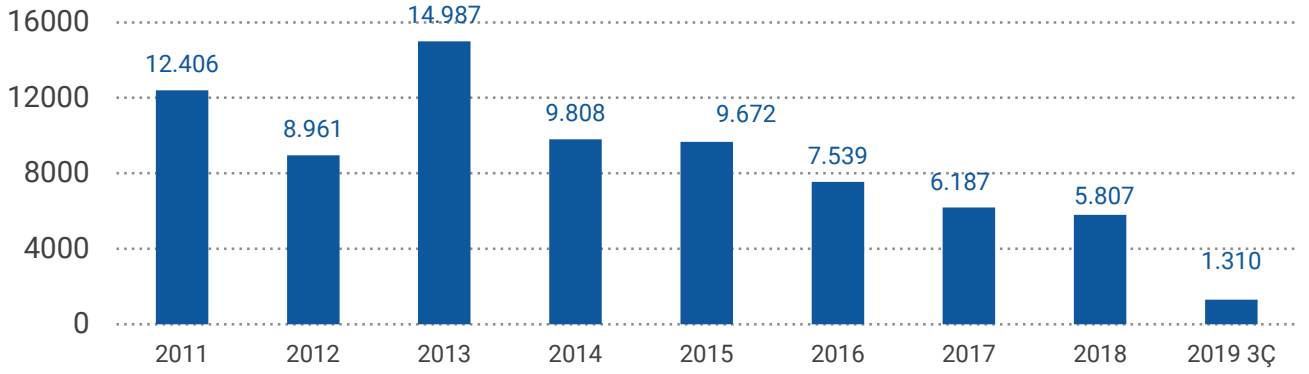
**10.406.562.000 TL**

Yükümlülükler

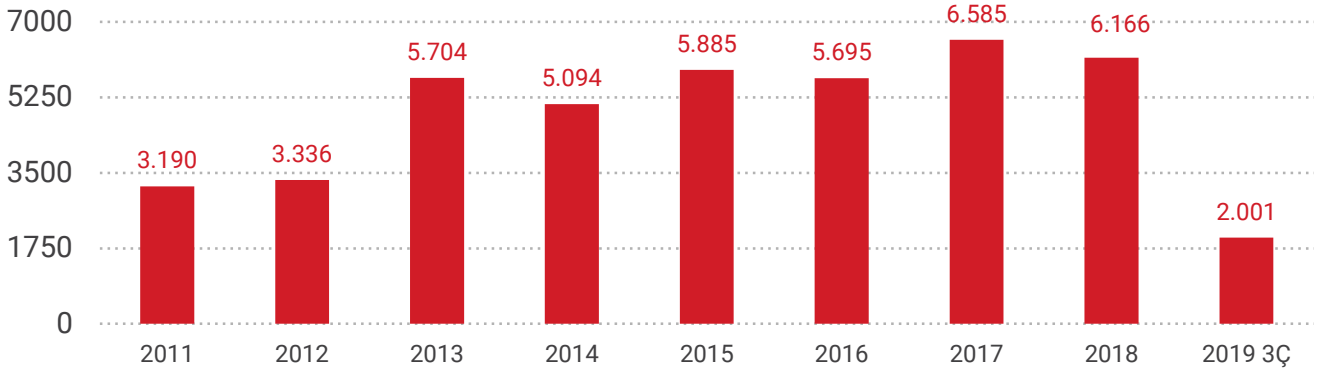
**TOPLAM**  
**19.663.464.561 TL**

# 2019 3Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

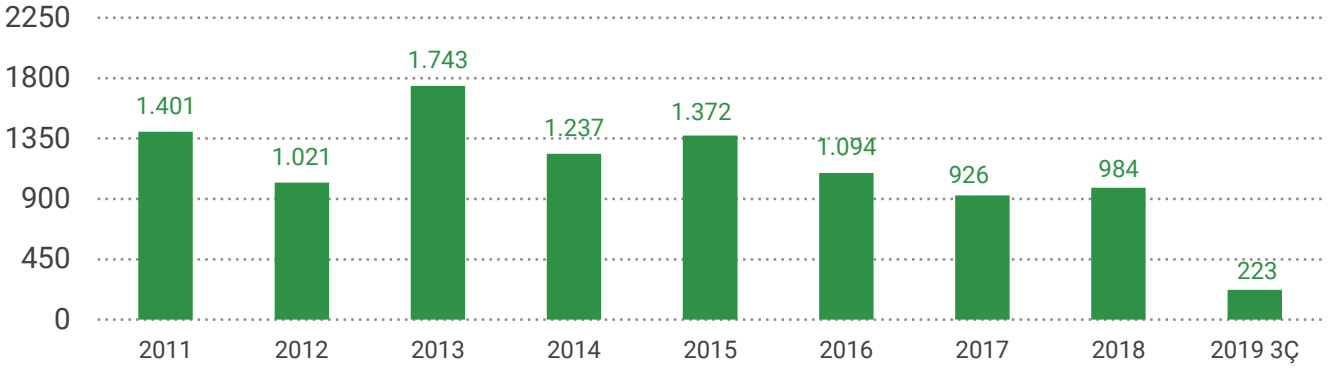
## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



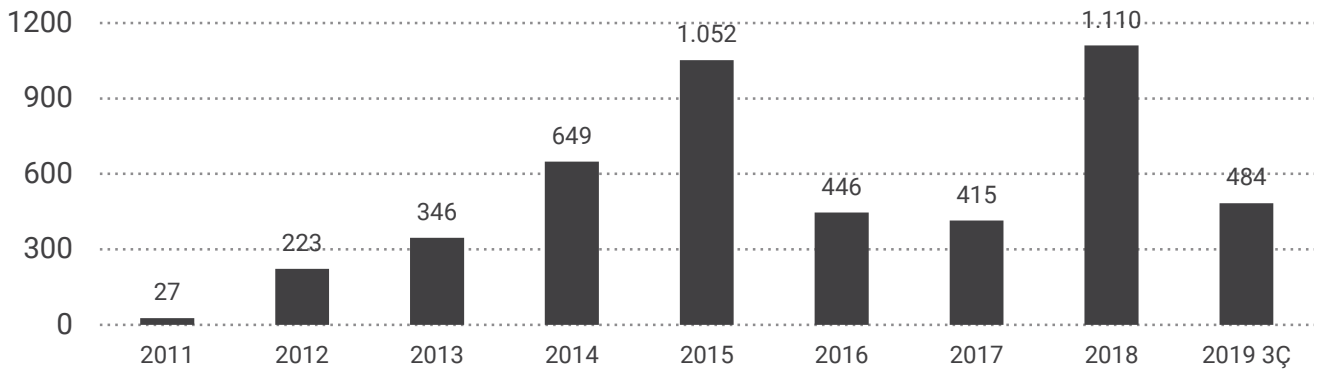
## Toplam Satış Değeri Milyon TL



## Brüt m² Satışı '000



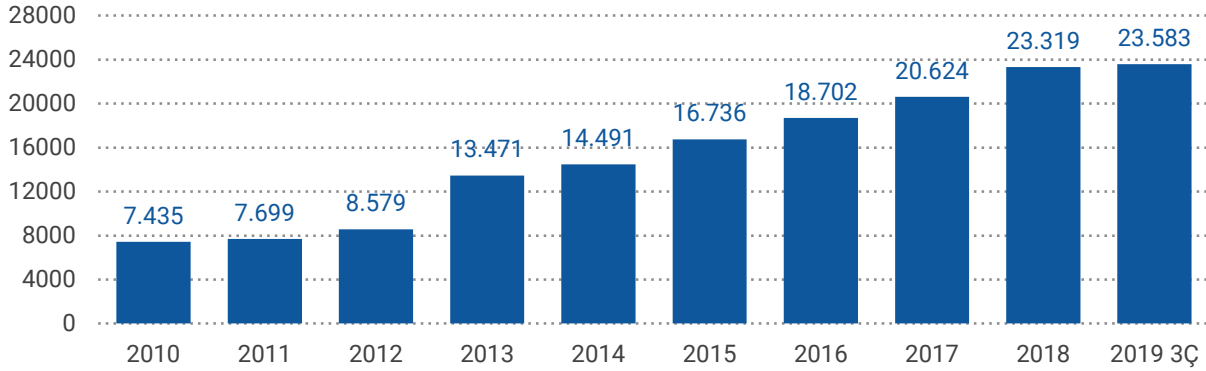
## Yabancıya Satış Milyon TL



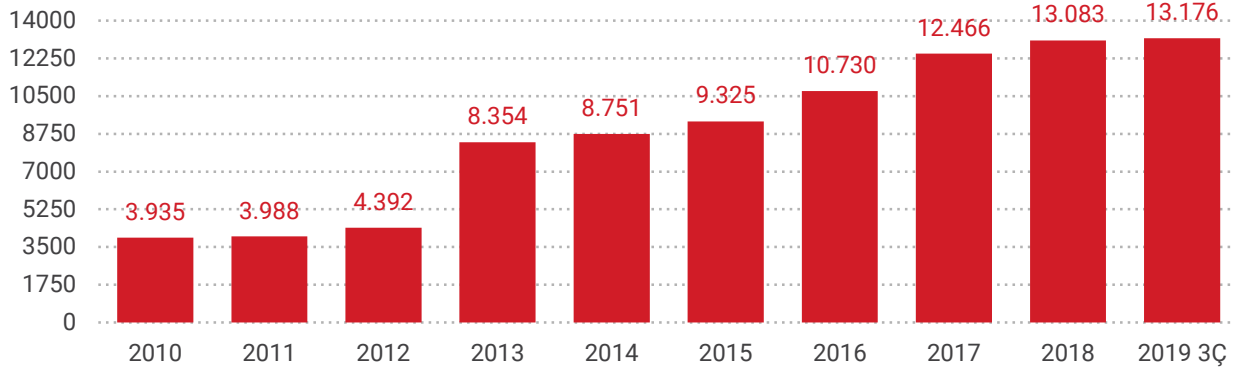


# BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

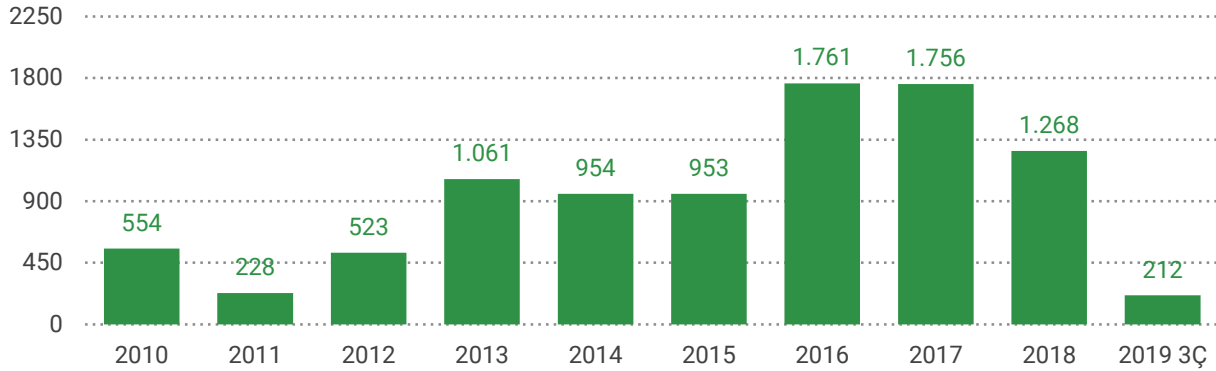
## Toplam Aktifler Milyon TL



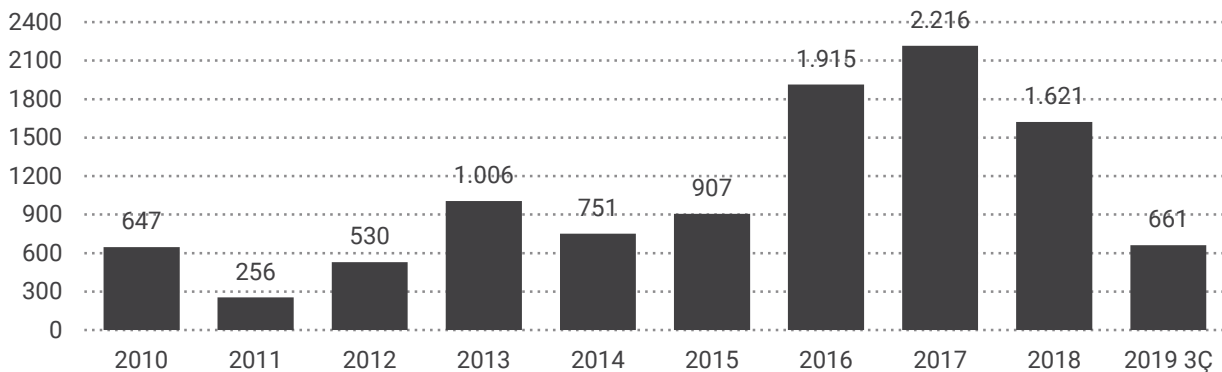
## Özsermaye Milyon TL



## Dönem kârı Milyon TL

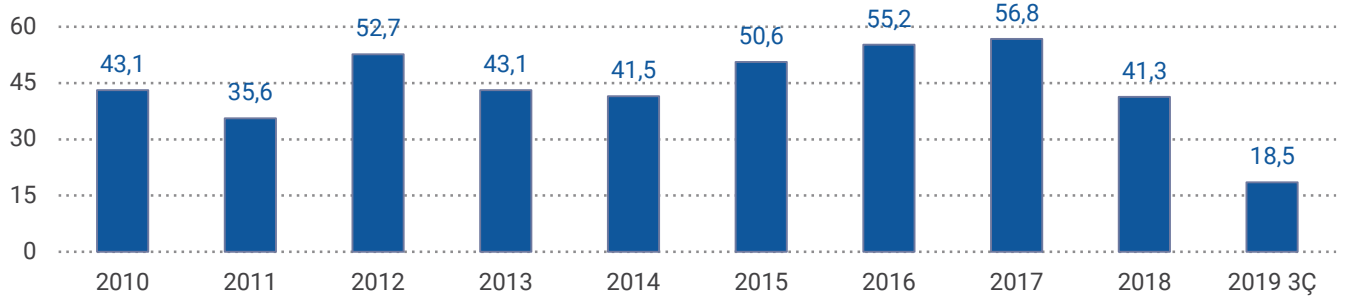


## Yıllık FAVÖK Milyon TL



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

## Yıllık FAVÖK Marjı (%)



## Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 3Ç
Net Satışlar	1.497,9	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	3.576,8
FAVÖK <sup>(1)</sup>	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	661,4
FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup>	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	18,5
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	212,2
Toplam Aktifler	7.434,7	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	23.583,4
Özsermaye	3.934,7	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.176,9
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,03235	0,0006
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,016
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	434
Temettü	175,50	118,50	200,00	467,78	366,70	367,84	0,00	666,90	123	-

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

## Yıl Bazında Alacaklar ('000 TL)\*

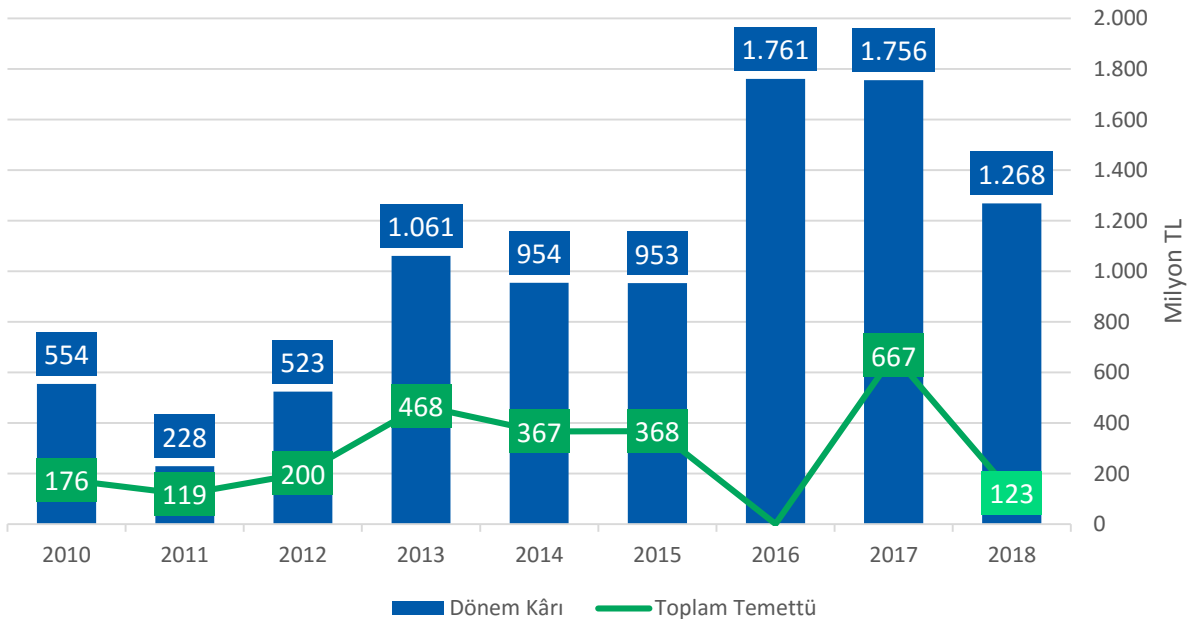
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler	TOPLAM
1 Yıl	829.441	868.216	1.697.657
2 Yıl	550.102	530.401	1.080.503
3 Yıl	459.958	332.068	792.026
4 Yıl	351.850	231.264	583.114
5 Yıl ve Üzeri	1.661.603	569.847	2.231.450
<b>TOPLAM</b>	<b>3.852.954</b>	<b>2.531.796</b>	<b>6.384.750</b>

\* Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 28

# FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Kârlılık Oranları
Cari Oran 2,42	F. Kaldıraç Oranı 0,441	Aktif Devir Hızı 0,151	Özkaynak Kârlılığı 0,016
Nakit Oran 0,064	Borçlanma Oranı 0,789	Özkaynak Devir Hızı 0,271	Aktif Kârlılık 0,008
Asit-Test Oranı 0,709	Özkaynaklar Aktif 0,558	Net Çalışma Sermayesi 11.854.200	Satış Kârlılığı 0,059
	Finansman Oranı 1,266		Brüt Kâr Marjı 0,163
			Faaliyet Kâr Marjı 0,183

## Dönem Karı-Temettü Gelişimi





Ülke ekonomimiz ve özellikle 250'den fazla alt sektörle doğrudan bağı bulunan gayrimenkul sektörü açısından, üçüncü çeyrek tüketici eğilimlerinin ivme kazandığı bir dönem oldu.

Saygıdeğer Yatırımcılarımız, Pay sahiplerimiz,  
Değerli İş Ortaklarımız ve Çalışma Arkadaşlarım,

2019 yılının ilk dokuz ayını, bölgemizdeki yoğun jeopolitik gelişmeler ve küresel piyasalardaki dalgalanmaların gölgesinde geride bıraktık. Ülke ekonomimiz ve **özellikle 250'den fazla alt sektörle doğrudan bağlı bulunan gayrimenkul sektörü açısından**, üçüncü çeyrek tüketici eğilimlerinin ivme kazandığı bir dönem oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre **yılın ilk yarısında gerileyen konut satışları, üçüncü çeyreği artışla tamamladı**. Konut satışları Eylül'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla **%15 yükselerek 147 bin adet olarak gerçekleşti**. Özellikle konut kredisi faizlerinin düşmesiyle **beraber ipotekli konut satışları %410 ile yoğun bir şekilde artış gösterdi**. Yılın ilk yarısında %16'ya kadar gerileyen ipotekli satışların payı, Eylül ayında toplam konut satışları içerisinde %40 düzeyine çıktı. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki döneme kıyasla %0,6 oranında, **Yıllık konut fiyat endeksi ise %4 seviyelerinde yükseliş gösterdi**.

Emlak Konut olarak piyasaların hareketlendiğini **35 adet satış ofisimizin artan ziyaretçi sayıları** üzerinden gözlemlemekteyiz. Bu durum, özellikle geçtiğimiz dönemlerde daralan tüketici faaliyetlerinin arttığı inancını güçlendirmiştir. Kurlardaki aşırı dalgalanma ve yüksek faiz ortamında konut alım ihtiyaçlarını erteleyen tüketicinin, **Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın art arda yaptığı faiz indirimleriyle beraber, alımlarının hızlandığı net bir şekilde görülmektedir**.

Emlak Konut olarak yapımı devam eden **35** projemizde **3. Çeyrek sonu itibariyle 223 bin m2** büyüklüğünde **1310** adet konut/ticari ünite karşılığı **2 milyar TL** değerinde satış geliri elde ettik. Diğer taraftan yabancı müşterilerimize çeyrek sonu itibariyle **484 milyon TL** değerinde konut/ticari ünite satışını gerçekleştirdik.

2019 3. Çeyreğine finansal sonuçlar açısından baktığımızda ise inşası tamamlanan birçok önemli projemiz ile birlikte, 2019 3. Çeyrek net karımız **212 milyon TL** seviyesinde gerçekleşti. Toplam aktif varlığımız **23 milyar 583 milyon TL'ye** ve öz kaynaklarımız ise **13 milyar 176 milyon TL'ye** ulaştı.

Şirketimiz portföyünde yaklaşık **4 milyar 820 milyon TL** ekspertiz değerine sahip, **3 milyon 238 bin metrekare** ihale edilmemiş arsa bulundurmaktadır. Daha önceki dönemlerde de duyurduğumuz üzere şirketimiz nakit akışını güçlendirmek adına, fırsat niteliği taşıyan bir arsa ile karşılaşmadığı müddetçe, Yönetim Kurulu olarak yeni arsa alımı düşünmüyoruz.

Diğer taraftan, Şirketimizin **2002 yılından bu zamana kadar başarıyla sürdürdüğü gelir paylaşımı modeli** ve anahtar teslimi projelerinin yanı sıra TOKİ ile imzalanan protokolle yeni bir gelir paylaşımı iş modeli geliştirmiş bulunmaktayız. İmzalanan söz konusu protokol ile, TOKİ mülkiyetinde yer alan arsalar üzerinde, arsa satın alımı yapılmadan Şirketimiz tarafından **"Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı"** yöntemi ile **proje geliştirilmesi hedeflenmektedir**. Söz konusu protokol koşulları çerçevesinde geliştirilecek projelerden elde edilecek gelir %85'i TOKİ'ye ve %15'i Emlak Konuta ait olacak şekilde pay edilecektir. **Bu anlaşmanın, Şirketimizin sürdürülebilir nakit akışı ve karlılığı açısından önemli olduğuna inanıyoruz**

Mevcut arsa portföyümüz, TOKİ ile yapılan anlaşma kapsamında yer alacak arsalarla ve iş modellerimizle Emlak Konut'un istikrarlı büyümesi teminat altındadır. Yılın son çeyreğinin ve önümüzdeki dönemlerin **ülkemiz ve sektörümüz adına iyi ve güzel gelişmelerle geçmesini temenni ediyorum**.

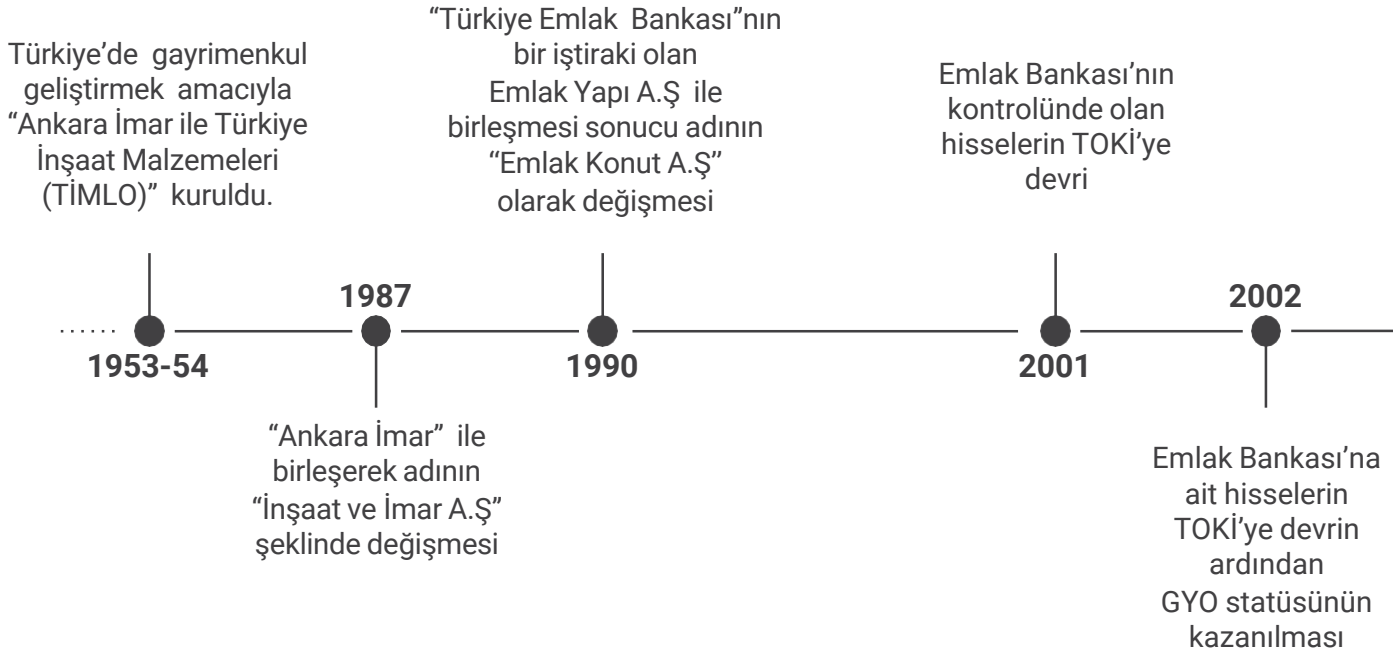
Saygılarımla,  
Hakan GEDİKLİ

# KUZEY YAKASI

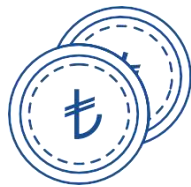




## EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



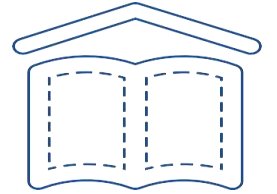
**133**  
PROJE



**19,66 MİLYAR TL**  
NET AKTİFDEĞER



**127 Bin**  
Bağımsız Bölüm



**44**  
OKUL



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

2007

2010

Birinci Halka arz  
%25 Sermaye  
Artırımı  
**2 Milyar 500  
Milyon TL**

2013

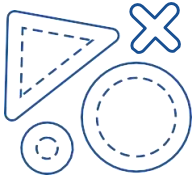
%50,4 Halka  
Açıklık İkinci  
Halka Arz  
**3 Milyar 800  
Milyon TL**

2019

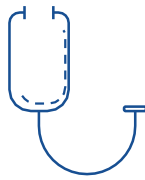
**Türkiye'nin en  
büyük GYO'su**  
Geliştirilmiş  
**133proje-127bin BB**  
**23,58 Milyar TL**  
Toplam Varlık  
**2 Milyar TL**  
Satış

2023

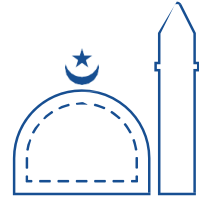
250.000  
bağımsız  
bölüm hedefi



**5**  
KREŞ



**6**  
SAĞLIK TESİSİ



**27**  
CAMİ

► Türkiye'nin lider geliştirici firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

**73 Milyar TL**

► TOKİ ile stratejik iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

**7,2 Milyar TL**

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde satış oranımız %62...

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**87 Gelir Paylaşımı Projesi**

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde ilerleme oranımız %70...

**46 Anahtar Teslimi Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

**5,65 Milyar TL**

Güçlü Önsatış Oranı

**2019'de %62  
2020'da %30**

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen Bölüm Sayısı

**127 bin bölüm**

# 2019 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

## 2019 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı	
Proje	Ekspertiz Değeri
1 İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	460.976.760
2 Ankara Çankaya Saraçoğlu	486.611.823
<b>Toplam</b>	<b>947.588.583</b>

Anahtar Teslimi	
1 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 1. Kısım	48.550.590
2 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 2. Kısım	53.333.610
3 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 3. Kısım	36.003.330
4 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 4. Kısım	56.542.530
5 İstanbul Bakırköy Şevketiye	350.673.105
6 İstanbul Başakşehir Metrokent	188.196.405
7 Samsun Canik	94.264.874
<b>Toplam</b>	<b>827.564.444</b>

## 2019 Yılı Satış Hedefi

İLK ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,06 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>137 Bin</b>
------------	---------------------------------------	---

İKİNCİ ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,38 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>183 Bin</b>
---------------	---------------------------------------	---

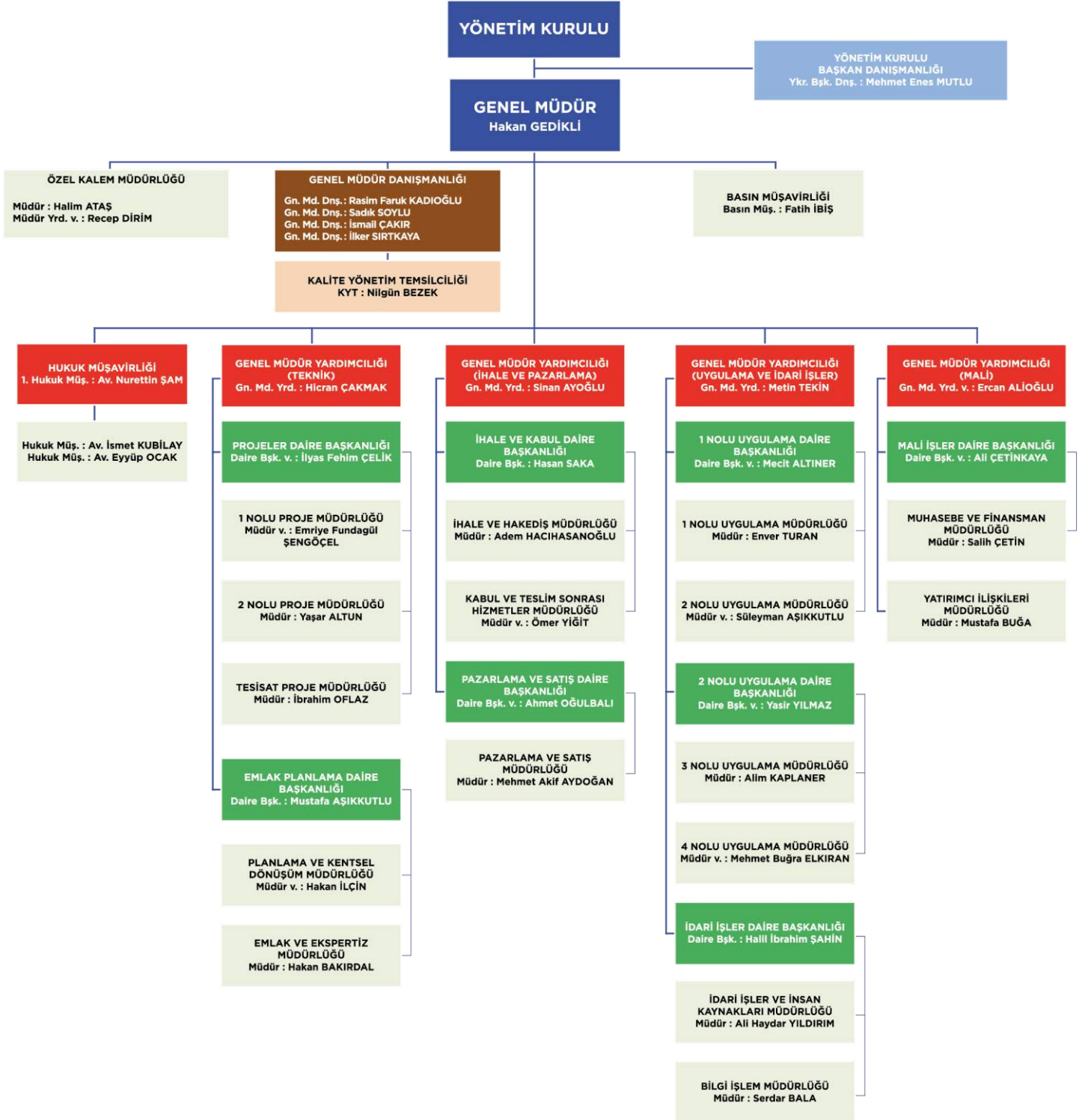
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,76 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>215 Bin</b>
---------------	---------------------------------------	---

DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri <b>3,08 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>321 Bin</b>
-----------------	---------------------------------------	---

<b>TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ</b>	Satış Değeri <b>7,3 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>858 Bin m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--------------------------------------	---

<b>2019 Kâr Hedefi</b>	Net Kâr <b>1,2 Milyar TL</b>
------------------------	---------------------------------

# ORGANİZASYON ŞEMASI



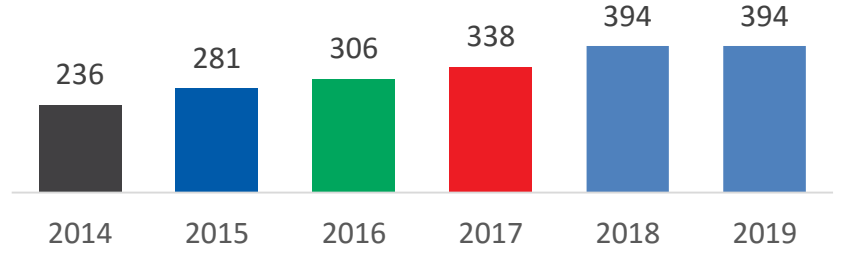
# İÇSEL BİLGİYE ERIŞİM LİSTESİ

YÖNETİM KURULU		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Ertan KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Levent SUNGUR	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan v.
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Hakan AKBULUT	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhterem İNCE	Siyasal Bilgiler	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Hawwanur YUTSEVER	Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Sinan AKSU	Tarih Bölümü	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

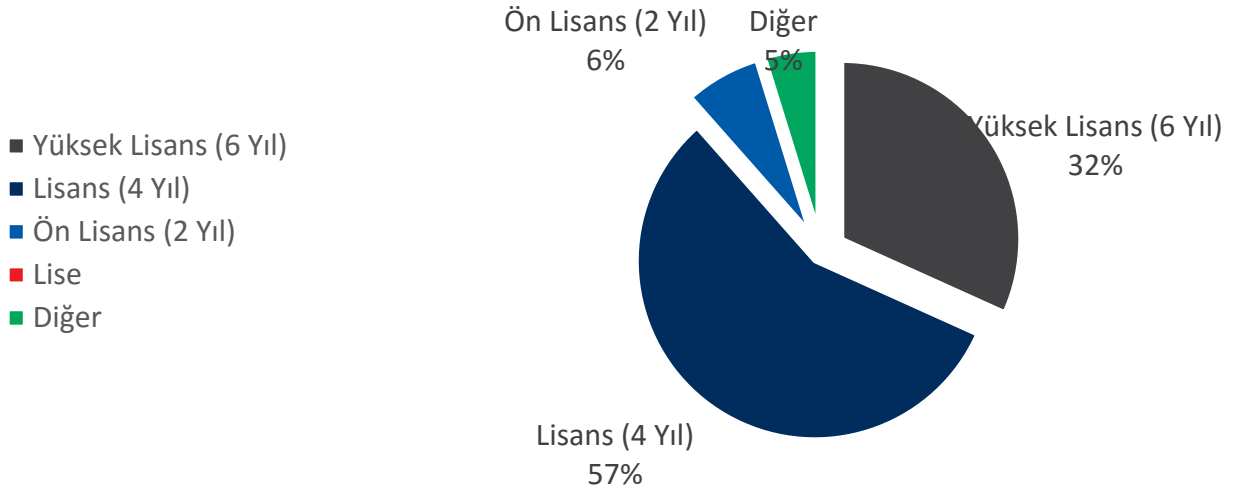
ÜST DÜZEY YÖNETİM		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
HAKAN GEDİKLİ	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi	Genel Müdür
Hicran ÇAKMAK	Mimar	Genel Müdür Yardımcısı - Teknik
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - İhale ve Pazarlama
Metin TEKİN	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - Uygulama ve İdari İşler
Ercan ALIOĞLU	İşletme	Genel Müdür Yardımcısı v.
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık SOYLU		Genel Müdür Danışmanı
İsmail ÇAKIR	İktisat	Genel Müdür Danışmanı
İlker SIRTAKAYA	Endüstri Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
Nurettin ŞAM	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
İsmet KUBİLAY	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp OCAK	Avukat	Hukuk Müşaviri
Mustafa AŞIKKUTLU	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
İlyas Fehim ÇELİK	Mimar	Projeler Daire Başkanı v.
Hasan SAKA	İnşaat Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkanı
Ahmet OĞULBALI	Mimar	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı v.
Mecit ALTINER	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkanı v.
Yasir YILMAZ	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkanı v.
Halil İbrahim ŞAHİN	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Ali ÇETİNKAYA	İktisat	Mali İşler Daire Başkanı v.
Halim ATAŞ	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Fatih İBİŞ	Reklamcılık ve Halkla İlişkiler	Basın Müşaviri
Hakan BAKIRDAL	Harita Mühendisi	Emlak ve Ekspertiz Müdürü
Hakan İLÇİN	Şehir Plancısı	Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür v.
Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	Deprem Yüksek Mühendisi	1 Nolu Proje Müdür v.
Yaşar ALTUN	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
İbrahim OFLAZ	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Adem HACIHASANOĞLU	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdürü
Ömer YİĞİT	İnşaat Mühendisi	Kabul ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdür v.
Mehmet Akif AYDOĞAN	Kamu Yönetimi	Pazarlama ve Satış Müdürü
Enver TURAN	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Müdür v.
Alim KAPLANER	İnşaat Mühendisi	3 Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Buğra ELKIRAN	İnşaat Mühendisi	4 Nolu Uygulama Müdürü v.
Ali Haydar YILDIRIM	İşletme	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Serdar BALA	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Salih ÇETİN	İşletme	Muhasebe ve Finansman Müdürü
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı v.

► Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

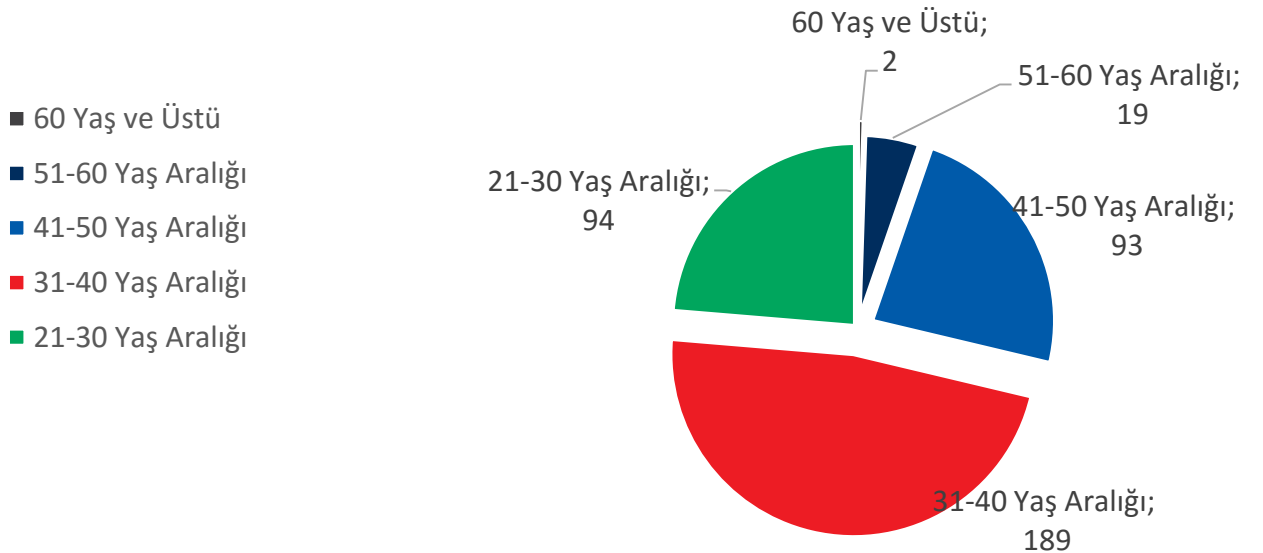
## Personel Sayısı



## Personel Eğitim Durumu (2019)



## Personel Yaş Aralığı (2019)



## Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ mülkiyetindeki; İstanbul, Beşiktaş, Ortaköy'deki ve Başakşehir, Kayabaşı'ndaki toplamda 46,118.59 m2 yüzölçümlü taşınmazlar toplam 290,305,000.00-TL (KDV Muaf) ve Şirketimiz mülkiyetindeki İstanbul, Tuzla, Orhanlı ve Tekirdağ Kapaklı'da toplamda 99.013.67 m2 yüzölçümlü taşınmazların toplamda 273,362,813.42 TL KDV Dahil bedel üzerinden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ'ye satışına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ arasında 11.10.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır.
2. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 05.08.2019, tarihinde 150.000.000 TL ve 175 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
3. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 15.10.2019 tarihinde 200.000.0000 TL ve 118 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
4. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Şirketimiz tarafından imzalanan protokol ile, TOKİ mülkiyetinde yer alan ve söz konusu protokol kapsamında değerlendirilmesi düşünülen taşınmazlar üzerinde, Şirketimiz tarafından "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi ile proje geliştirilmesine ve geliştirilecek proje gelirlerinin %85'inin TOKİ'ye ve %15'inin Emlak Konut'a ait olarak pay edilmesine karar verilmiştir.
2. Muhtelif bankalardan 22 Ocak, 18 Mart, 26 Nisan ve 22 Mayıs, 3 Temmuz, 6 Eylül, 30 Eylül 2019 tarihlerinde ortalama 2 yıl vadeli toplamda 1.817.242.257,03 TL kredi kullanılmıştır.
3. Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan AKBULUT 29.04.2019 tarihli dilekçeleri ile istifa etmiş olup boşalan Genel Müdür Yardımcılığına Sn. Ercan ALİOĞLU vekaleten atanmıştır.
4. 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.
5. İstanbul, Beşiktaş, Mecidiye Mahallesinde yer alan 16 adet parselden oluşan arsaların KDV hariç 461.911.705,08 TL bedel üzerinden 36 ay taksitle satış işlemi 25.01.2019 tarihinde tamamlanmış ve 28.05.2019 tarihli açık arttırma ihalesi sonucu 4 adet bağımsız bölüme KDV Hariç 141.586.949,15 TL üzerinden teklif gelmiştir.
6. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 09.01.2019, 25.02.2019,18.03.2019,08.04.2019,29.04.2019,06.05.2019,25.06.2019,30.07.2019,05.08.2019,02.09.2019 tarihlerinde toplam 1.678.000.000 TL, ortalama 120 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
7. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 26.02.2019,19.03.2019,09.04.2019,07.05.2019,25.06.2019,03.07.2019,30.07.2019,06.08.2019,03.09.2019, 24.09.2019 tarihlerinde toplam 1.642.000.000 TL, ortalama 119 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
8. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nin, 2.000.000.000 TL'na kadar nominal değerde, Borçlanma Aracı ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine; 18.03.2019 tarihinde karar verilmiş,11.04.2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

## Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi projelerinden; Semt Bahçekent 27.03.2019, TEM 34 Tahtakale 25.04.2019, Tual Bahçekent 28.06.2019 kısmi tasfiye, Ankara Çankaya Oran 03.01.2019, Kocaeli Derince 21.03.2019, Zeytinburnu Beştelsiz İşi 31.05.2019, Tual Bizim Mahalle 02.09.2019, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı 25.09.2019 ve İstanbul Bakırköy Florya Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi 27.09.2019'da tasfiye edilmiştir

9. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 24.09.2019 ve 18.12.2019 vade sonu tarihli toplamda 203.000.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı, 01.07.2019, 24.09.2019 tarihlerinde gerçekleşmiştir.
10. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile İstanbul Kayabaşı, Kocaeli Derince, Antalya Muratpaşa ve Şile Balıbey'de bulunan taşınmazların toplam 549.508.204 TL bedel üzerinden iadesine yönelik protokol imzalanmıştır.
11. 14 Mayıs, 20 Haziran, 3 Temmuz, 26 Eylül 2019 tarihlerinde Kuzey Yakası, Niğde Emlak Konutları, Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul ve Başkent Emlak Konutları Projelerinde gerçekleşen açık artırma ihaleleri sonucu toplamda 53 adet ticari üniteye KDV Hariç 94.340.740,74 TL üzerinden teklif gelmiştir.
12. Muhtelif taşınmazların 11.07.2019 tarihli açık arttırma ihalesinde,1 adet taşınmaza KDV Hariç 77.000.000,00 TL üzerinden teklif gelmiştir.
13. Sosyal sorumluluk projeleri 09.08.2019 ve 13.09.2019 tarihlerinde kapsamında "İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri ve Zonguldak Merkez Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneklerine Şirketimiz tarafından toplamda 15.000.000 TL bağış yapılmıştır.
14. Şirketimiz projelerinden Evora Denizli'de 22.08.2019 tarihinde Yüklenici ile yapılan Sözleşmeye Ek 8 No.lu Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 92.651.000,00 TL'den 134.090.518,14 TL'ye yükselmiştir.
15. Galatasaray Spor Kulübü Derneği mülkiyetinde bulunan Beykoz İlçesi Riva Mahallesi de kain taşınmazlar ile Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi de kain taşınmaz (Florya) üzerinde proje geliştirmek amacıyla Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Şirketimiz arasında 2016 yılında imzalanan protokoller 27.09.2019'da fesih edilmiştir.





# EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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. ünvanı 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 ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen 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 arzlarmız hem bireysel

yatırımcı talebi rekoru kırması 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.

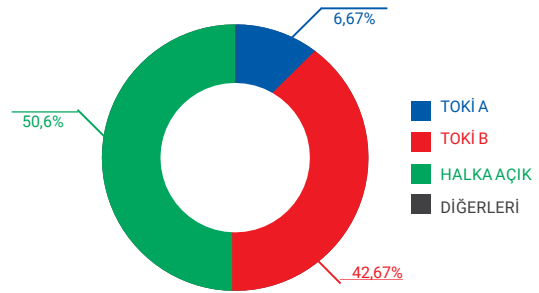
Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

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.

## Kuruluşlar (İştirakler)

Şirket, “Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.” nin tüm hisselerine sahiptir.



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
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	1.925.118.421,21	192.511.842.121	50,6
Diğerleri	B Hamiline	50.821,44	5.082.144	<1
Toplam		3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

# İŞ MODELLERİ

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

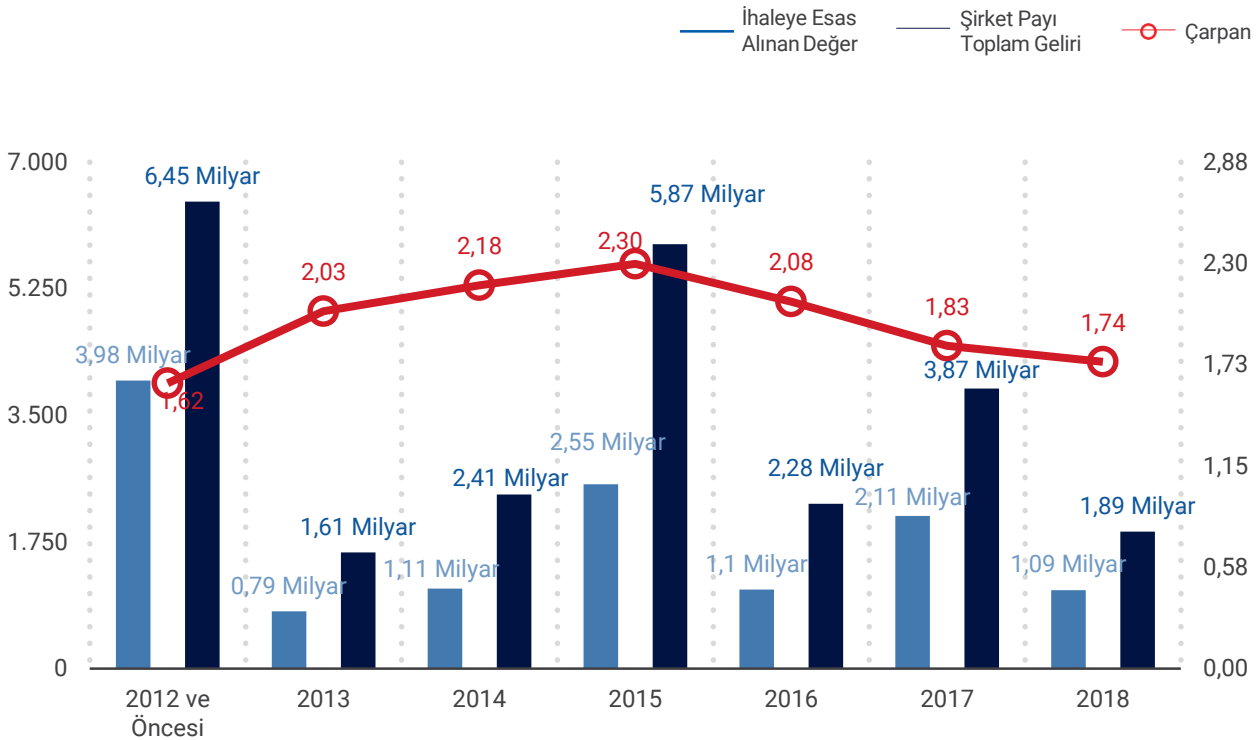
## Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst 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

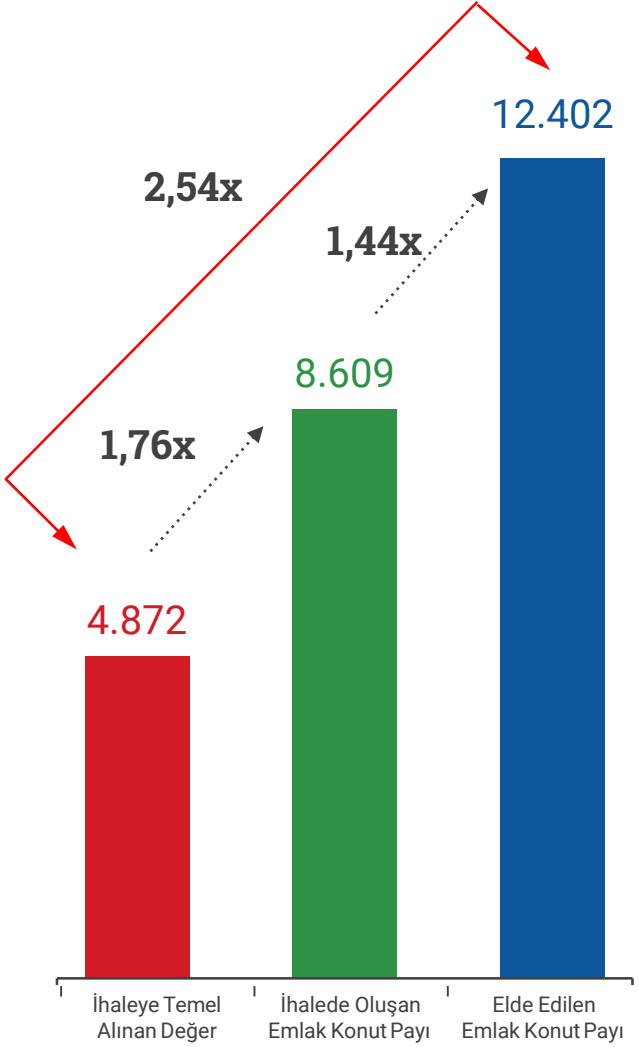
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.

## GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2018)



## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,54...

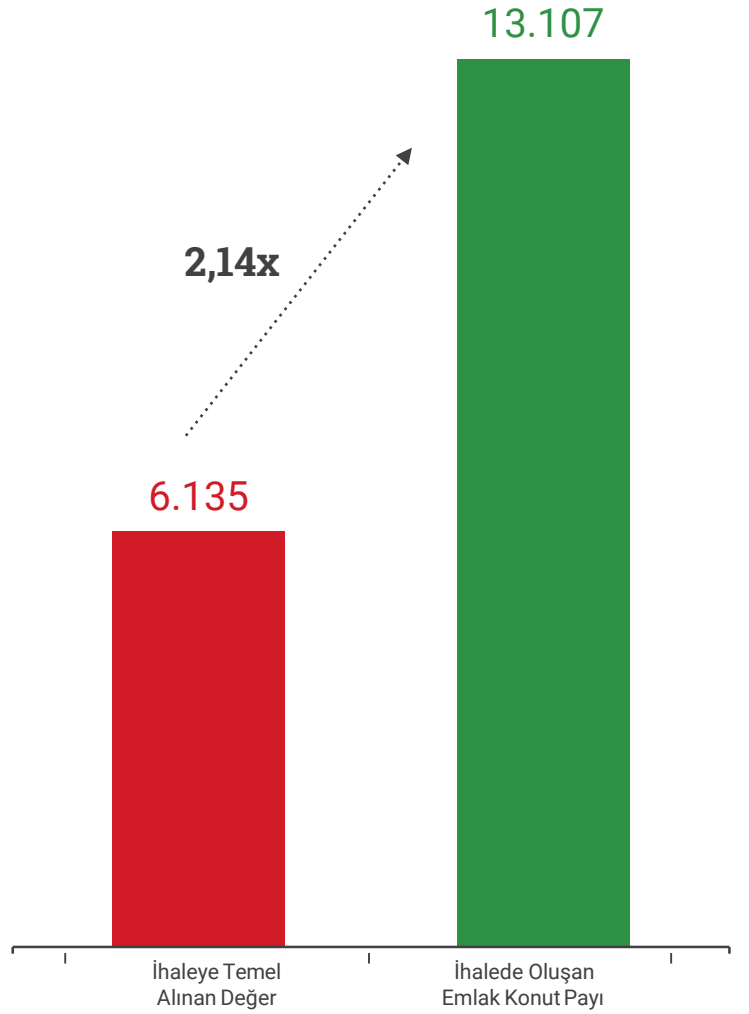


■ İhaleye Temel Alınan Değer  
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı  
■ Elde Edilen Emlak Konut Payı

### Tamamlanmış Projeler

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

► Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi beklemekte...



■ İhaleye Temel Alınan Değer  
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı

### Yapımı Devam Eden Projeler

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

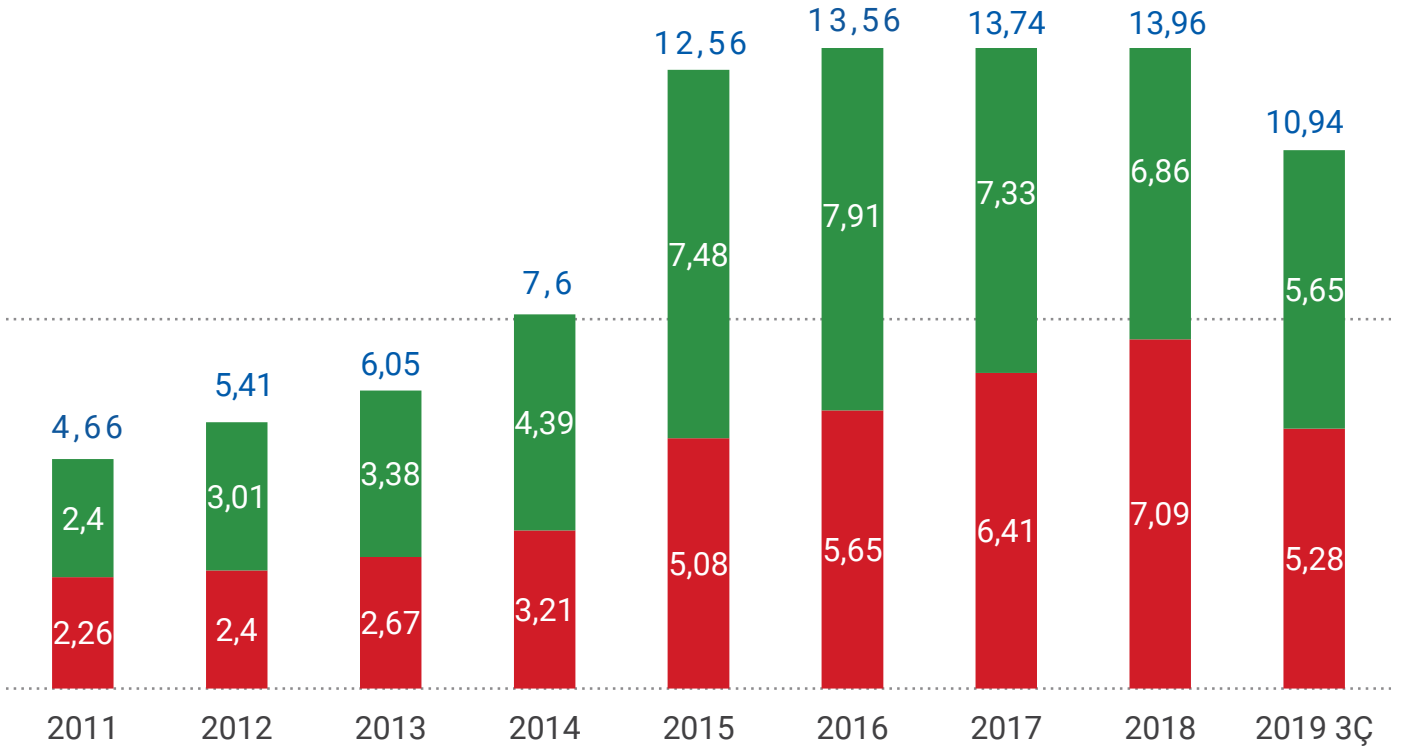
## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

### ► Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kâr potansiyeli...

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 5.65 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.

- Garanti Edilen  
Toplam Gelir
- Garanti Edilen  
Minimum Kâr
- Kayıtlı  
Maliyet



# KÖY

KÖY, sakinlerinin her tür ihtiyacına cevap veren dopdolu bir yaşam alanı vaat ediyor. Projede yer alan yaklaşık 15 bin metrekare kiralabilir alana sahip açık hava konseptli ÇarşıKÖY’de, uluslararası markaların yanı sıra farklı damak tatlarına uygun restoranlar, kafeler, süpermarket, veteriner, organik pazar ve son teknolojiye sahip sinema salonları yer alacak.





# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**TEMASEHİR**  
KONYA

> YÜKLENİCİ : **TORKAM**  
> BİTİŞ TARİHİ : **14.12.2019**  
> ARSA ALANI : **72.727 m<sup>2</sup>**  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : **905**

> Arsa Satış Toplam Geliri : **705.000.000 TL**  
> Şirket Payı Gelir Oranı : **%30,00**  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : **211.500.000 TL**  
> İlerleme Oranı : **%75,02**



**TUAL**  
ADALAR

> YÜKLENİCİ : **DAĞ**  
> BİTİŞ TARİHİ : **04.09.2019**  
> ARSA ALANI : **47.565 m<sup>2</sup>**  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : **542**

> Arsa Satış Toplam Geliri : **420.000.000 TL**  
> Şirket Payı Gelir Oranı : **%29,50**  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : **123.900.000 TL**  
> İlerleme Oranı : **%57,76**



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : KELİF İŞ ORTAKLIĞI  
> BİTİŞ TARİHİ : 16.10.2019  
> ARSA ALANI : 36.175 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 592

> Arsa Satış Toplam Geliri : 440.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %39,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 171.600.000 TL  
> İlerleme Oranı : %80,53

TUAL  
— BAHÇEKENT —



> YÜKLENİCİ : DAĞ  
> BİTİŞ TARİHİ : 10.11.2019  
> ARSA ALANI : 137.588 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.914

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.090.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,26  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 275.334.000 TL  
> İlerleme Oranı : %77,70

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**OFİS KARAT**  
BAKIRKÖY

> YÜKLENİCİ	: BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 200.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 07.12.2019	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %31,00
> ARSA ALANI	: 5.250 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 62.000.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 90	> İlerleme Oranı	: %40,43



**VALİDEBAĞ**  
KONAKLARI

> YÜKLENİCİ	: ELTES & İSTLIFE	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 810.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 01.03.2020	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %50,15
> ARSA ALANI	: 17.237 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 406.215.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 366	> İlerleme Oranı	: %51,65

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

**AVRUPARK**  
HAYAT



> YÜKLENİCİ : CİHAN İNŞ. & KONUTYAPI  
> BİTİŞ TARİHİ : 05.01.2021  
> ARSA ALANI : 42.020 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.184

> Arsa Satış Toplam Geliri : 626.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 156.500.000 TL  
> İlerleme Oranı : %23,49

**tem**  
TAHTAKALE 34



> YÜKLENİCİ : AKYAPI & EŞBAH  
> BİTİŞ TARİHİ : 23.01.2020  
> ARSA ALANI : 24.511 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 197

> Arsa Satış Toplam Geliri : 342.400.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 85.600.000 TL  
> İlerleme Oranı : %26,99

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



YENİKÖY  
KONAKLARI  
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :YENİYAPI & TACA  
> BİTİŞ TARİHİ :15.05.2020  
> ARSA ALANI : 35.856 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :385

> Arsa Satış Toplam Geliri :442.500.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı :%38,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri :168.150.000 TL  
> İlerleme Oranı :%22,32



AVANGART  
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :GÜL İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ :31.05.2020  
> ARSA ALANI :36.750 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :959

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.300.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı :%49,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 637.000.000 TL  
> İlerleme Oranı :%43,06

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



IDEALIST  
C A D D E

> YÜKLENİCİ	: IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 68.500.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 03.12.2020	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %22,00
> ARSA ALANI	: 17.933 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 15.070.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 58*	> İlerleme Oranı	: %5,50



CER  
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ	: EGE & YEDİ KULE	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 302.680.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 26.02.2021	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %35,01
> ARSA ALANI	: 41.162 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 105.968.270 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 148	> İlerleme Oranı	: %23,24

\* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## KÖY



> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM  
> BİTİŞ TARİHİ : 05.10.2022  
> ARSA ALANI : 348.807 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.156\*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.475.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %32,25  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 475.687.500 TL  
> İlerleme Oranı : %51,49

## ebruli

İSPARTAKÜLE



> YÜKLENİCİ : EBRULİ İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020  
> ARSA ALANI : 47.168 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 776

> Arsa Satış Toplam Geliri : 600.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 132.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %21,15

\* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**NIDAPARK**  
KÜÇÜKYALI

> YÜKLENİCİ	: TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ.	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 3.635.715.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 16.09.2021	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %42,00
> ARSA ALANI	: 110.023m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 1.527.000.300 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 1.956	> İlerleme Oranı	: %33,64



**MERKEZ**  
ANKARA

> YÜKLENİCİ	: PASİFİK & ÇİFTAY	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 4.194.550.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 24.03.2020	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %30,00
> ARSA ALANI	: 137.249m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 1.258.365.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 3.060	> İlerleme Oranı	: %22,99

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



semt  
BAHÇEKENT

> YÜKLENİCİ	: SUR YAPI & HATAY AKPINAR	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 602.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 18.01.2020	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %25,00
> ARSA ALANI	: 23.264 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 150.500.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 695	> İlerleme Oranı	: %14,16



NİDAPARK  
KAYASEHİR

> YÜKLENİCİ	: TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 1.072.600.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 23.10.2020	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %38,00
> ARSA ALANI	: 103.277 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 407.588.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 1.142	> İlerleme Oranı	: %85,94



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI  
İSTANBUL



> YÜKLENİCİ	: ÖZAK & YENİGÜN & ZİMLAN	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 4.240.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 02.11.2022	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %37,00
> ARSA ALANI	: 108.619 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 1.568.800.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 1.670	> İlerleme Oranı	: %80,67



NİDAPARK  
İSTİNYE



> YÜKLENİCİ	: TAHCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 3.672.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 07.11.2021	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %51,10
> ARSA ALANI	: 158.498 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 1.876.392.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 555	> İlerleme Oranı	: %21,03

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**EVOVA**  
DENİZİ

> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & UCD  
> BİTİŞ TARİHİ : 28.08.2020  
> ARSA ALANI : 115.291 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.558

> Arsa Satış Toplam Geliri : 514.727.778 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %18,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 92.651.000 TL  
> İlerleme Oranı : %50,47



**TUZLA  
ARTI**

> YÜKLENİCİ : DAĞ  
> BİTİŞ TARİHİ : 01.09.2021  
> ARSA ALANI : 9.600 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : -

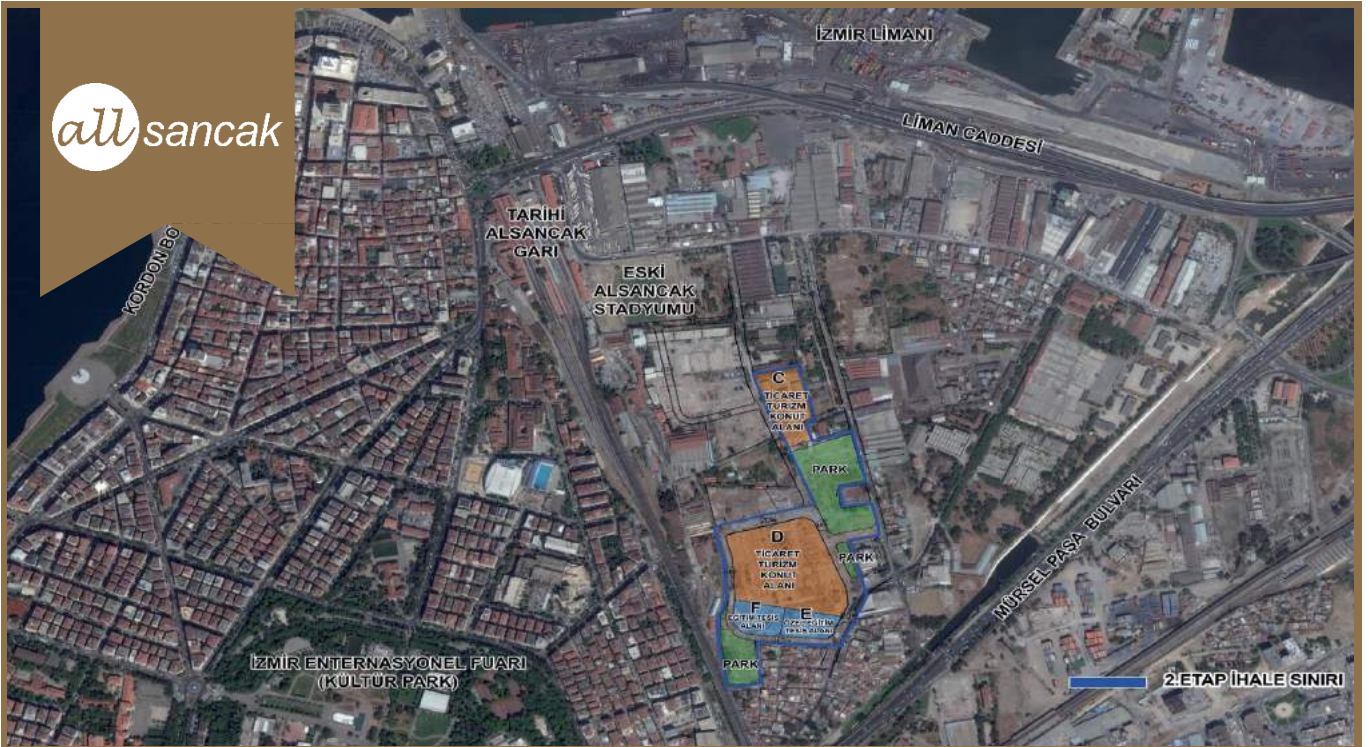
> Arsa Satış Toplam Geliri : 185.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %29,15  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 53.927.500 TL  
> İlerleme Oranı : %0,00

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : YILMAZ İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 22.09.2021  
> ARSA ALANI : 1.157.004 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 509\*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.808.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 952.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %1,35



> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ & BURAKCAN  
> BİTİŞ TARİHİ : 21.08.2021  
> ARSA ALANI : 78.558 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.104\*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 2.200.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %33,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 726.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %0,00

\* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.  
\*\* Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (117.040.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ	: TEKNİK YAPI & HALK GYO	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 1.672.000.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 16.09.2021	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %35,00
> ARSA ALANI	: 47.070 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 585.200.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 772*	> İlerleme Oranı	: %1,59



> YÜKLENİCİ	: ELTES & ISTLIFE	> Arsa Satış Toplam Geliri	: 1.763.750.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	: 06.05.2022	> Şirket Payı Gelir Oranı	: %40,00
> ARSA ALANI	: 20.677 m <sup>2</sup>	> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	: 705.500.000 TL
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	: -	> İlerleme Oranı	: %0,00

\* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.  
\*\* Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (117.040.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



# DEVAM EDEN

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 30.09.2019

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garantİ Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1	KARAT 34	171.600.000	103.325.121	592	391	66
2	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	110.394.338	905	661	73
3	TUAL ADALAR	21.252.794	7.182.273	542	296	55
4	TUAL BAHÇEKENT	130.529.584	91.534.315	1.914	1.519	79
5	KÖY*	300.525.555	147.547.116	1.156	543	47
6	EVORA DENİZLİ*	92.651.000	15.480.652	1.558	820	53
7	NİDAPARK KAYAŞEHİR*	107.950.125	72.444.675	1.142	1.085	95
8	BÜYÜKYALI İSTANBUL*	1.492.309.567	867.297.927	1.670	555	33
<b>2019 TOPLAM</b>		<b>2.515.577.685</b>	<b>1.415.206.417</b>	<b>9.479</b>	<b>5.870</b>	<b>62</b>
9	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	285.977.578	366	268	73
10	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	31.044.506	90	12	13
11	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	515.888.169	959	164	17
12	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	620.745.988	3.060	287	9
13	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	122.783.949	385	118	31
<b>2020 TOPLAM</b>		<b>2.565.402.380</b>	<b>1.576.440.190</b>	<b>4.860</b>	<b>849</b>	<b>17</b>
14	SEMT BAHÇEKENT**	88.031.267	52.603.954	695	313	45
15	CER İSTANBUL	105.968.270	38.487.969	148	29	20
16	EBRULİ İSPARTAKULE	132.000.000	73.799.757	776	170	22
17	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	102.443.299	1.184	445	38
18	BAHÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE**	40.086.059	10.711.558	197	94	48
19	İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.070.000	5.256.866	58	21	36
20	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	848.147.970	1.956	993	51
21	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	882.612.315	555	115	21
22	TUAL ARTI	53.927.500	33.911.140	-	-	-
<b>2021 TOPLAM</b>		<b>3.994.975.396</b>	<b>2.047.974.828</b>	<b>5.569</b>	<b>2.180</b>	<b>39</b>
23	ANKARA SARAÇOĞLU	0	-3.713.777	-	-	-
24	ŞİŞLİ TEŞVİKİYE	705.500.000	143.545.599	-	-	-
25	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	355.552.000	52.613.087	-	-	-
<b>2022 TOPLAM</b>		<b>1.061.052.000</b>	<b>192.444.909</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
26	ALLSANCAK	145.200.000	145.143.260	1.104	-	-
27	EVORA İZMİR	117.040.000	115.873.587	772	55	7
28	DÜŞLER VADİSİ	542.892.221	163.927.452	509	69	14
<b>2023 TOPLAM</b>		<b>805.132.221</b>	<b>424.944.299</b>	<b>2.385</b>	<b>124</b>	<b>5</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>10.942.139.682</b>	<b>5.657.010.643</b>	<b>22.293</b>	<b>9.023</b>	<b>40</b>

\* Projenin kısmi geçici kabulü 2019 yılı içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanacaktır.

\*\*Projede kısmi tasfiye olmuştur.



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



**KUZEYAKASI**  
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI

> YÜKLENİCİ :YAPI & YAPI İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ :09.08.2020  
> ARSA ALANI :372.995 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :370

> Güncel Sözleşme Bedeli :574.657.433 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :477.281.628 TL >  
İlerleme Oranı :%76,24



**BAŞKENT**  
— EMLAK KÖMÜTLERİ —  
1

> YÜKLENİCİ :KALYON  
> BİTİŞ TARİHİ :29.11.2019  
> ARSA ALANI :89.502 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :1.345

> Güncel Sözleşme Bedeli :562.179.503 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :817.971.575 TL  
> İlerleme Oranı :%67,27



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



  
**KÖRFEZKENT**  
ÇARŞI

> YÜKLENİCİ : AHES İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 26.07.2019  
> ARSA ALANI : 11.967 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 106

> Güncel Sözleşme Bedeli : 51.018.657 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 63.478.733 TL  
> İlerleme Oranı : %96,25



  
**GEBZE**  
EMLAK KONUTLARI 3  
1

> YÜKLENİCİ : MUSTAFA EKŞİ  
> BİTİŞ TARİHİ : 16.10.2019  
> ARSA ALANI : 91.565 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.040

> Güncel Sözleşme Bedeli : 337.435.854 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 519.427.388 TL  
> İlerleme Oranı : %93,81

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



**BAŞKENT**  
— EMLAK KONUTLARI —  
2



> YÜKLENİCİ : ASL İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 29.05.2019  
> ARSA ALANI : 30.521 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 507

> Güncel Sözleşme Bedeli : 206.658.170 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 339.905.578 TL  
> İlerleme Oranı : %95,75



> YÜKLENİCİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor  
> BİTİŞ TARİHİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor  
> ARSA ALANI : 6.338 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 62

> Güncel Sözleşme Bedeli : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 9.294.852 TL  
> İlerleme Oranı : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Sıra	Şehir/ Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Eylül 19)
1	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	817.971.575	1.345	262
2	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	339.905.578	507	-
3	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3	18.822.932	-	-
4	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	519.427.388	1.040	539
5	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	9.294.852	62	-
6	Kocaeli/ Körfez	KÖRFEZKENT ÇARŞI	63.478.733	106	71
7	İstanbul/ Kayabaşı	KUZEY YAKASI	477.281.628	370	214
8		ÇEŞİTLİ ALTYAPI PROJELERİ	187.295.411	-	
Toplam			2.433.478.097	4.380	1446

# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiralanan Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.05.2019	1 YIL	Ankara/ Çankaya No:14	8.150,50 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.04.2020	3 YIL	Niğde 3337 / 1	1.908,00 TL
Toplam					10.058,50

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	8 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avclar	62.289	
2	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası A.Ş.	512.444	
3	8,5 Yıl	7 Adet Dükkan/ Başakşehir	27.598	
4	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut/ Esenler	12.575	
5	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	42.500	
6	5 Yıl	5 Adet Dükkan/ Kocaeli	8.255	
7	2 Yıl	1 Adet Dükkan/ Başakşehir	1.737	
8	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer		4,75%
9	5 Yıl	3 Adet Dükkan7 Sarıyer	36.696	
10	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Sarıyer		Ort %12,5 Ciro Payı
11	5+5	36 Adet Ofis/ Ümraniye	118.000	
12	2 Yıl	5 Adet Arsa / İstanbul	32.091	
Toplam			91 Dükkan ve 1 Adet Bina	854.183 TL

## İSTMARINA Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	4 Yıl	27 Adet Dükkan/ Kartal	104.887	
2	6 Yıl	46 Adet Dükkan/ Kartal	430.720	Ort %9 Ciro Payı
3	7 Yıl	72 Adet Dükkan / Kartal		Ort %10 Ciro Payı
Toplam			145 Adet Dükkan	535.608 TL

\* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

\*\*Ciro payı kira bedeline dahil edilmemiştir ve kira bedelleri sözleşmede belirtilen hisse oranları üzerinden yüklenici firma ile paylaşılacaktır.



# EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

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 projeler geliştirme oluşturmaktadır. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı 2018 yılında Emlak Konut GYO AŞ. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır.

## 2019 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

**%94,36**  
Tamamlanma  
Oranı

- **Proje kapsamı:**  
5.438 Konut  
600 Yataklı Hastane  
Altyapı ve Çevre  
Düzenleme
- **Proje Lokasyonu:**  
İstanbul, Tekirdağ,  
Edirne, Sakarya,  
Kocaeli

**%92,17**  
Tamamlanma  
Oranı

- **Proje kapsamı:**  
3.202 Konut  
Hastane Altyapı ve  
Çevre Düzenleme
- **Proje Lokasyonu:**  
İstanbul,  
Edirne, Sakarya,  
Kocaeli, Yalova

**%99,26**  
Tamamlanma  
Oranı

- **Proje kapsamı:**  
Giresun Spor  
Kompleksi
- **Proje Lokasyonu:**  
Giresun

**%92,51**  
Tamamlanma  
Oranı

- **Proje kapsamı:**  
Akyazı Spor ve Kültür  
Kompleksi
- **Proje Lokasyonu:**  
Trabzon

## NET VARLIK DEĞERİ 245.559.428 TL

**828 Milyon TL**  
Ön Satış Değeri

**955 BB**  
2018 Yılında  
Satılan Bağımsız  
Bölüm Ön Satış  
Adedi

**8,2 Milyon m<sup>2</sup>**  
Tamamlanan  
ve Devam Eden  
Toplam  
Müşavirlik Hizmeti  
İnşaat Alanı

**415 Bin m<sup>2</sup>**  
Proje  
Geliştirme Amaçlı  
Arsa Alanı



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

## 2019 YILI PROJELERİ

### Emlak Termal Kent /Yalova



#### İHALE DURUMU

*İhalesi yapıldı.*

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale Anahtar Modeli ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi %65,78'dir

> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

### Sapanca/Arifiye Arsaları



#### İHALE DURUMU

*İHALE EDİLECEK*

İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

> ARSA ALANI : 118.000m<sup>2</sup>

### İstanbul Bio City



#### İŞ MODELİ

Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır. Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

> ARSA ALANI : 477.166 m<sup>2</sup>

### Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



#### İHALE DURUMU

*TİCARİ ALAN İHALESİ YAPILACAK*

#### BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

>TAMAMLANMA ORANI: %58,44

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 947

> TİCARİ NİTELİKLİ : 123

> TİCARİ NİTELİKLİ : 47\*

\* Bağımsız bölümlerin toplam alanıdır.

# DÜŞLER VADİSİ







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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>		<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>		<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>		<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>		<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>		<b>6-40</b>
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-9
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	9-12
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	14-15
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 9	STOKLAR.....	19-22
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	24
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-27
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	28
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	30-31
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	31
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31-32
NOT 20	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	32-34
NOT 21	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-37
NOT 22	TAAHHÜTLER.....	37-38
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 24	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

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

**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>20.175.113</b>	<b>20.695.419</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	508.123	674.871
Finansal yatırımlar	5	31.028	54.442
Ticari alacaklar	7	2.400.057	1.622.995
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	480.328	12.621
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.919.729	1.610.374
Diğer alacaklar	8	1.094.302	1.163.367
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	4.725	5.754
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.089.577	1.157.613
Stoklar	9	14.268.855	15.407.484
Peşin ödenmiş giderler	14	1.735.110	1.467.489
Diğer dönen varlıklar	13	137.638	301.719
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	3.052
<b>Duran varlıklar</b>		<b>3.408.365</b>	<b>2.623.851</b>
Ticari alacaklar	7	2.688.114	1.895.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.688.114	1.895.829
Diğer alacaklar	8	31.754	28.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.306	9.027
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	22.448	19.802
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.620	7.866
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	431.862	390.340
Maddi duran varlıklar	11	102.017	66.342
Maddi olmayan duran varlıklar		4.596	1.984
Diğer duran varlıklar	13	137.055	231.437
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	8.511	388
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>23.583.478</b>	<b>23.319.270</b>

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

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

**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.320.913</b>	<b>8.329.651</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.449.486	698.663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.260.231	976.999
Ticari borçlar	7	455.161	978.347
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	60.371	69.985
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		394.790	908.362
Diğer borçlar	8	574.471	633.686
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		395	398
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		574.076	633.288
Ertelenmiş gelirler	14	4.442.002	4.904.297
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.377.270	4.839.565
Kısa vadeli karşılıklar		139.562	137.659
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		9.674	6.125
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	129.888	131.534
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.085.649</b>	<b>1.906.101</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.858.744	1.685.943
Ticari borçlar		72.232	77.349
Diğer borçlar		75.396	68.792
Ertelenmiş gelirler		4.738	3.175
Uzun vadeli karşılıklar		12.382	8.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		12.382	8.685
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		62.157	62.157
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.176.916</b>	<b>13.083.518</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>13.178.433</b>	<b>13.084.984</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
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		721.385	662.853
Geçmiş yıllar karları		6.362.400	5.271.709
Net dönem karı		212.275	1.268.049
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.517)</b>	<b>(1.466)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>23.583.478</b>	<b>23.319.270</b>

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

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

## 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Hasılat	16	3.576.812	402.681	2.657.515	353.433
Satışların maliyeti (-)	16	(2.990.927)	(309.824)	(1.320.636)	(288.250)
<b>Brüt kar</b>		<b>585.885</b>	<b>92.857</b>	<b>1.336.879</b>	<b>65.183</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(204.292)	(82.949)	(158.576)	(53.244)
Pazarlama giderleri (-)	17	(42.745)	(14.687)	(41.706)	(13.828)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	466.238	85.589	465.948	166.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(145.029)	(82.805)	(198.761)	(119.875)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(4.246)	(29)	-	-
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>655.811</b>	<b>(2.024)</b>	<b>1.403.784</b>	<b>44.435</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		170	4	202	7
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>655.981</b>	<b>(2.020)</b>	<b>1.403.986</b>	<b>44.442</b>
Finansman gelirleri	19	127.803	33.100	65.841	8.516
Finansman giderleri (-)	19	(579.683)	(186.856)	(370.658)	(84.594)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>204.101</b>	<b>(155.776)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		8.123	2.189	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	8.123	2.189	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(51)	(3)	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(51)	(3)	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	23	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>	<b>0,0030</b>	<b>(0,0001)</b>

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

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

### 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
<b>1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>	<b>-</b>	<b>12.465.519</b>
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	-	(4.142)
<b>1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.299.945</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.461.377</b>	<b>-</b>	<b>12.461.377</b>
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.099.169	<b>1.099.169</b>	-	<b>1.099.169</b>
<b>30 Eylül 2018</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.099.169</b>	<b>12.916.104</b>	<b>-</b>	<b>12.916.104</b>
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.268.049</b>	<b>13.084.984</b>	<b>(1.466)</b>	<b>13.083.518</b>
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü (Dipnot:15) (*)	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	212.275	<b>212.275</b>	<b>(51)</b>	<b>212.224</b>
<b>30 Eylül 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>212.275</b>	<b>13.178.433</b>	<b>(1.517)</b>	<b>13.176.916</b>

(\*) 30 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2018 yılı karından 122.980 TL (28 Mart 2018: 666.976 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 31 Mayıs 2019 tarihinde yapılmıştır.

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

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

**30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		212.224	1.099.169
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.613	4.304
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(8.123)	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		102.416	42.380
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	102.416	17.143
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	-	25.237
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.650	81.033
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.246	1.937
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(1.646)	76.017
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	2.050	3.079
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		63.646	(82.221)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(507.309)	(452.592)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	570.955	370.371
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>383.426</b>	<b>1.144.665</b>
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.283.379)	(461.171)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(467.707)	(699)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(815.672)	(460.472)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		982.579	(1.567.757)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(486.805)	796.647
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		31.884	70.347
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(518.689)	726.300
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(70.460)	(73.962)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(348.841)	202.143
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		106.784	(378.653)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		86.886	143.430
Vergi ödemeleri		(99.055)	(147.264)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(728.865)</b>	<b>(341.922)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(47.477)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(30.903)	(346)
Alınan faiz		170	202
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(10.000)	(7.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		50	13.116
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		37.608	100.382
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(50.552)</b>	<b>106.354</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.745.786	1.052.537
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.967.786	780.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.778.000	272.537
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.566.557)	(212.950)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(909.557)	(212.950)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(1.657.000)	-
Ödenen faizler		(415.872)	(169.555)
Ödenen temettüleri		(118.826)	(644.442)
Alınan faiz		85.405	65.829
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(9.845)	(159)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>720.091</b>	<b>91.260</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>(59.326)</b>	<b>(144.308)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	494.226	385.081
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>434.900</b>	<b>240.773</b>

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



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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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. Grup’un bünyesinde istihdam edilen ortalama daimi çalışan sayısı 563’dür. (31 Aralık 2018 – 533).

Şirket’in 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.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 07 Kasım 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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:

<b>Bağlı Ortaklıklar</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60

(\*)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 ilişkili olmayan taraftan satın alınmıştır.

#### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

<b>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri
EPP-Cathay Adi Ortaklığı (“EPP-Cathay”)	İnşaat Faaliyetleri

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Bio	20	20	20	20
EPP-Cathay	7	7	7	7

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	-	-

(\*)Şirket, “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

Bu konsolide tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup’un konsolide finansal tabloları 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 Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”),

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

## **30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)**

vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### **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.

#### **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**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **2.2 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.

### **DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar’a İlişkin</i>
	<i>Değişiklikler</i>
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23</i>
	<i>Standartlarındaki değişiklikler</i>

#### **TFRS 16 Kiralamalar**

##### TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17’nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

#### **Finansal kiralamalar**

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16’ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17’ye göre ödenmesi beklenen azamı tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

TFRS 16’daki değişikliklerin Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12’de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

#### **TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)**

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*’a ilişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19’da değişiklik yapmıştır.

#### **2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

*2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*’da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*’nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*’nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

##### 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>
TFRS 3 (değişiklikler)	<i>İşletme Birleşmeleri</i>
TMS 1 (değişiklikler)	<i>Finansal Tabloların Sunuluşu</i>
TMS 8 (değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar</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 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

#### **TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

#### **TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	53	26
Banka	478.084	674.845
- Vadesiz mevduat	118.676	132.738
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	359.408	542.107
Diğer hazır değerler	29.986	-
	<b>508.123</b>	<b>674.871</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Vadesiz	118.676	132.738
3 aya kadar	359.408	542.107
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.022)	(29.990)
	<b>468.062</b>	<b>644.855</b>

Bilanço tarihindeki TL cinsinden vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
	(%)	(%)
	14,78%	18,47%

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket’in nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	508.123	674.871
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(712)	(1.132)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(73.036)	(169.609)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.331)	(11.710)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	3.856	1.806
	<b>434.900</b>	<b>494.226</b>

(\*) 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. 73.036 TL’lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 6.691 TL’si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.



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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	9.011	42.375
Özel tertip devlet tahvili (*)	22.017	12.067
	<b>31.028</b>	<b>54.442</b>

(\*) 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. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 6.092 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 2.919 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %1'den az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	810.097	587.526
Kısa vadeli banka kredileri	639.389	111.137
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.260.231	976.999
	<b>2.709.717</b>	<b>1.675.662</b>

(\*) Grup, 25 Haziran 2019 tarihinde 22 Ekim 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 kar paylı 188.000 TL, 30 Temmuz 2019 tarihinde 19 Kasım 2019 vade sonu tarihli ve %19,50 kar paylı 200.000 TL, 3 Eylül 2019 tarihinde 24 Aralık 2019 vade sonu tarihli ve %16,75 kar paylı 150.000 TL ve 6 Ağustos 2019 tarihinde 28 Ocak 2020 vade sonu tarihli ve %18,50 kar paylı 150.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır. Grup ayrıca 3 Temmuz 2019 tarihinde 2.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 24 Eylül 2019 vade sonu tarihli ve %14,55 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı gerçekleştirmiştir.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	1.858.744	1.685.943
	<b>1.858.744</b>	<b>1.685.943</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %16,58'dir (31 Aralık 2018: %17,62).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
2020	308.308	999.507
2021	1.502.745	638.745
2022	47.691	47.691
	<b>1.858.744</b>	<b>1.685.943</b>

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
3 aydan kısa	249.203	202.373
3 - 12 ay arası	1.650.417	885.763
1 - 5 yıl arası	1.858.744	1.685.943
	<b>3.758.364</b>	<b>2.774.079</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.054.452	851.820
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	455.547	651.294
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	164	43.668
Arsa satışlarından alacaklar	373.894	24.754
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	480.328	12.621
Kiracılardan alacaklar	9.296	9.082
Diğer	7.724	2.369
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(26.306)</b>	<b>(17.571)</b>
	<b>2.400.057</b>	<b>1.622.995</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>2.400.057</b>	<b>1.622.995</b>

(\*) Şirketin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik etmiştir. Bu tutar alacak finansmanı firmasından olan alacaklardan oluşmaktadır.

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.789.496	2.178.500
Arsa satışlarından alacaklar	234.017	-
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(335.399)</b>	<b>(282.671)</b>
	<b>2.688.114</b>	<b>1.895.829</b>

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	60.371	69.985
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	132.150	361.559
Ticari borçlar	247.279	527.061
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	15.361	19.742
	<b>455.161</b>	<b>978.347</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Şirket bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	685.797	758.851
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.768
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	4.725	5.754
Resmi dairelerden alacaklar	12.171	6.909
Diğer	841	1.085
	<b>1.094.302</b>	<b>1.163.367</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	22.448	19.802
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.013	8.012
Verilen depozito ve teminatlar	1.293	1.015
	<b>31.754</b>	<b>28.829</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.963	402.810
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri	-	47.477
Ödenecek vergi ve fonlar	12.764	23.908
Diğer	69.992	70.739
	<b>574.471</b>	<b>633.686</b>

(\*) 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 2018: 88.752 TL).

30 Eylül 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

Şirket’in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2019 ve 2018 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	10.000	(50)	22.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.809)	(9.822)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.810</b>			<b>402.963</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.810)</b>			<b>(402.963)</b>

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(263)	12.004
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(144)	83
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.855</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.855)</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Arsalar	4.072.588	3.307.234
<i>Arsalar</i>	4.199.305	3.455.715
<i>Değer düşüklüğü</i>	(126.717)	(148.481)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.440.156	7.158.373
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.116.466	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.639.645	1.252.239
<i>Maliyet</i>	1.797.698	1.286.112
<i>Değer düşüklüğü</i>	(158.053)	(33.873)
	<b>14.268.855</b>	<b>15.407.484</b>

Şirket’in “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>182.354</b>	<b>21.829</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	133.172	62.588
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	(30.756)	(45.445)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>284.770</b>	<b>38.972</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.927.396	1.420.469
İstanbul Başakşehir Arsaları	591.530	438.912
İstanbul Florya Arsaları	377.633	-
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	350.673
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.189	166.655
Samsun Canik Arsaları	111.916	94.265
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	109.183
İstanbul Esenyurt Arsaları	58.546	39.178
Ankara Çankaya Arsaları	45.644	17.695
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.642	40.536
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Avcılar Arsaları	19.364	-
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	6.302
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	1.862
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	729
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütüncifliği Arsaları	618	618
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	360.002
İstanbul Kağıthane Arsaları	-	703
Diğer	1.170	986
	<b>4.072.588</b>	<b>3.307.234</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nidapark İstinye Projesi	993.780	993.433
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.852	677.715
Büyükyalı Projesi	625.012	656.805
Merkez Ankara Projesi	637.619	630.115
Nişantaşı Projesi	561.954	498.095
Beykoz Riva Projesi	378.965	366.646
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	302.939	271.109
Validebağ Konakları Projesi	153.910	153.764
Köy Projesi	152.978	153.352
Yalova Armutlu Projesi	152.689	58.276
Avangart İstanbul Projesi	121.112	120.077
Temaşehir Konya Projesi	88.365	96.074
Evora Denizli Projesi	77.170	76.256
Karat 34 Projesi	68.275	67.480
Cer İstanbul Projesi	67.480	67.520
Ebruli Ispartakule Projesi	58.200	58.105
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.289
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.366	45.368
Tual Bahçekent Projesi	38.995	118.929
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.505	199.373
Semt Bahçekent Projesi	35.427	50.154
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.955	30.605
Ispartakule 6. Etap Projesi	29.375	48.682
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Tual Adalar Projesi	14.071	90.842
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	3.714	2.442
Koordinat Çayyolu Projesi	-	97.164
Evvel İstanbul Projesi	-	128
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	-	370.512
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	-	476.638
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	-	408.029
İstanbul Finans Merkezi Projesi	-	22.444
İstmarina Projesi	-	29.170
Kocaeli Derince Projesi	-	70.360
Maslak 1453 Projesi	-	35.422
Çankaya Oran Projesi	-	33.079
Diğer	3.562	92
	<b>5.440.156</b>	<b>7.158.373</b>



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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Başkent Emlak Konutları Projesi	817.972	557.844
Gebze Emlak Konutları	529.843	618.036
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	682.987	571.009
Kuzey Yakası Projesi	608.804	349.753
Ankara Başkent Projesi	358.729	255.532
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	63.481	40.918
Halkalı Emlak Konutları Projesi	34.138	-
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	20.512	-
Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi	-	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	-	1.916
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	458.732
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	408.117
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	-	225.771
Niğde Emlak Konutları	-	162.387
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	-	39.623
	<b>3.116.466</b>	<b>3.689.638</b>
<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Maslak 1453 Konutları	625.345	654.276
Gebze Emlak Konutları	300.282	-
Sarphan Finanspark Projesi	179.145	225.534
Niğde Emlak Konutları	81.338	-
Büyükyalı Projesi	78.130	-
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	64.219	115.630
İstmarina Projesi	64.119	51.728
Ispartakule Emlak Konutları	26.407	-
Göl Panorama Projesi	35.123	-
Koordinat Çayyolu Projesi	35.410	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Nevşehir Emlak Konutları	16.462	-
Dumankaya Miks Projesi	19.330	19.330
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	14.777	57.058
Batışehir Projesi	11.730	11.730
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	11.596	29.228
Esenler Emlak Konutları	8.575	6.895
Unikonut Projesi	9.842	9.411
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.292	8.445
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	7.097	8.553
Metropol İstanbul Projesi	6.152	7.889
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.208
Bahçekent Flora Evleri	1.082	1.082
Park Yaşam Mavişehir Evleri	-	1.739
Diğer	7.932	16.451
	<b>1.639.645</b>	<b>1.252.239</b>

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 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.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Alımlar (*)	272.367	-	272.367
Değer düşüş karşılığı (-)	(25.237)	-	(25.237)
30 Haziran 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	264.738	40.922	305.660
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.247	1.247
Dönem gideri	-	491	491
30 Haziran 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.738	1.738
30 Haziran 2018 itibarıyla net defter değeri	264.738	39.184	303.922

(\*)Şirket, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2018 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 8.846 TL’dir (1 Ocak – 30 Eylül 2018: 5.826 TL).

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Arsa, konut ve ticari üniteler	171.679	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	272.179
	<b>527.382</b>	<b>487.926</b>

30 Eylül 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2019 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	335	-	51	-	386
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(1.716)	(280)	(2.732)	-	(4.728)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>97.439</b>	<b>270</b>	<b>4.211</b>	<b>97</b>	<b>102.017</b>
Maliyet	103.778	2.160	20.276	97	126.311
Birikmiş amortisman (-)	(6.339)	(1.890)	(16.065)	-	(24.294)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>97.439</b>	<b>270</b>	<b>4.211</b>	<b>97</b>	<b>102.017</b>

30 Eylül 2018	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	58.504	833	7.427	94	66.858
İlaveler	-	-	291	3	294
Amortisman gideri (-)	(567)	(148)	(1.434)	-	(2.149)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2018</b>	<b>57.937</b>	<b>685</b>	<b>6.284</b>	<b>97</b>	<b>65.003</b>
Maliyet	62.129	2.160	18.152	97	82.538
Birikmiş amortisman (-)	(4.192)	(1.475)	(11.868)	-	(17.535)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2018</b>	<b>57.937</b>	<b>685</b>	<b>6.284</b>	<b>97</b>	<b>65.003</b>

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

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	129.888	131.534
	<b>129.888</b>	<b>131.534</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2019 itibarıyla 129.888 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 131.503 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 123 adet eksik kusur davası, 35 adet kira kaybı davası, 22 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 23 adet iş davası ve 75 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 129.888 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>131.534</b>	<b>46.916</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	(1.646)	-
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	76.017
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>129.888</b>	<b>122.933</b>

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

**12.1.1** 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 Şirket'e 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 Şirket 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. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket 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. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

**12.1.2** Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

**12.1.3** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecaatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

Şirket ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29 Haziran 2016 tarihinde düzenlenen protokol gereği ekspertiz bedeli 508.729 TL (İskonto edilmiş bedeli: 495.180 TL) olan 3 adet taşınmaz Şirket mülkiyetine geçmiştir. İlgili taşınmazlar finansal tablolarda stoklar altında muhasebeleştirilmektedir. Protokol sonucu ihale edilen projelerden beklenen satış gelirlerini Galatasaray Spor Kulübü Derneği temlik etmiş, Şirket temlikin yapıldığı kuruma 30 Eylül 2019 itibarıyla toplamda 254.365 TL tutarında ödeme gerçekleştirmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket'in protokol gereği yükümlülüğünün nominal değeri 254.364 TL ve taşınan değeri 240.815 TL'dir. Şirket, Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin protokol şartlarına uymamasından dolayı protokolü 27 Eylül 2019 tarihinde feshetmiş ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne gerekli bildirim yapılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne yapılan bildirimle ilgili geri dönüş yapılmamıştır.

30 Eylül 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**12.2.1** İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şartlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

**12.2.2** 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. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

**12.2.3** İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan banka tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

#### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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:

30 Eylül 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	829.441	868.216	1.697.657
2 yıl	550.102	530.401	1.080.503
3 yıl	459.958	332.068	792.026
4 yıl	351.850	231.264	583.114
5 yıl ve üzeri	1.661.603	569.847	2.231.450
	<b>3.852.954</b>	<b>2.531.796</b>	<b>6.384.750</b>

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	651.294	1.078.613	1.729.907
2 yıl	397.839	913.186	1.311.025
3 yıl	354.604	494.918	849.522
4 yıl	318.761	381.373	700.134
5 yıl ve üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
	<b>2.829.794</b>	<b>4.444.993</b>	<b>7.274.787</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	76.697	160.128
Gelir tahakkukları	6.276	114.049
Vergi dairesinden alacaklar	14.670	17.703
Devreden KDV	32.801	9.219
Depozito ve teminatlar	-	130
Diğer	7.194	490
	<b>137.638</b>	<b>301.719</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	137.055	231.222
Depozito ve teminatlar	-	215
	<b>137.055</b>	<b>231.437</b>

**DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.772.638	2.142.368
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	738.832	688.925
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.015.915	1.074.907
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	239.333	336.000
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	610.552	597.365
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	<b>4.442.002</b>	<b>4.904.297</b>

(\*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği nakit tutarlarıdır.

(\*\*) 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.

(\*\*\*) Şirket, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan bilanço dışı alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek nakit tahsil ettiği tutardır.

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.733.409	1.466.470
Gelecek aylara ait giderler	1.701	1.019
	<b>1.735.110</b>	<b>1.467.489</b>

(\*) Şirket ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında, Tarih 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 467.825 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon, Nidapark Küçükyağlı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.056.371 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2018: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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.

30 Nisan 2019 tarihinde Genel Kurul 122.980 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 4.154 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Grup, 1 Kasım 2017 ile 17 Kasım 2017 tarihleri arasında 2,55 tam TL – 2,70 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 8.309 bin adet ve işlem tutarı 21.623 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,60 tam TL olup, 23 Aralık 2013 – 17 Kasım 2017 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,38 olmuştur.



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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	2.095.289	216.843	1.950.066	14.605
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	884.794	74.821	1.483.878	6.675
Arsa satış gelirleri	1.210.495	142.022	466.188	7.930
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.461.865	176.371	706.536	337.611
Kira gelirleri	26.111	11.360	4.492	1.464
	<b>3.583.265</b>	<b>404.574</b>	<b>2.661.094</b>	<b>353.680</b>
Satış iadeleri	(6.453)	(1.893)	(2.043)	(202)
Satış iskontoları	-	-	(1.536)	(45)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.576.812</b>	<b>402.681</b>	<b>2.657.515</b>	<b>353.433</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(1.513.340)	(108.402)	(754.796)	(15.123)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(493.737)	(37.002)	(544.174)	(3.823)
Satılan arsa maliyetleri	(1.019.603)	(71.400)	(210.622)	(11.300)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.477.587)	(201.422)	(565.840)	(273.127)
	<b>(2.990.927)</b>	<b>(309.824)</b>	<b>(1.320.636)</b>	<b>(288.250)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>585.885</b>	<b>92.857</b>	<b>1.336.879</b>	<b>65.183</b>

### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(77.779)	(27.200)	(53.664)	(24.642)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(27.927)	(12.482)	(15.909)	(6.232)
Vergi, resim ve harçlar	(26.835)	(9.349)	(29.063)	(7.990)
Bağış ve Yardımlar	(16.339)	(15.300)	(18.753)	(35)
Aidat ve katılım payı giderleri	(9.751)	(2.632)	(3.247)	(1.323)
Bilgi işlem giderleri	(6.690)	(1.475)	(5.200)	(869)
Seyahat giderleri	(6.231)	(2.636)	(4.476)	(1.605)
Amortisman ve itfa payları	(5.613)	(1.895)	(4.304)	(1.132)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.871)	(1.030)	(2.956)	(361)
Bakım ve onarım giderleri	(1.753)	(560)	(2.705)	(711)
Sigorta giderleri	(1.263)	(635)	(557)	(40)
Haberleşme giderleri	(731)	(219)	(412)	(119)
Diğer	(21.509)	(7.536)	(17.330)	(8.185)
	<b>(204.292)</b>	<b>(82.949)</b>	<b>(158.576)</b>	<b>(53.244)</b>

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(35.528)	(13.916)	(32.641)	(9.471)
Personel giderleri	(5.880)	(1.945)	(6.180)	(3.156)
Büro malzeme giderleri	(11)	(2)	(407)	(219)
Mahkeme ve noter giderleri	(41)	(15)	(140)	(90)
Diğer	(1.285)	1.191	(2.338)	(892)
	<b>(42.745)</b>	<b>(14.687)</b>	<b>(41.706)</b>	<b>(13.828)</b>

### DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	294.201	44.478	303.513	118.862
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	1.646	(20.792)	-	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	87.056	42.536	83.048	18.669
Devir komisyon gelirleri	19.756	4.420	18.512	5.950
Doğalgaz ve aidat gelirleri	10.342	3.345	2.434	1.150
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	30.756	7.304	45.445	18.130
İhale şartname satış gelirleri	984	984	151	-
Diğer	21.497	3.314	12.845	3.438
	<b>466.238</b>	<b>85.589</b>	<b>465.948</b>	<b>166.199</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(27.652)	(27.652)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(133.172)	(76.375)	(62.588)	(19.731)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.050)	(1.637)	(3.079)	2.429
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	-	-	(76.017)	(74.623)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri	-	-	(25.237)	-
Diğer	(9.807)	(4.793)	(4.188)	(298)
	<b>(145.029)</b>	<b>(82.805)</b>	<b>(198.761)</b>	<b>(119.875)</b>

### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Finansal giderler</b>				
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(443.499)	(170.275)	(212.292)	(50.550)
Borç kapatma faiz iskontosu	(127.456)	(13.836)	(31.383)	(2.198)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(7.874)	(2.272)	(59.182)	(31.806)
TOKİ faiz giderleri	-	-	(67.514)	-
Kur farkı giderleri	(854)	(473)	(287)	(40)
	<b>(579.683)</b>	<b>(186.856)</b>	<b>(370.658)</b>	<b>(84.594)</b>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (Devamı)**

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	84.384	33.060	65.829	8.516
TOKİ faiz gelirleri	41.498	-	-	-
Kur farkı gelirleri	1.921	40	12	-
	<b>127.803</b>	<b>33.100</b>	<b>65.841</b>	<b>8.516</b>

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</b>		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	-	3.052
	<b>-</b>	<b>3.052</b>

**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.

2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2018: %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 Kanununun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle 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.

**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

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

muhasabeleşirmektedir. 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 olarak 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

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.

<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<u>30 Eylül 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(7.325)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(361)	(160)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(825)	(222)
Dava karşılıkları	-	(6)
	<u>53.646</u>	<u>61.769</u>

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2018</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(61.769)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	8.123	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(53.646)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2018</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	204.101	-
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>204.101</u>	<u>-</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	44.902	-
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(44.649)	-
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	7.325	-
- diğer	545	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>8.123</u>	<u>-</u>

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket’in 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. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.

Yenilenen TMS 24 – “İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı”na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket’in devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8’de detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 30 Eylül 2019 itibarıyla devlet bankalarında 310.231 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL). Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	469.097	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	2.547	3.797
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.337
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.002
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	805
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	103
	<b>480.328</b>	<b>12.621</b>

(\*) Grubun, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	4.132	5.161
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	448
	<b>4.725</b>	<b>5.754</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	22.448	19.802
	<b>22.448</b>	<b>19.802</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	59.071	68.661
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.300	1.324
	<b>60.371</b>	<b>69.985</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

(\*) ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce toplam satış gelirinden Şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280.902	-	407.032	394.974
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	-	-	887	310
	<b>280.902</b>	<b>-</b>	<b>407.919</b>	<b>395.284</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	67.514	44.449
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	8.905	-	-	-
	<b>8.905</b>	<b>-</b>	<b>67.514</b>	<b>44.449</b>

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	41.498	-	-	-
	<b>41.498</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 ödenecektir.

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

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	71.448	-	7.929	-
İller Bankası A.Ş.	115.640	-	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	470.867	-	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	3	-	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	-	-	-
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	333	-	-	-
	<b>658.318</b>	<b>-</b>	<b>7.929</b>	<b>-</b>

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. Şirket'te 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 - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	6.389	1.738	4.316	1.334
	<b>6.389</b>	<b>1.738</b>	<b>4.316</b>	<b>1.334</b>

### DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	2.250.943	3.086.456
Alınan ipotekler (**)	58.564	78.342
	<b>2.309.507</b>	<b>3.164.798</b>

(\*) 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

### 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	90.889	61.802
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	-	-
	<b>90.889</b>	<b>61.802</b>

#### DİPNOT 23 - 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, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır. Şirket, 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 - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Hissedarlara ait net kar (TL)	212.224	(153.587)	1.099.169	(31.636)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>	<b>0,0030</b>	<b>(0,0001)</b>

#### DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Carı Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	429.176	437.372
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.903.968	15.166.621
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.037	288.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.183.327	6.767.401
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.804.508</b>	<b>22.659.394</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.568.461	3.463.446
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.170.868	13.086.742
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.065.179	6.109.206
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.804.508</b>	<b>22.659.394</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Carı Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	429.176	437.372
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	431.172	371.894
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	708.373	650.651
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	288.000
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.661
<b>K</b>	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**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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	30 Eylül 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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)	63	69	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,26	1,27	<50%
4	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	3	<20%
6	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,01	<10%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	35	27	<500%
8		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<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.

.....

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2019)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	36.750	05.03.2015	121.111.831	637.000.000
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	54.056.701	156.500.000
BÜYÜKYALI	97.590	24.04.2013	625.011.640	1.492.309.567
EBRULİ İSPARTAKULE	41.168	01.06.2007	58.200.243	132.000.000
EVORA DENİZLİ	95.294	05.03.2015	77.170.348	92.651.000
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE	18.215	03.04.2015	29.374.501	40.086.059
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	-	378.964.769	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.480.301	105.968.270
EVORA İZMİR	0	-	1.166.413	117.040.000
ALL SANCAK	0	-	56.740	145.200.000
KARAT 34	21.438	28.05.2014	68.274.879	171.600.000
KÖY	332.909	02.03.2011	152.978.439	300.525.555
MERKEZ ANKARA	124.476	03.04.2014	637.619.012	1.258.365.000
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	993.779.685	1.876.392.000

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2019)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	03.04.2014	35.505.450	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	678.852.330	1.527.000.300
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	05.03.2015	30.955.494	62.000.000
SEMT BAĞÇEKENT	23.264	14.06.2011	35.427.313	88.031.267
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	05.03.2015	9.813.134	15.070.000
TEMAŞEHİR	60.675	05.03.2015	88.364.722	198.759.060
TUAL ADALAR	3.763	28.05.2014	14.070.521	21.252.794
TUAL BAĞÇEKENT	44.254	14.06.2011-30.07.2012	38.995.269	130.529.584
TUZLA İÇMELER ARSA SATIŞI KAR.	10.053	05.03.2015	20.016.360	53.927.500
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	05.03.2015	153.909.802	439.887.380
YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL	27.369	05.03.2015	45.366.051	168.150.000
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	05.03.2015	302.938.913	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	05.03.2015	561.954.401	705.500.000
<b>Toplam</b>	<b>2.559.033</b>	<b>-</b>	<b>5.285.129.039</b>	<b>10.942.139.683</b>

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2019)

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521	-	339.905.578
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502	-	817.971.575
GEBZE 3. ETAP 1. KISIM	82.873	-	520.577.388
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM	6.338	-	9.294.852
KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.922	03.08.5048	63.478.733
KUZEY YAKASI	363.979	-	477.281.628
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187	-	131.495.435
GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK	0	-	20.512.131
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	-	34.137.845
ANKARA BAŞKENT E.K. 3.ET	0	-	18.822.932
<b>Toplam</b>	<b>625.322</b>		<b>2.433.478.097</b>

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2019)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	12	38.434	03.04.2014	45.643.790	65.411.513
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	05.06.2013	170.189.440	326.960.901
İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ	12	25.192	24.04.2013 - 22.04.2012	40.226.623	80.021.822
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	2	52.939	30.05.2017	350.729.355	350.673.105
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	21	312.784	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012	112.033.445	145.213.772
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	34	225.637	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	297.399.070	342.302.075
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	2	59.186	30.05.2017-25.03.2019	182.097.895	178.934.616
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	2	2.221.062
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	4	69.249	14.06.2011 - 30.07.2012	58.546.260	109.831.813
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.232	24.04.2013 - 22.04.2012	109.182.521	122.671.551
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	24	484.090	03.04.2014	1.927.396.500	2.182.963.662
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.012.524
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	7.733.585	7.782.155
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992	02.03.2011	677.397	1.091.200
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	65.713	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	205.916.871	209.691.086
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	28.270.396

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İZMİR KONAK PARSELİ	4	6.994	31.05.2000	12.258.000	12.258.000
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	NA	728.901	2.596.872
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	1	20.315	NA	19.307.276	39.615.000
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.273.575
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	03.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	6	109.019	NA	1.861.935	37.683.399
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
SAMSUN CANIK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	111.915.633	122.006.543
<b>TOPLAM</b>	<b>247</b>	<b>3.191.179</b>	<b>-</b>	<b>4.044.073.197</b>	<b>4.776.234.457</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306	-	8.140.964	10.755.152
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	1	8.731	-	4.466.027	4.802.094
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595	-	24.457.405	27.869.750
<b>TOPLAM</b>	<b>3</b>	<b>47.632</b>		<b>37.064.397</b>	<b>43.426.996</b>



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 30.09.2019

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	164	18.391	NA	7.307.279	76.222.460
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	30	3.843	NA	8.291.711	10.995.257
BURGAZKENT	1	150	30.12.2016	126.238	226.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	8	1.179	NA	2.519.855	7.880.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269	NA	534.037	1.758.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	24	3.575	NA	11.595.716	11.686.633
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	25	4.925	-	14.405.190	20.598.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	31	4.962	-	12.001.682	14.658.000
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	1	144	31.12.2013	403.960	504.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	15	2.266	30.12.2016	8.575.328	8.999.017
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	2	237	-	308.911	615.799
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	710	112.392	-	300.281.600	300.281.600
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	105	16.235	NA	56.911.255	57.377.543
KÖRFEZKENT 3. ETAP	4	738	31.12.2015	811.552	1.551.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	66	9.850	NA	13.964.982	21.088.000
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	40	6.628	-	16.462.466	17.035.800

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	227	40.790	-	81.337.882	87.794.800
1STANBUL	1	78	-	166.337	257.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	166	43.990	29.12.2017	625.345.155	626.389.700
AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	8	1.697	NA	7.097.200	7.097.200
BAHÇEKENT FLORA	1	378	NA	1.082.200	1.091.000
BATIŞEHİR	9	1.239	31.12.2015	11.729.689	12.247.488
BULVAR İSTANBUL	4	734	30.12.2016	3.208.000	3.208.000
DUMANKAYA MIKS	24	2.368	22.09.2016	19.330.037	20.032.700
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	81	28.07.2015	422.305	480.000
GÖL PANORAMA EVLERİ	56	9.382	-	35.123.453	37.806.400
İSTMARİNA	71	5.718	29.12.2017	64.118.688	84.658.685
KOORDİNAT ÇAYYOLU	30	7.071	-	35.409.836	35.434.127
METROPOL İSTANBUL	4	882	30.12.2016	6.152.470	6.158.690
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573	30.12.2016	24.051.600	24.229.000
SARPHAN FİNANS PARK	140	7.229	30.12.2016	179.144.924	182.539.000
SOFALOCA	2	386	NA	1.568.879	1.584.000

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SPRADON QUARTZ	2	202	NA	598.960	699.000
STÜDYO 24	3	200	30.04.2014	477.874	530.000
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967	NA	78.130.092	82.250.259
UNİKONUT	8	1.736	28.02.2015	9.842.253	10.064.692
VARYAP MERİDİAN	2	138	07.05.2013	805.413	1.090.000
<b>Toplam</b>	<b>2.022</b>	<b>317.621</b>	<b>-</b>	<b>1.639.645.011</b>	<b>1.777.118.848</b>

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EVORA DENİZLİ	34	6.576	NA	18.221.631	19.554.560
MERKEZ ANKARA	139	139.748	30.12.2016	701.397.540	768.891.519
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202	-	159.927.300	175.920.030
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324	-	44.167.697	44.167.697
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	154	30.217	-	326.338.308	341.213.380
TEMAŞEHİR	64	14.665	NA	37.384.500	37.384.500
TUAL BAHÇEKENT	75	11.360	NA	34.811.913	34.843.472
<b>Toplam</b>	<b>587</b>	<b>219.092</b>	<b>30.12.2016</b>	<b>1.322.248.889</b>	<b>1.421.975.158</b>

Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	-	6.810.900	9.182.000
RESMİ KURUM BİNASI	1	24.886	-	45.755.719	114.346.000
<b>Toplam</b>	<b>5</b>	<b>25.875</b>		<b>52.566.619</b>	<b>123.528.000</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
UNİKONUT	4	2.406	-	12.543.564	12.545.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	3	593	-	10.507.700	10.507.700
İSTMARİNA	238	60.879	-	299.459.333	272.179.309
SARPHAN FİNANS PARK	37	2.172	-	41.428.000	41.620.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	253	-	1.112.137	1.864.582
DUMANKAYA MIKS	1	563	-	3.744.000	3.790.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	5	862	-	347.920	5.171.628
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	-	277.946	502.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	210	-	300.620	666.000
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	1	95	-	201.548	408.000
Ataşehir Genel Müdürlük A Blok	1	24.886	-	37.689.000	83.524.000
<b>Toplam</b>	<b>298</b>	<b>93.171</b>		<b>407.611.769</b>	<b>432.778.219</b>

# EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (30.09.2019)

İştirakler Hasılat Paylaşımı Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
--	----	-------------	-----------------	----------------------------------	----------

YALOVA ARMUTLU PROJESİ 211.330,95 01.11.2016 59.296.728 30.968.000

İştirakler Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri	Açıklama
--	----	-------------	---------------------------------	----------

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ 321.827 596.080.335

İştirakler Arsalar(EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
-------------------------	----	-------------	-----------------	------------------

TUZLA ORHANLI PARSELLERİ 1.453 02.05.2013 540.086 537.606

İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ 79.413 15.11.2017 20.333.314 78.845.480,50

SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ 118.100 12.06.2013 6.302.333 10.751.840

GEBZE AKVİRAN PARSELLERİ 1.120 29.04.2014 11.216 507.456

İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ 251 28.03.2016 404.029 753.990

**Genel Toplam 200.337 27.590.978 91.396.373**

Binalar Toplamı(Yatırım Amaçlı)	Bağımsız Bölüm	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
---------------------------------	----------------	----	-----------------	------------------

PAPİRUS PLAZA 7 1.695 9.048.466 11.756.500

BATIŞEHİR 21 1.451 8.107.647 7.820.000

SARPHAN FİNANSPARK 2 131 3.530.684

DOĞA PARKI EVLERİ 34 2.403 5.802.071 11.320.000

**Genel Toplam 64 6.924 22.958.184 65.954.049**

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ</b>
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.09.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6434 PARSEL:1-2, ADA:6435 PARSEL:1, ADA: 6436 PARSEL:1 4 PARSELİN ALANI: 101.780,21 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	<b>399.050.000,00</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	<b>446.563.118,51</b>

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ</b>
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2019
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6434 PARSEL:1-2, ADA:6435 PARSEL:1, ADA: 6436 PARSEL:1 4 PARSELİN ALANI: 101.780,21 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	<b>394.240.000,00</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	<b>446.563.118,51</b>

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ</b>
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6741 PARSEL:1-2-3-4 4 PARSELİN ALANI: 90.773,82 m <sup>2</sup> , ADA: 6438 PARSEL: 3 ALANI: 5.003,30 m <sup>2</sup> VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	<b>381.720.000,00</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	<b>421.409.507,92</b>

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ</b>
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada, 11 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	<b>722.338.000,00</b>
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	<b>722.338.000,00</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	<b>906.295.000,00</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	<b>906.295.000,00</b>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA DENİZLİ PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.08.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Projenin inşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 ada, 1 no'lu parsel, 717 ada 1 no'lu parsel, 718 ada 1 no'lu parsel, 719 ada 1 no'lu parsel, 720 ada 1 no'lu parsel, 721 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 722 ada 1 no'lu parsel, 723 ada 1 no'lu parsel ve 724 ada 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	252.474.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	88.061.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	634.395.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	129.137.897,70

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI 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	23.09.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME
MEVCUT KULLANIM	İnşaat seviyesinin ilgili kurumdan alınan bilgiye göre %44,28 olarak gerçekleştiği, hali hazırda inşaat çalışmalarının devam etmediği gözlemlenmiştir.
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ, ADA: 3328 PARSEL:1 -13 - 14, 3 PARSELİN ALANI: 115.497,01 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.434.000.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.194.498.560,71
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%2)	63.889.971,21

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.09.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada, 10 ve 11 no'lu parseller ile 29401 ada 10 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	340.194.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	340.194.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	341.352.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	341.352.000,00

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**  
**EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SAMSUN İLİ CANIK İLÇESİ 3 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.07.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	122.006.542,50 TL

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**  
**EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>YALI ATAKÖY PROJESİ</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.09.2019
RAPOR TÜRÜ	Daire
MEVCUT KULLANIM	214 m2
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel B2 Blok, 4. Normal Kat, 22 No'lu Bağımsız Bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	<b>4.740.000,00 TL</b>

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	<b>472.000,00 TL</b>

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>Ataşehir Resmi Kurum Binası 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.07.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	<b>233.000.000,00 TL</b>

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARINA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.09.2019
RAPOR TÜRÜ	1 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Boş Daire
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 BLOK NO: D BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 93, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: MESKEN
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	<b>621.000,00 TL</b>

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	<b>Emlak Konut Başakşehir Evleri 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.09.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ	<b>285.000,00 TL</b>



# ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

## 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. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası'nca (İst. Şb.) davacı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur.

## 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. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. 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. 05.04.2019 tarihinde tarafımızca temyize cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

### 2-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli

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 davadadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 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. Maliye Bakanlığı'nın YD kararına itirazı Danıştay 10. Dairesi'nce incelenmeksizin reddedilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

## KUASAR PROJESİ

### 1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup, Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Davacılar tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuş olup Karar Düzeltme neticesi beklenmektedir.

### 2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup Danıştay 6. dairesi ilk derece

mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma sonucunda ilk derece İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2017/2125 E. 2018/173 K. Sayılı kararı ile ilk kararında ısrar ederek dava konusu planın iptaline karar vermiştir. Karar düzeltme neticesi beklenmektedir.

## 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. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 20.10.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Yapılan bilirkişi incelemesine yönelik itirazlarımız Mahkeme dosyasına sunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 18.07.2019 tarihinde duruşma yapılmıştır. 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 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. Mahkeme, 05.09.2018 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 06.02.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Ayrıca 28.02.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle davanın, 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi ve dosyanın 3. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesi talebinde bulunulmuştur. 08.04.2019 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir. 08.07.2019 tarihinde bilirkişi raporuna itirazlarımız dosyaya sunulmuştur. Ek Bilirkişi raporu beklenmektedir.

### 2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın & TMMOB Şehir Plancıları Odası (Davalı yanında müdahil)

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 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) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yine Mahkemece, 08.03.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Keşif günü beklenmektedir. Mahkemece 08.04.2019 tarihinde, Özak-Yenigün-Ziylan'ın davalı yanında, TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın davalı yanında müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir.

## KARTAL PROJESİ

### 1-)S.S. İstanbul Anadolu Yakası Kumcular Üretim ve Paz. Kooperatifi

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada

1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş, karar temyiz edilmiştir. Yapılan temyiz itirazı sonucunda Yüksek Mahkemece kararın onanmasına karar verilmiştir. .Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

## **2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)**

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz incelemesi sonucu temyiz talebi ret edilmiş ve kararın Onanmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

## **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. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan iki adet bilirkişi raporundaki çelişkilerin giderilmesi için yeniden keşif yapılmış olup keşif sonrasında düzenlenen rapor olumlu gelmiştir. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

### **2-)TMMOB Mimarlar Odası**

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 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 imar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyanın 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile ilgili olduğu gerekçesiyle gönderme kararı verilmiş olup dosya kaydı kapatılmıştır.Mezkur dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2014/1102 E. almış, Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

### **3-)TMMOB Mimarlar Odası**

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E. Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği"nin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalılar yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş, davacının yapmış olduğu temyiz itirazı da

reddedilmiştir. Bunun üzerine davacı tarafından Karar Düzeltme yoluna gidilmiştir

## FATİH YEDİKULE

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, 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 İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen 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 tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

## 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 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

Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı, YD isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. 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 Mahkemenin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 29.05.2018 tarihinde, Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ve Çankaya Bld. Bşk.'nin hasım mevkiinden çıkartılmasına, müdahale talebimizin ise kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme, 31.01.2019 tarihinde, BİM kararı doğrultusunda, 2018/136 E. (2018/0071 KD) sayılı dosyadaki bilirkişi raporunun taraflara tebliğine, 28.02.2019 tarihinde ise bir kez daha YD isteminin reddine karar vermiştir. Söz konusu karara davacı tarafından yapılan itiraz Ankara BİM, 5. İdari Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan karara karşı istinaf yoluna başvurmuştur. 08.07.2019 tarihinde tarafımızca istinafa cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

### 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. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu lehe gelmiş olup Mahkemece ayrıca 28.11.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Davacı yan istinaf talebinde bulundu, tarafımızca 20.06.2019 tarihinde istinafa cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

## 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 Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.09.2017 tarihinde, yürütmenin durdurulması talebinin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme 17.10.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir Dosyaya sunulan Bilirkişi raporunda; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar açısından aleyhe görüş verilmiştir. 05.04.2019 tarihinde tarafımızca rapora itiraz edilmiştir. Mahkemece, 10.05.2019 tarihinde, ek rapor alınmasına ve YD talebinin ek rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup, ek rapor lehe gelmiştir. 30.05.2019 tarihinde, 2015 planlarındaki donatı alanlarına ilişkin olumsuz görüş nedeniyle tarafımızca dosyaya kısa bir beyan verilmiştir. Mahkemece, 03.07.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur.

## ALİBEYKÖY

### 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 ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BIM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 2017/1623 E. sayılı dosya üzerinde yapılan incelemede, 21.05.2018 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Mezkûr karar aleyhine tarafımızca 05.07.2018 tarihinde YD talepli olarak temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir. Danıştay 6. Dairece, 15.08.2018 tarihinde, YD isteminin, karşı tarafın savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir.

## 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 Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli

bilirkişi raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir.

## 2) AHMET TOPÇU

Davacı Ahmet TOPÇU tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/365 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 Başibüyük 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 Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Aynı mahkemenin 2018/586 E. Sayılı dosyasına sunulan bilirkişi raporuna göre davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir.

## BAKIRKÖY YENİMAHALLE

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/2186 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde (22/10/2018 – 21/11/2018 askı tarihleri) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 07.03.2019 tarihinde, İst. 4. İdare Mah., 2015/1853 E. sayılı dosyasından verilen iptal kararı ve İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi tarafından verilen istinaf red kararı gerekçe gösterilerek YD kararı verilmiştir. 11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.04.2019 tarihinde, Bakanlığın yaptığı YD itirazının reddine karar vermiştir.

### 3-) 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 ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. (Dava İstanbul Büyükşehir Bld. Bşk.'na karşı açılmış ise de mahkeme 21.02.2019 tarihinde hasım düzeltme kararı vererek, İBB'yi hasım mevkiinden çıkartmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı hasım mevkiine almıştır.) 11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 21.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı tarafçe, YD red kararına itiraz edilmiş olup, BİM 4. İdare Dava Dairesi, 09.07.2019 tarihinde itiraz isteminin kabulüne ve yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir.

## BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

### 1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 19.07.2018 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, davanın TOKİ'ye ihbarına, bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş, 11.04.2019 tarihinde gerekli itirazlar yapılmıştır. 25.04.2019 tarihine duruşma günü verilmiş olup, davacılar ve davalı bakanlık gelmediği için duruşma yapılmamış ancak yine de beyanlarımız sorulmuştur. Dosyadaki beyanları tekrar rapora itirazda belirttiğimiz ek rapor talebimizi tekrar edilmiştir. Mahkemece 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 24.05.2019 tarihinde tarafımızca YD talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup, neticesi beklenmektedir. İstanbul BİM 4. İdare Dava

Dairesi, 27.06.2019 tarihinde YD talebimizin reddine karar vermiştir.

## 2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/37 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2018/1020 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 25.05.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Ayrıca 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin de kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. istinaf talebimizin neticesi beklenmektedir.

## BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

### 1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1251 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık NİP-5354,27 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile -4- paftalık UİP-6119,12 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 24.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 22.01.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. Mahkemece 17.01.2019 tarihli imar planı nedeniyle, aynı mahkemenin 2018/1506 E. sayılı dosyasında KVYO kararı verildiğinden,

huzurdaki davada da karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

## 2-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 06.12.2018 tarihli keşfe binaen düzenlenen bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup, rapor tarafımıza tebliğ edilmemiştir. Mahkeme, 12.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu karara ilişkin itirazlarımız reddedilmiştir.

### 3-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/876 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 17.01.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık 1/5000 ölçekli NİP ile -4- paftalık 1/1000 ölçekli UİP ve plan raporlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esasının kapatılarak, İst. 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1182 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

## İZMİR KONAK

### **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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı idare yanında davaya katılmak üzere talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 08.11.2017 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya bilirkişi raporu sunulmuş, Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda yer alan aleyhe hususlarla ilgili gerekli itirazlar yapılmıştır. İşbu itirazlar üzerine alınan ek raporda da bilirkişilerin kanaatinde bir değişiklik olmamıştır. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiş olup İstinaf neticesi beklenmektedir.

## 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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama

2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulü ile YD isteminin reddine karar verilmiştir. 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.

### **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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06.04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme, 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.03.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup tarafımızca 16.05.2019 tarihinde istinafa cevap verilmiştir, neticesi beklenmektedir.

### **3-) Hakkı Sağlam, Özgür Aydın**

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2017/1534 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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 25.04.2018 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu lehe gelmiştir. Mahkemece TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulü ile YD isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

## 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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 04.01.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Bilirkişi raporu kısmen aleyhe gelmiş, bu hususlarla ilgili itirazlar dosyaya sunulmuştur. Mahkeme, 15.03.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı yan, YD red kararına itiraz etmiş olup, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesince, 17.04.2019 tarihinde itirazın reddine karar verilmiştir. Mahkemece, 16.05.2019 tarihinde TOKİ'nin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir.

### 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

Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Bilirkişi Raporu beklenmektedir.

### 3-) İbrahim Yılmaz Poda & Mehmet Edib Poda & Aliye Nükhet Göfer

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/974 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, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 24.10.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 31.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

## ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

### 1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/536 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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.01.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Posta ücreti davacı tarafça karşılanmadığından, Mahkemece, 16.09.2019 davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

## **2-) 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 parseline ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir.

## **3-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şb.**

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2019/9 E. sayılı dosyası ile Çekmeköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, Çekmeköy Belediye Başkanlığı'nca 12.02.2010 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Revizyon İlave Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, Danıştay 6. Daire, 21.09.2017 tarihinde sözkonusu kararı bozmuştur. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

## **4-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şb.**

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/2097 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 23.10.2009 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Çekmeköy Nazım İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 19.02.2016 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6. Daire, 21.09.2017 tarihinde kararı bozmuştur. Bunun üzerine Mahkemece, 28.02.2019 tarihinde, dava dosyasının, yeni NİP hakkında verilecek karara kadar bekletilmesine karar verilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

## **BEŞİKTAŞ MECİDİYE**

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/336 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 tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 07.05.2019 tarihinde, YD isteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

### **2-) 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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 27.02.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

## **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 Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir.

11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 23.05.2019 tarihinde, keşif kararı ve sehven TOKİ'nin müdahilliğine karar verilmiştir. TOKİ tarafından evrak iade edilmiş olup, düzeltme ve keşif günü beklenmektedir. Mahkemece, 11.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

## **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 Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, 10.07.2019 tarihinde ise YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı yan, YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 10.09.2019 tarihinde itirazın reddine karar verdi.

## **ANKARA YENİMAHALLE**

### **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 parsel ile ilişkili, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel 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. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu olumsuz gelmiştir. Müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 01.03.2019 tarihinde, Yenimahalle Belediye Başkanlığı'nın hasım mevkiinden çıkarılmasına, TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb)'nin davacı yanında müdahale talebinin kabulüne, YD istemi hakkında ek rapor alındıktan sonra karar verilmesine Ek karar verilmiştir. rapor aleyhe gelmiş olup 04.07.2019 tarihinde tarafımızca ek rapora itirazlarımız dosyaya sunulmuştur. Mahkeme, 13.09.2019 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, davalı idareden, yapı ruhsatlarının halen geçerli olup olmadığının sorulmasına, yd isteminin ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

## **BAŞAKŞEHİR**

### **Selman Ata**

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1541 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 21.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1357 ada ile 1358 adaya ilişkin, 1/1.000 ölçekli Plan Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 17.07.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar cevabı geldikten veya verilen süre geçtikten sonra incelenmesine karar verildi. 06.08.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme tarafından, 18.09.2019 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, mahallinde keşif yapılmasına, YD isteminin keşif yapıldıktan sonra değerlendirilmesine karar vermiştir.

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2019 yılı 1 Ocak – 30 Eylül dönemi 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 VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR

