



EMLAK KONUT

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

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

9 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

EYLÜL 2018





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



BİR BAKIŞTA 2018

- 04 Vizyonumuz-Misyonumuz
- 05 Emlak Konut GYO A.Ş. Konumlanması
- 06 2018 Yılı İlk 9 Ay Faaliyet Sonuçları
- 07 Dönemsel Özet Rakamlar
- 08 Satış Performansımız
- 09 Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 10 Başlıca Finansal Göstergeler
- 11 Finansal Oranlar
- 13 Genel Müdürün Mesajı

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
- 24 Emlak Konut GYO A.Ş. Faaliyet Konusu
- 24 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

İŞ MODELLERİ

- 25 Gelir Paylaşımı ve Anahtar Teslimi Modeli
- 25 GPM Projelerde Çarpanın Yıl Bazında Gelişimi
- 26 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 27 GPM Projelerde Kar Beklentileri Gelişimi
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 50 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 52 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 59 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 60 Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

HİSSE PERFORMANSIMIZ

- 62 Hisse Performansı Hakkında
- 63 Tavsiyeler

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

- 64 Konut Satış İstatistikleri
- 65 Bina İnşaatı Maliyet Endeksi
- 65 Konut Fiyat Endeksleri
- 70 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar

EKLER

1 Ocak - 30 Eylül 2018 Hesap Dönemine

Ait Finansal Tablolar

- İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- Bina Stokları Özet Tablosu
- Ekspertiz Raporu Özetleri
- Yasal Uyarı



**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 dek 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 huzurla 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 82. GYO

Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)	
75	JBG SMITH PROPERTIES	5,91
76	KEPPEL REIT	5,59
77	CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	5,58
78	ISTAR INC	5,36
79	COMINAR REAL ESTATE INV-TR U	5,23
80	APPLE HOSPITALITY REIT INC	5,02
81	SPIRIT REALTY CAPITAL INC	4,91
► 82	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	4,87
83	MACK- CALI REALTY CORP	4,86
84	ASHFORD HOSPITALITY TRUST	4,83
85	MAPPLETREE COMMERCIAL TRUST	4,72
86	SELECT INCOME REIT	4,68
87	COLE CREDIT PROPERTY TRUSTIV	4,65
88	HIGHWOODS PROPERTIES INC	4,65
89	ALLIED PROPERTIES REAL ESTATE	4,64

► EMEA Bölgesinde (Avrupa, Orta Doğu, Afrika) en büyük 3. GYO

EMEA Bölgesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)	
1	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	14,23
2	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	14,10
► 3	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	4,87
4	COFINIMMO	4,57
5	EUROCOMMERCIAL PROPRTIE- CV	4,46
6	ALSTRIA OFFICE REIT- AG	4,37
7	WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,54
8	HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARI	3,47
9	BEFIMMO	3,17
10	IMMOBILIARE GRANDDE DISTRIBUZ	2,89
11	TORUNLAR GYO	2,47
12	NBG PANGAEA REIC	2,04
13	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	1,84
14	VASTNED RETAIL NV	1,83
15	BIG YELLOW GROUP PLC	1,76

► Türkiye'nin en büyük GYO'su

Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)	
► 1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	4,87
2	TORUNLAR GYO A.Ş.	2,47
3	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1,21
4	İŞ GYO A.Ş.	1,13
5	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.	1,07
6	ÖZAK GYO A.Ş.	0,57
7	HALK GYO A.Ş.	0,52
8	YEŞİL GYO A.Ş.	0,49
9	REYSAŞ GYO A.Ş.	0,44
10	AKFEN GYO A.Ş.	0,43
11	KİLER GYO A.Ş.	0,43
12	YENİ GİMAT A.Ş.	0,42
13	NUROL GYO A.Ş.	0,38
14	VAKIF GYO A.Ş.	0,28
15	DOĞUŞ GYO A.Ş.	0,24
16	ALARKO GYO A.Ş.	0,22
17	PANORA GYO A.Ş.	0,20
18	SERVET GYO A.Ş.	0,18
19	MARTI GYO A.Ş.	0,14
20	ÖZDERİCİ GYO A.Ş.	0,12

* Belirtilen değerler 2018 yılı 2. çeyrek sonu itibarıdır.

Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

2018 YILI İLK 9 AY FAALİYET SONUÇLARI

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

İlk 9 Ay Rakamları

1,099 Milyar TL İlk 9 Ay Sonu Kâr
3,9 Milyar TL Arsa Portföy Değeri

2018 İlk 9 Ay Ön Satış Durumu

4,15 Milyar TL 2018 İlk 9 Ay Ön Satış Değeri
4.194 2018 İlk 9 Ay Ön Satış Adedi

640 bin m² Brüt m² Satışı
847 Milyon TL Yabancıya Satış

2018 Yılı İhaleleri

3 ihale Tamamlandı
1,74 Ortalama Çarpan

2,06 Milyar TL Şirket Payı Toplam Geliri*
5 Milyar TL İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

*Florya ihalesinde, Şirket payı toplam gelirin %71,43'ü Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %28,57'si ise Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne ait olacaktır.

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR 22.950.990.000

İhale Edilmemiş
Arsa Stoku
Ekspertiz Değeri
3.903.127.836

Binalar Ekspertiz Değeri
2.151.659.682

GPM Projeleri
Şirket Payı
Toplam Geliri
14.550.041.447

Anahtar Teslimi
Projelerin Arsa
Maliyeti +
Hakediş
Ödemesi
3.411.942.392

Arsa ve Konut
Stokları Maliyet
Değerleri
14.911.547.000

Yatırım Amaçlı
Gayrimenkuller
Maliyet Değerleri
317.717.000

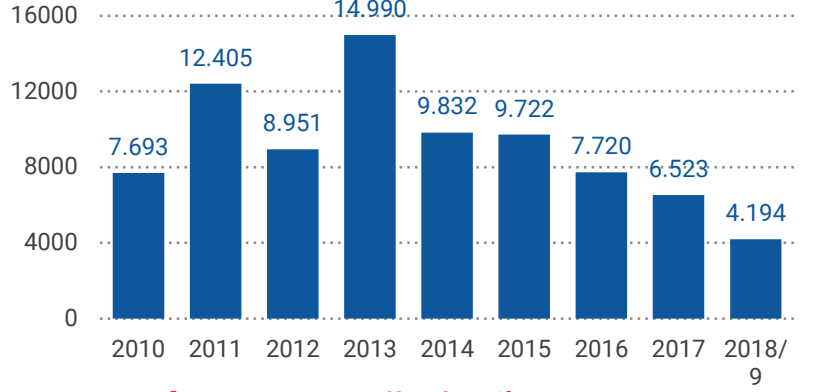
Yükümlülükler
10.034.886.000

21.703.611.357

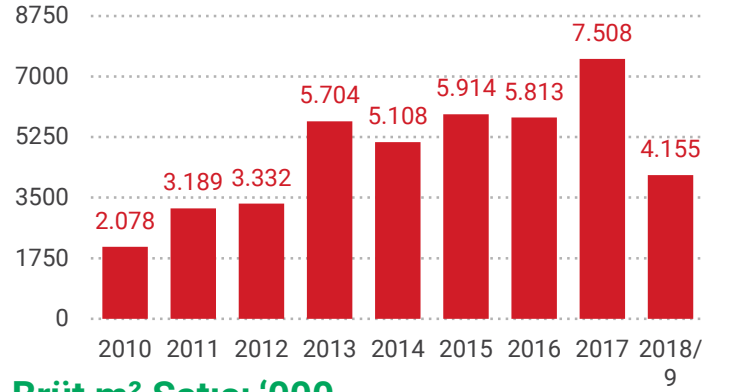
2018 9 AYLIK SATIŞ PERFORMANSIMIZ

► Satış hedeflerimizin paralelinde bir dönem geçirdik...

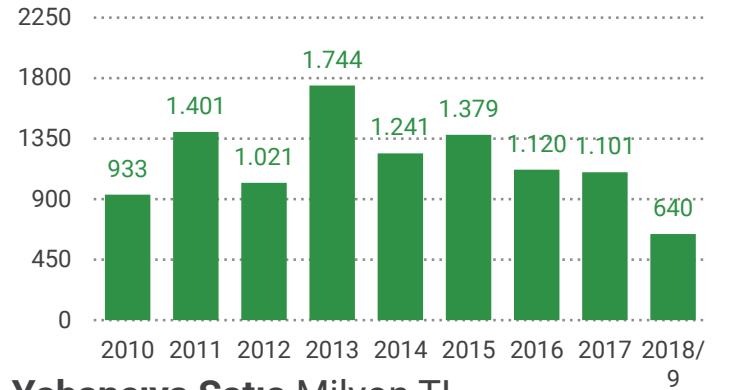
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



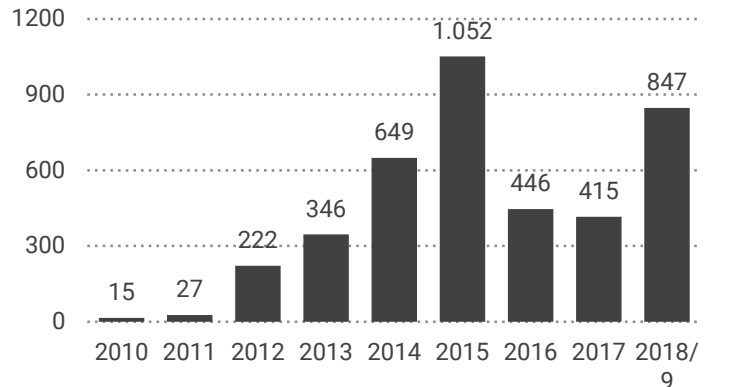
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt m² Satışı '000

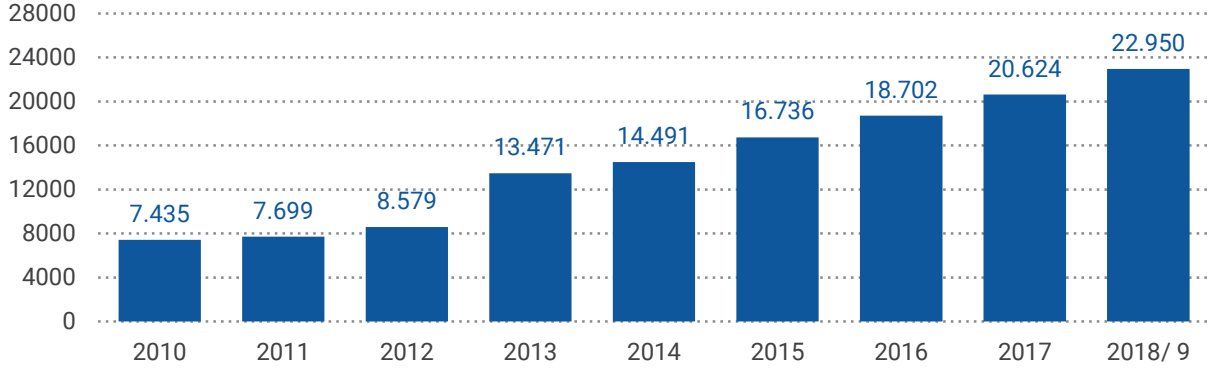


Yabancıya Satış Milyon TL

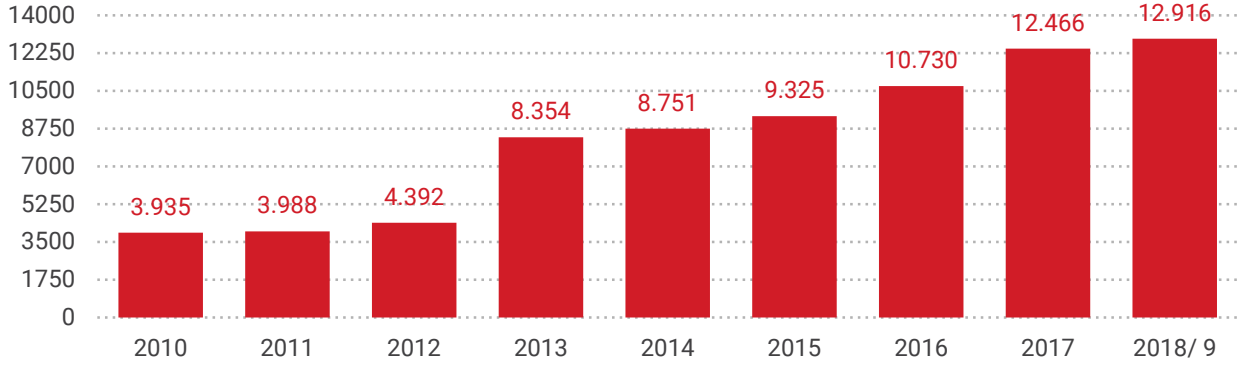


2018 BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

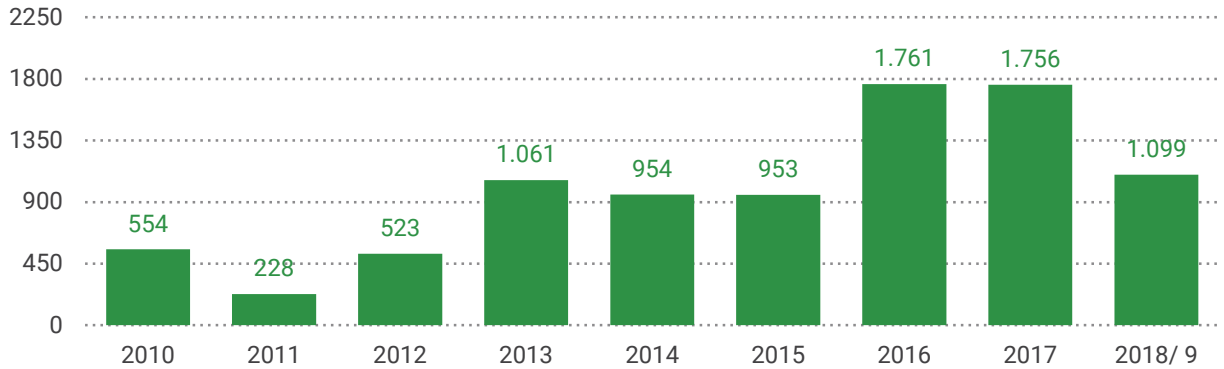
Toplam Aktifler Milyon TL



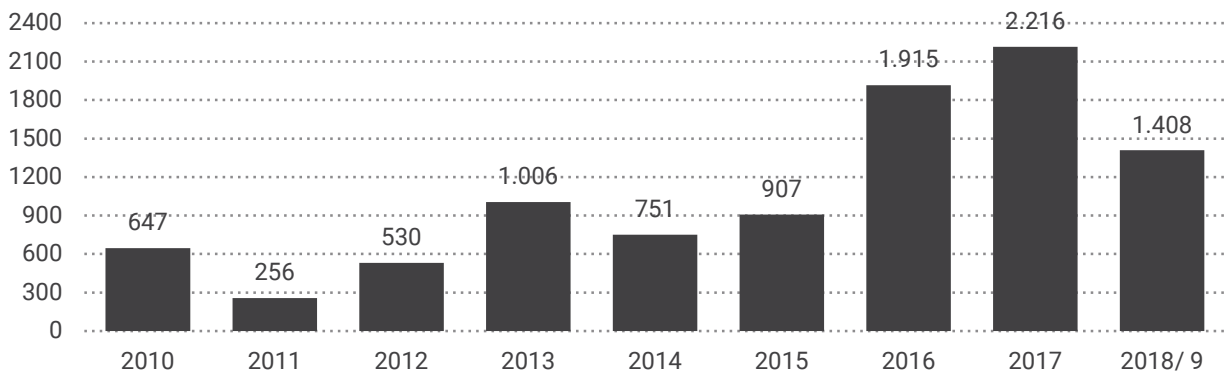
Özsermaye Milyon TL



Dönem kârı Milyon TL

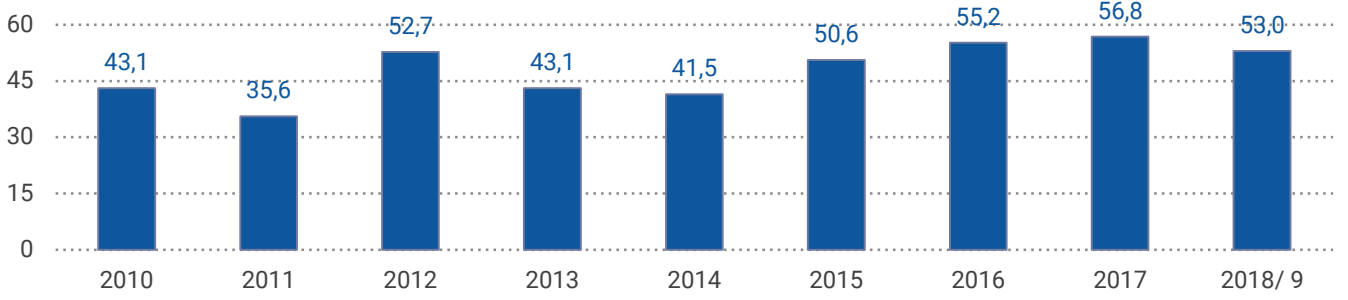


Yıllık FAVÖK Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018/9
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	2.657,5
FAVÖK ⁽¹⁾	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.408,1
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	53,0
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.099,2
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	22.951,0
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	12.916,1
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	-
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,085
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	241

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	555.961	761.176	1.317.137
2 Yıl	388.381	577.888	966.269
3 Yıl	206.609	426.869	633.478
4 Yıl	273.932	313.821	587.753
5 Yıl ve Üzeri	1.091.053	1.589.824	2.680.877
TOPLAM	2.515.936	3.669.578	6.185.514

* Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 30

FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Kârlılık Oranları
Cari Oran 2,652	F. Kaldıraç Oranı 0,437	Aktif Devir Hızı 0,116	Özkaynak Kârlılığı 0,085
Nakit Oran 0,156	Borçlanma Oranı 0,777	Özkaynak Devir Hızı 0,206	Aktif Kârlılık 0,048
Asit-Test Oranı 0,741	Özkaynaklar Aktif 0,563	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı 0,206	Satış Kârlılığı 0,414
	Finansman Oranı 1,287		Brüt Kâr Marjı 0,503
			Faaliyet Kâr Marjı 0,528



"Emlak Konut olarak 2018 yılı başında koymuş olduğumuz 7,2 milyar TL hasılat, 829 bin metrekare satılabilir alan ve sene sonunda 1,8 milyar TL kar hedeflerimize emin adımlarla ilerlemekteyiz. İnanıyorum ki; yıl sonunda elde edeceğimiz sonuçlar, bu çeyrek sonu olduğu gibi hedeflerimizin de üzerine çıkma potansiyeli taşımaktadır. "

Değerli Ortaklarımız,

Yılın ilk 9 aylık dönemini, çalışmalarımızı tüm gayretimizle sürdürerek hedeflerimiz ölçüsünde geride bırakıyoruz. Paylaşmaktan memnuniyet duyuyorum ki, şirket olarak her yılın başında açıkladığımız satış ve gelir hedeflerimizin 9 aylık dönem için öngördüğümüz kısmını yakalamış ve aşmış durumdayız. Sektörün öncü kuruluşu olarak Şirketimizin bu istikrarlı durumu; sektörün halen sağlam temellere oturan, ülkemizin büyüme ve istihdam verilerine olumlu katkıları tüm gücüyle muhafaza eden bir konumda bulunduğunu göstermektedir. Bu aynı zamanda bizim olduğu kadar sektörün de istediği ve ihtiyacı olan nitelikteki konutları üretmeye devam ettiğimizin ve doğru yolda olduğumuzun ispatı niteliğindedir.

Tüm faaliyetlerimizin dünya ölçeğinde meydana gelen tüm olumsuz siyasi ve ekonomik gelişmelerden etkilenmeksizin yüksek karlılıkla sürdürülebilirliğini sağlamak adına, Emlak Konut olarak son dönemde başarıyla birçok kampanyaya imza attık. Son olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğünde gerçekleştirdiğimiz "Türkiye İçin Kazanç Vakti" kampanyamızın da büyük ilgi gördüğünü sizlerle paylaşmak isterim. Sektörün tüm paydaşlarıyla birlikte düzenlediğimiz bu kampanyayla beraber, konut alıcılarımıza son dönemde oluşan yüksek enflasyon oranı karşısında 0,98 seviyesinde düşük faiz oranı, uygun ödeme planı ve dalgalanan döviz kuru karşısında getirilerini muhafaza etme imkanını sağladık. Ayrıca buna ek olarak sektörde faaliyet gösteren birçok şirket ile birlikte konut fiyatlarında %10 indirim avantajı getirdik.

Bu yıl başında koymuş olduğumuz 2018 yılı hedeflerine baktığımızda, 3. Çeyrek itibarıyla 514 bin metrekare satılabilir alan ve 4,08 milyar TL tutarında bir satış geliri öngörmüştük. Gerçekleşen tabloya baktığımızda ise bu hedefin 640 bin metrekare satılan bağımsız bölüm alanı ve 4,15 milyar TL tutarında bir ciro ile aşıldığını görmekteyiz.

Ayrıca bu satışların içinde yabancı ülke vatandaşlarına konut satışının da hatırı sayılır bir payı vardır. Emlak Konut olarak 2017 yılında gerçekleştirdiğimiz toplamda 472 adet yabancı satış rakamını 3. Çeyrek başı itibarıyla yakalamış ve aşmış durumdayız. 698 adet, toplamda 847 milyon tutarında bağımsız bölümün satışı yapılmıştır.

Hükümetimizin yaptığı düzenleme ile birlikte, Türk vatandaşlığı kazanmak için yapılması gereken doğrudan yatırımın 250 bin dolara çekilmesi gibi düzenlemeler sayesinde ülke genelinde yabancı ülke vatandaşlarına yapılan konut satışı rakamları da son döneme göre yüksek artış gösterdi. TÜİK verilerine göre Eylül ayı içinde yabancılara satış geçen yıla kıyasla %151 arttı. Önümüzdeki süreçte ilginin çok daha yüksek boyutlara taşınacağını beklemekteyiz.

Bu dönem içinde değerli üç projemizin lansmanını gerçekleştirdik. Bu projelerimiz içinde; Küçükçekmece arsamızda bulunan Bizim Mahalle gelen yoğun talebi satış ofisi kurulmaksızın fırsat çadırıyla karşılamaya çalışmaktadır. Bunun yanında İzmir'in Alsancak bölgesinde hayata geçirdiğimiz Evora İzmir projemiz, bölgedeki en kıymetli proje olacaktır. Bölge insanının özellikle yoğun ilgisiyle karşılaşıldığını bu projemiz için de söyleyebiliriz. Son olarak İstanbul Riva'da çok özellikli bir proje olarak yapımı devam eden Düşler Vadisi projemiz, hem şehre yakınlığı hem de bunun yanında doğayla içi içe olma özelliğiyle az bulunan bir lokasyona sahip olarak konut alıcısı için cazip proje olacaktır.

Finansal sonuçlar açısından baktığımızda, 2018 üçüncü çeyrek faaliyetlerimiz sonucunda kabulü gerçekleşen projelerimizle beraber bu dönemi 1,09 milyar TL kar ile kapatmış oluyoruz.

Şunu özellikle belirtmeliyim ki, Emlak Konut olarak 2018 yılı başında koymuş olduğumuz 7,2 milyar TL hasılat, 829 bin metrekare satılabilir alan ve sene sonunda 1,8 milyar TL kar hedeflerimize emin adımlarla ilerlemekteyiz. İnaniyorum ki; yıl sonunda elde edeceğimiz sonuçlar, bu çeyrek sonu olduğu gibi hedeflerimizin de üzerine çıkma potansiyeli taşımaktadır.

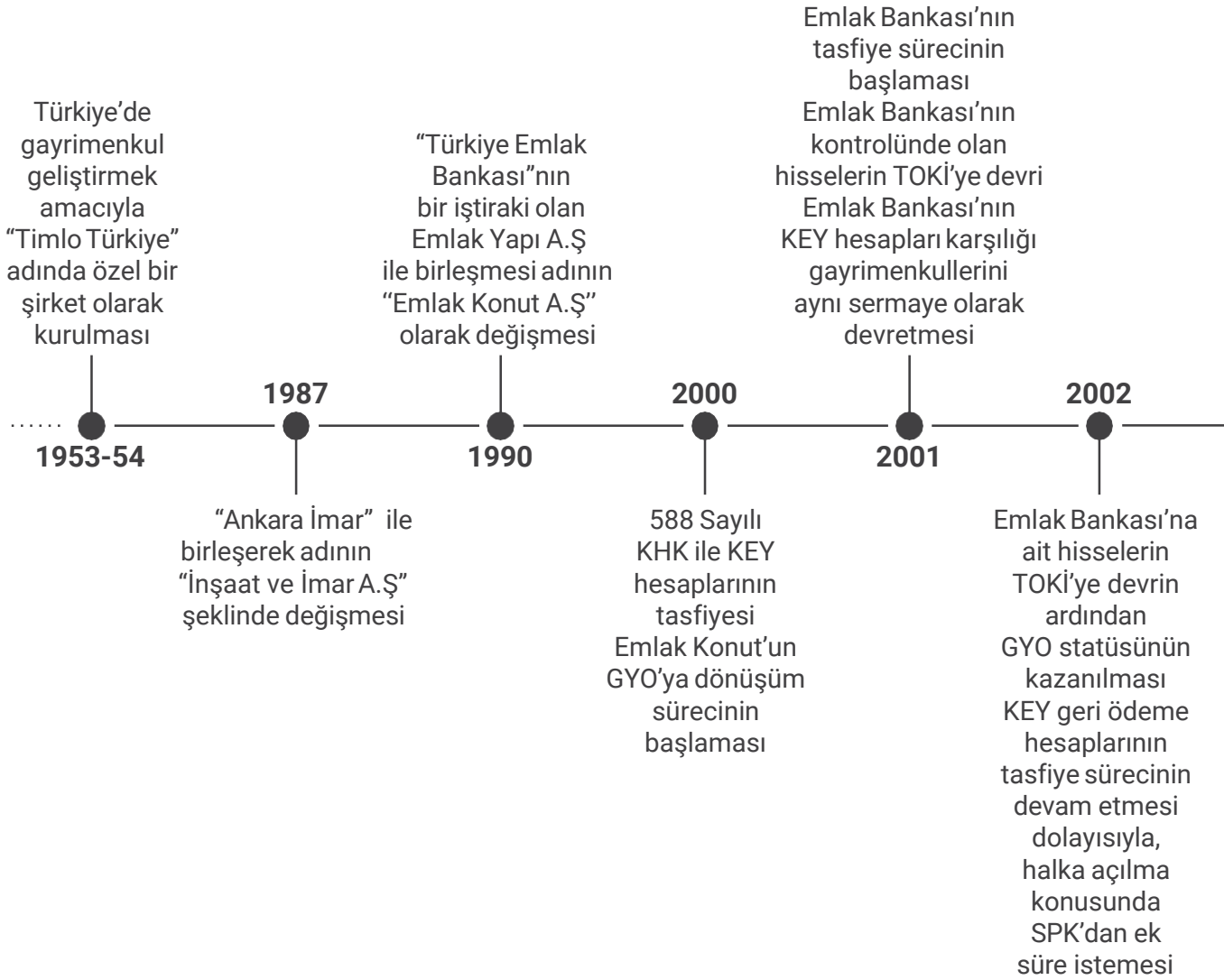
Sözlerimi tamamlarken Şirket olarak başarıyla geçirdiğimiz bu dönem için başta yönetim kurulumuz, çalışanlarımız, sektörde faaliyet gösteren iş arkadaşlarımız ve siz değerli yatırımcılara teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



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

2007

Muafiyetin kaldırılması ve Emlak Konut'un GYO'lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerine tabi olması

GYO statüsünde bir anonim şirket olarak faaliyetlere devam edilmesi

2010

Kamu İktisadi Teşebbüsü (KİT) rejiminin belli kurallarından biri olan kamu ihale kanununa ve Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu'nun ve TBMM - KİT Komisyonu'nun yıllık denetimine tabi olarak faaliyetlerin sürdürülmesi

Halka arz sonrası sermayenin %25'inin halka arzı

2013

%50,4 Halka Açıklık İkinci Halka Arz sermaye artırımını

Türkiye'nin en büyük GYO'su toplam varlık 22,95 milyar TL

2018

250.000 bağımsız bölüm hedefi

2023

RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.

► Türkiye'nin lider
geliştirici firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

80 Milyar TL

► TOKİ ile
stratejik iş
birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

5,8 Milyar TL

► 2018' de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%87...

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla
Yürütülen/ Teslim Edilen

**94 Gelir Paylaşımı
Projesi**

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla
Yürütülen/ Teslim Edilen

46 Anahtar Teslimi Projesi

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

7,16 Milyar TL

Güçlü Önsatış Oranı

**2018'de %87
2019'da %43**

Üretilen ve İhalesi
Gerçekleştirilen Bölüm Sayısı

132 bin bölüm

2018 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

2018 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı			
Proje	Ekspertiz Değeri	Şirket Payı Toplam Geliri	Satış Toplam Geliri
1. İstanbul Şişli Teşvikiye	455.121.540	705.500.000	1.763.750.000
2. İstanbul Bakırköy Şevketiye	422.925.600	-	-
3. İstanbul Çekmeköy Taşdelen	247.830.000	355.552.000	1.111.100.000
4. İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. ve 3. Etap	456.372.445	-	-
5. İstanbul Florya	383.554.450	832.500.000	2.250.000.000
6. Ankara Çankaya Saraçoğlu	0	-	-
7. Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap	109.528.318	-	-
Toplam	2.075.332.353	1.893.552.000	5.124.850.000

Anahtar Teslimi	
1. Samsun Canik	94.264.873

2018 Yılı Satış Hedefi

İLK ÇEYREK	Satış Değeri 1,14 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 144 Bin
İKİNCİ ÇEYREK	Satış Değeri 1,51 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 192 Bin
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 1,43 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 178 Bin
DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 3,16 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 315 Bin
TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ	Satış Değeri 7,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 830 Bin m²

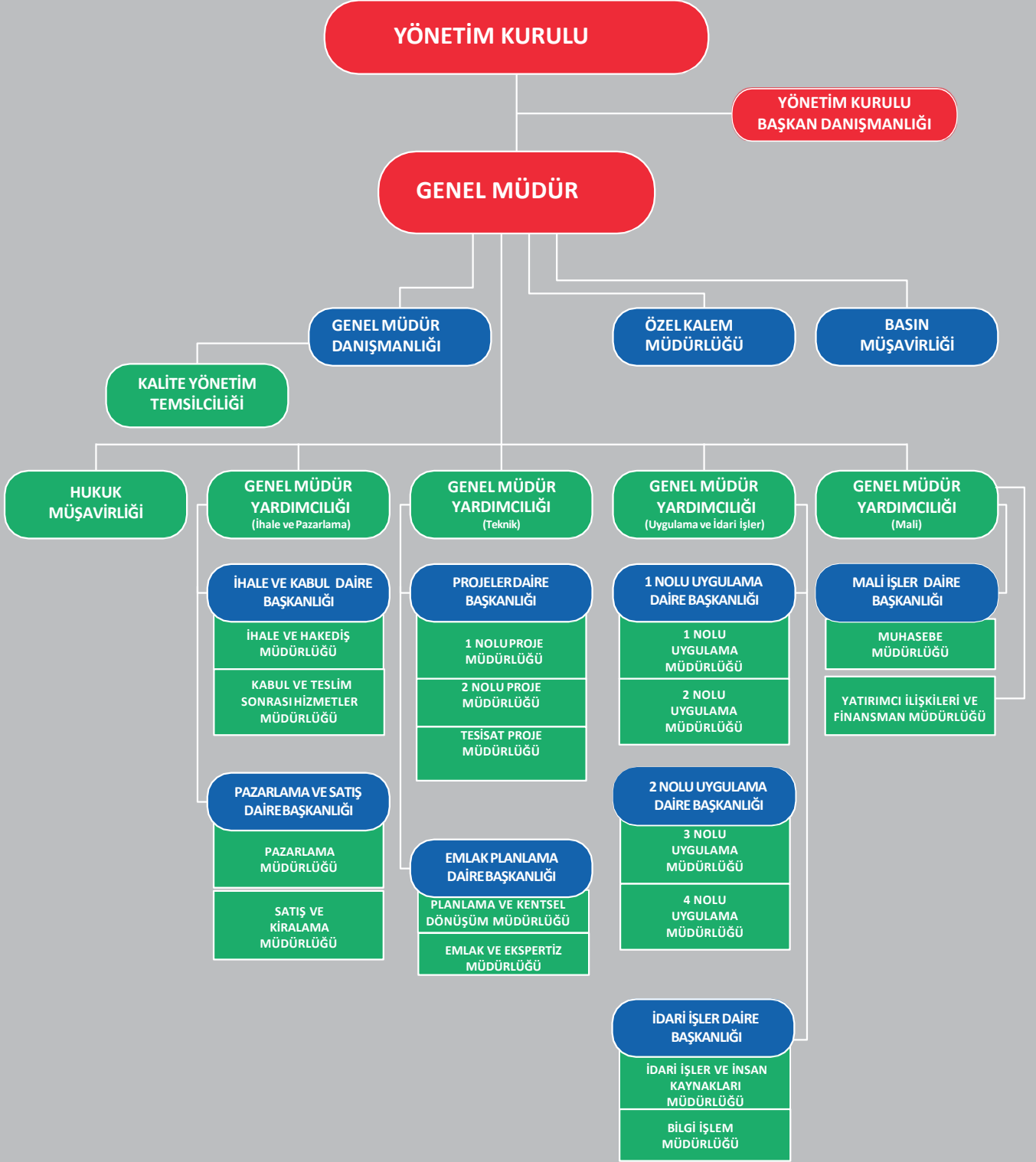
2018

Kâr Hedefi

Net Kâr

1,8 Milyar TL

ORGANİZASYON ŞEMASI



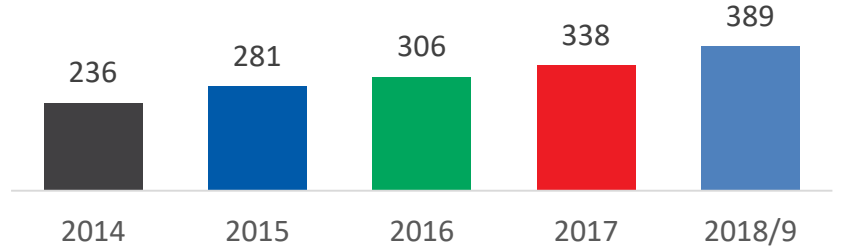
İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ

YÖNETİM KURULU		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
ERTAN KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Başkan
MEHMET ÖZÇELİK	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili
HAKAN GEDİKLİ	Harita Mühendisi	Üye ve Genel Müdür
SAMİ ER	Makine Yüksek Mühendisi	Üye
MUHTEREM İNCE	Kamu Yönetimi	Bağımsız Üye
HAVVANUR YURTSEVER	Avukat	Bağımsız Üye
SİNAN AKSU	Tarih	Bağımsız Üye
ÜST DÜZEY YÖNETİM		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yrd.
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hicran Çakmak	Mimar	Genel Müdür Yrd.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkanı
Mustafa Aşıkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Mecit Altınır	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkan Vekili
Yasir Yılmaz	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkan Vekili
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
İlyas Fehim Çelik	Mimar	Projeler Daire Başkan Vekili
Mustafa Buğa	İşletme ve Finans	Satış ve Kiralama Müdürü
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Emriye Fundagül Şengöçgel	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Proje Müdür Vekili
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
İbrahim Oflaz	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Ömer Yiğit	İnşaat Mühendisi	Kabul Ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdür Vekili
Hakan İlçin	Şehir ve Bölge Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili
Enver Turan	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman Aşıkutlu	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Müdür Vekili
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3 Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Buğra Elkrın	İnşaat Mühendisi	4 Nolu Uygulama Müdür Vekili
Hakan Bakırdal	Harita ve İnşaat Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Salih Çetin	İşletme	Muhasebe Müdürü
Adem Hacıhasanoğlu	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdürü
Ali Haydar Yıldırım	İşletme	İdari İşleri ve İnsan Kaynakları Müdürü
Tuğba Türkmenoğlu	İktisat	Yatırımcı İlişkileri ve Finansman Müdür Vekili
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler ve Reklamcılık	Basın Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp Ocak	Avukat	Hukuk Müşaviri
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü

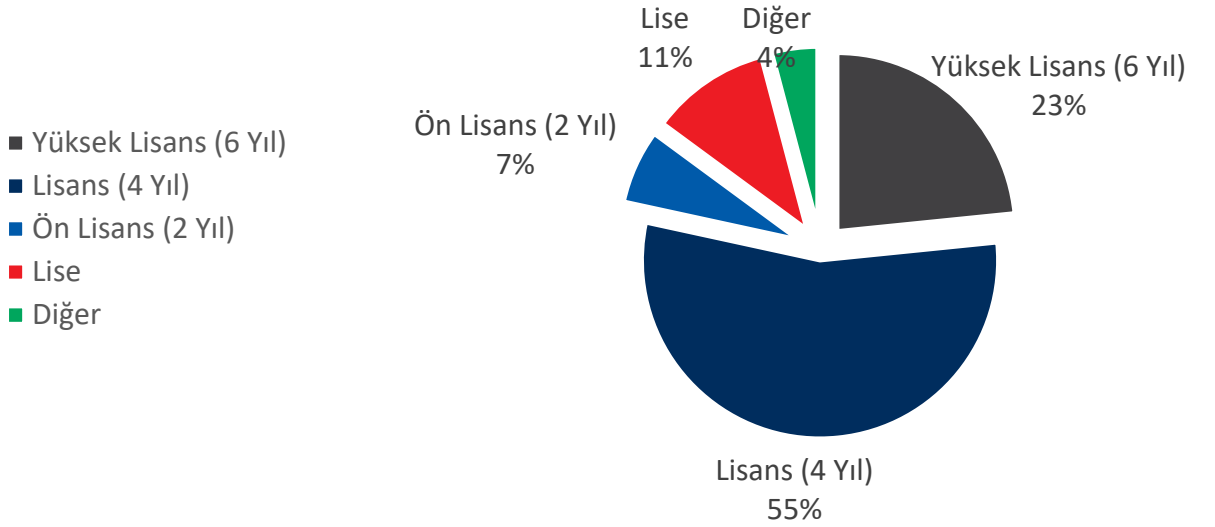
İNSAN KAYNAKLARI

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

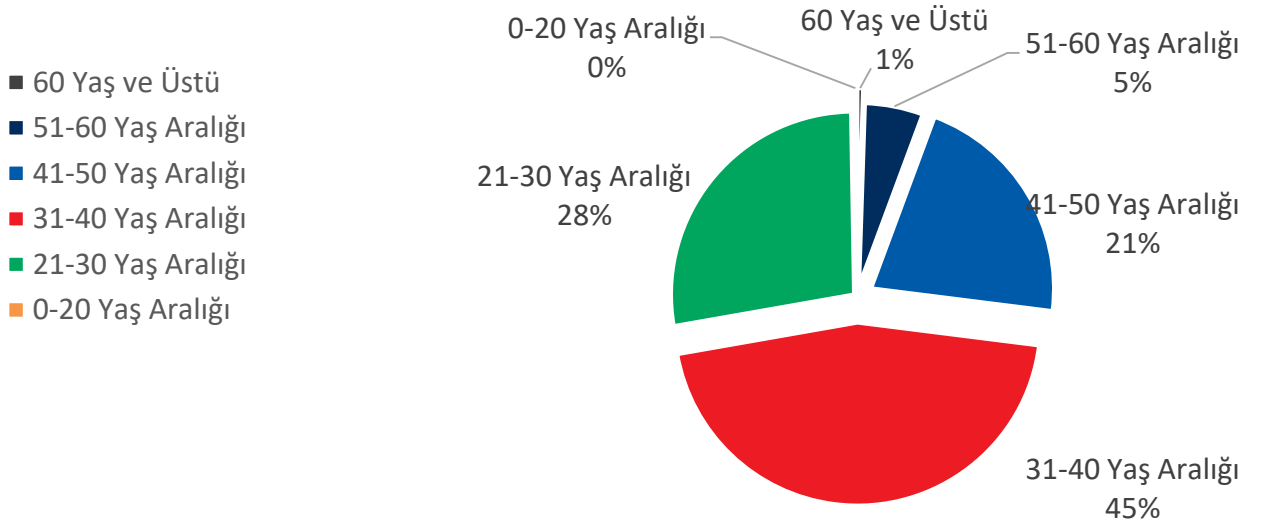
Personel Sayısı



Personel Eğitim Durumu (2018/9)



Personel Yaş Aralığı (2018/9)



DİĞER GELİŞMELER

Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

- 15.10.2018 tarihinde gerçekleştirilen gayrimenkul satış ihalesinde, muhammen satış bedelleri toplamı KDV Dahil 1.150.300.000 TL olan 22 adet gayrimenkulün, 16 adedine KDV Dahil 472.000.000 TL teklif gelmiştir.

Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

- Şirketimiz 1 yıl vadeli 105.000.000 TL kredi kullanmıştır.
- Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulan aday Sinan Aksu'nun bağımsız yönetim kurulu üye adaylığının onaylanmasına, İlk Genel Kurul toplantımıza kadar görev yapmak üzere bağımsız üye adaylığına Sinan AKSU'nun seçilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimiz; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli-1 Mahallesi'nde 13.502,27 m² yüzölçümlü 1 adet arsayı 27.004.540,00 TL bedel üzerinden peşin, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Mecidiye Mahallesi'nde toplam 29.760,50 m² yüzölçümlü 16 adet arsayı ise 360.001.900,00 TL bedel üzerinden altı eşit taksitte ödenmek üzere vadeli olarak satın almıştır.
- Sermaye Piyasası Kanununun 31. Maddesi ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesine istinaden;

(a) Şirketimizin "Fon Kullanıcısı" olacağı yapıda; kira sertifikası ihracı amacıyla Şirketimiz ile Halk VKŞ arasında sözleşme imzalanmasına,

(b) Sermaye Piyasası Kurulunun 07.06.2013 tarihli Kira Sertifikaları Tebliğinin (III-61.1) 10. Maddesinin 3. Fıkrası çerçevesinde, planlanan ihraç programı kapsamında Halk VKŞ'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine,

(c) Halk VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelere ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 2 Milyar TL'na kadar nominal değerinde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine;

(d) imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması, konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Belirtilen 2 milyar TL tavan tutar olup, kira sertifikalarının ihtiyaca göre ihracı planlanmaktadır.

Şirketimizin "fon kullanıcısı", Halk Varlık Kiralama A.Ş.'nin (Halk VKŞ) "ihraççı" olduğu yapıda, 2.000.000.000.-TL (ikimilyar Türk Lirası)'na kadar, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde ihraç edilmesi planlanan kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması amacıyla 24.07.2018 tarihinde Kurul başvurusu yapılmıştır.

5. Şirketimiz Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesi Sn. Murat Kurum Çevre ve Şehircilik Bakanı olarak atandığından, Genel Müdürlük hem de Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir. Sn.Murat KURUM'un istifası ile Genel Müdürlük görevine Sn.Hakan GEDİKLİ'nin atanmasına, Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK'nun 315.madde 1. fıkrası gereği Sn.Hakan GEDİKLİ'nin ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına karar verilmiştir.

İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine atanan Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Ertan Yetim, Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne ise Mehmet ÖZÇELİK seçilmiştir.

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Bağımsız Denetim Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED)

Ekspertiz Şirketleri

"Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş."

Yeminli Mali Müşavir

Sırdaş Denetim ve Yönetim Danışmanlığı
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Basın Müşavirliği Danışman Firması

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi Danışman Firması

SAP Türkiye Çözüm Ortağı olan Detay Danışmanlık Bilgisayar Hizmetleri Sanayi Dış Ticaret A.Ş.

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.

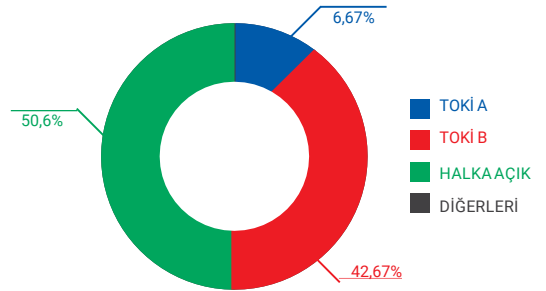
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arlarımız 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.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	NAMA (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.170.333,57	192.517.033.357	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	48.383,77	4.838.377	<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.

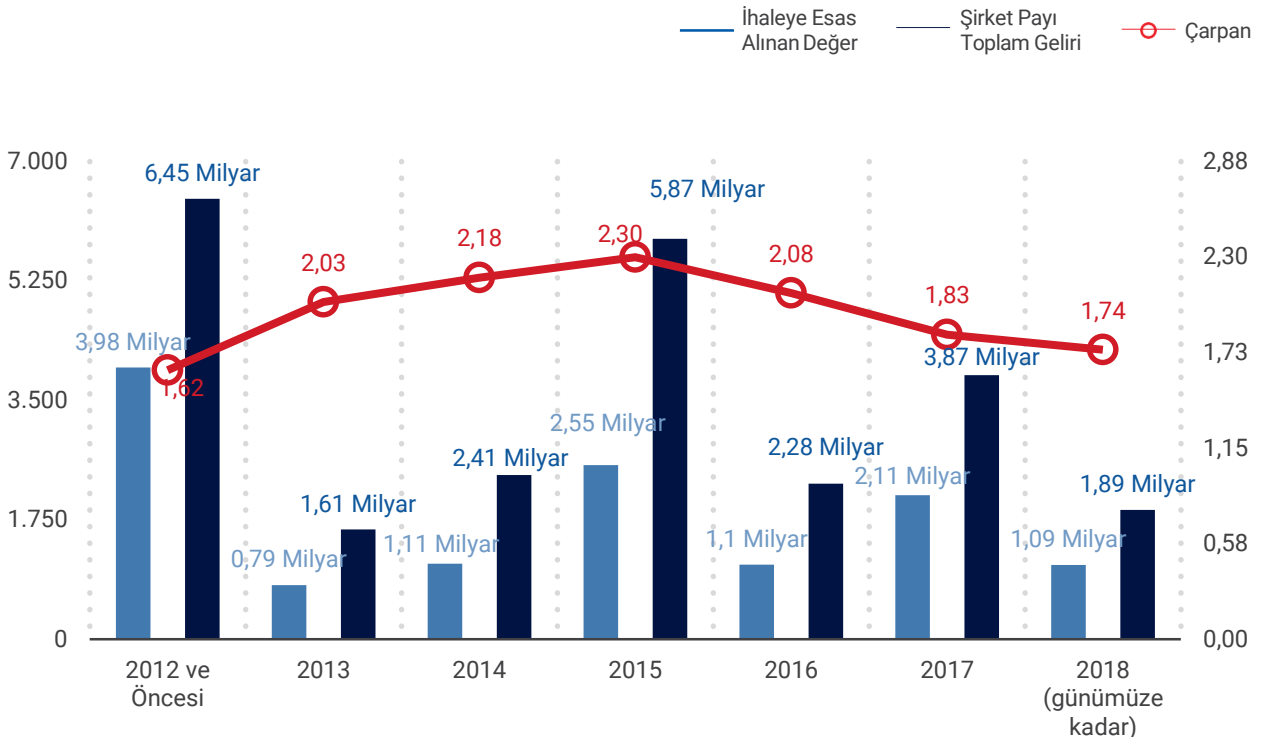
Gelir Paylaşımı Modeli

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.

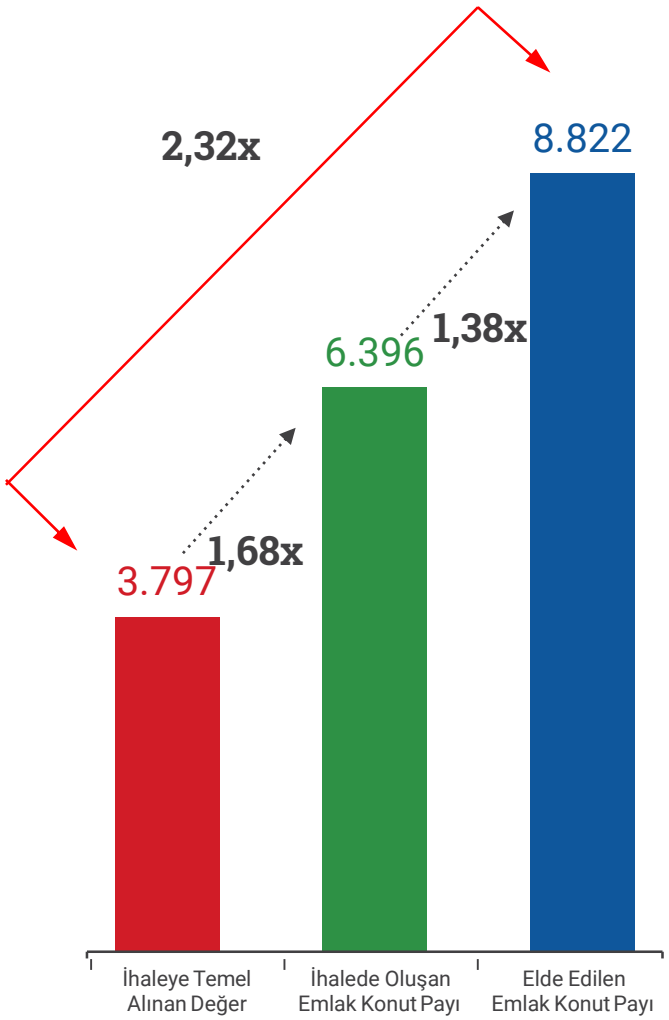
GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2017)



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,32...

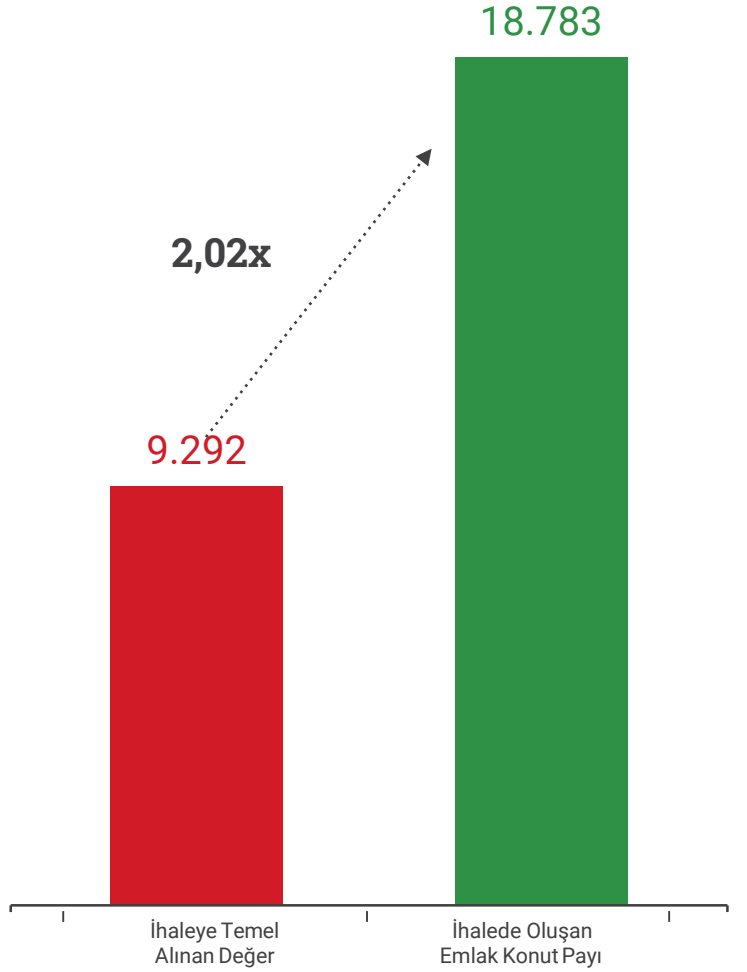
► Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi beklemekte...



■ 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.



■ 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.

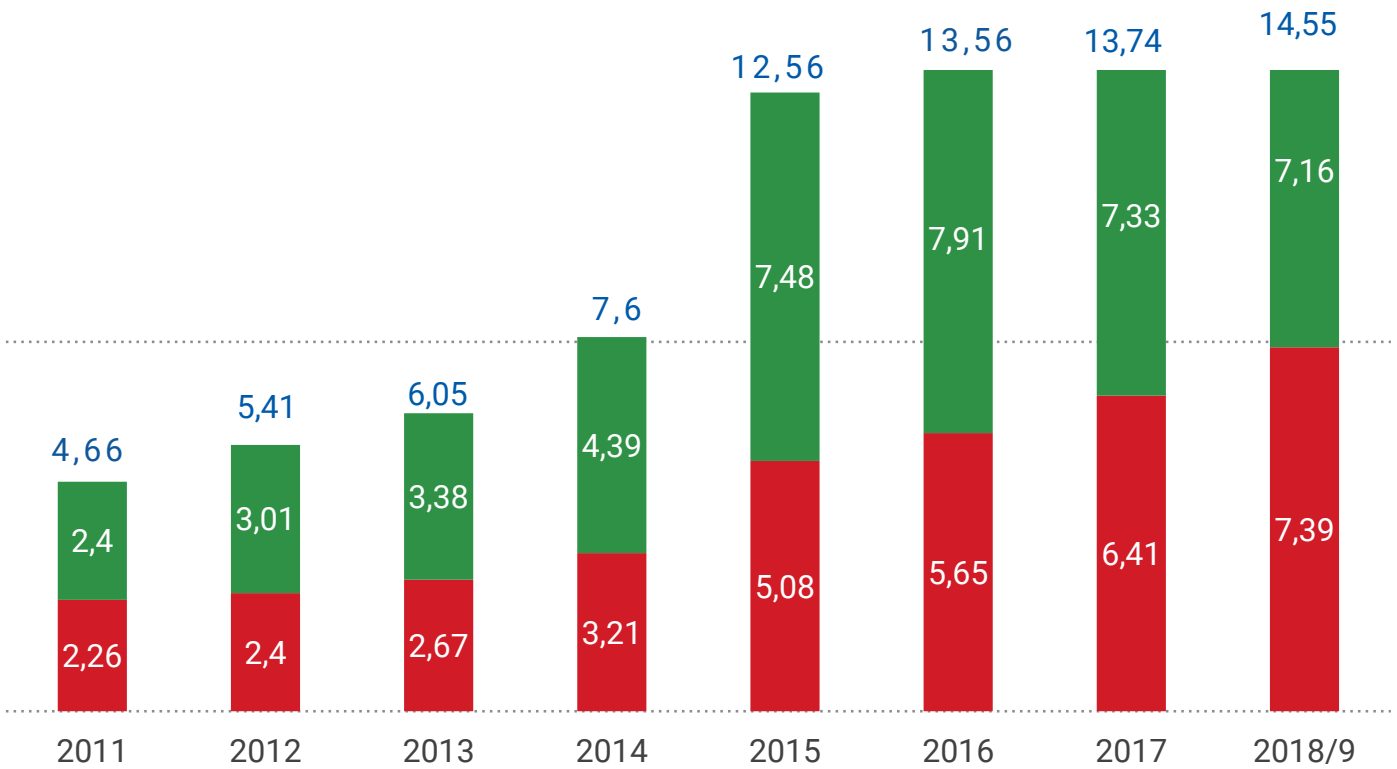
GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

► Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kâr potansiyeli...

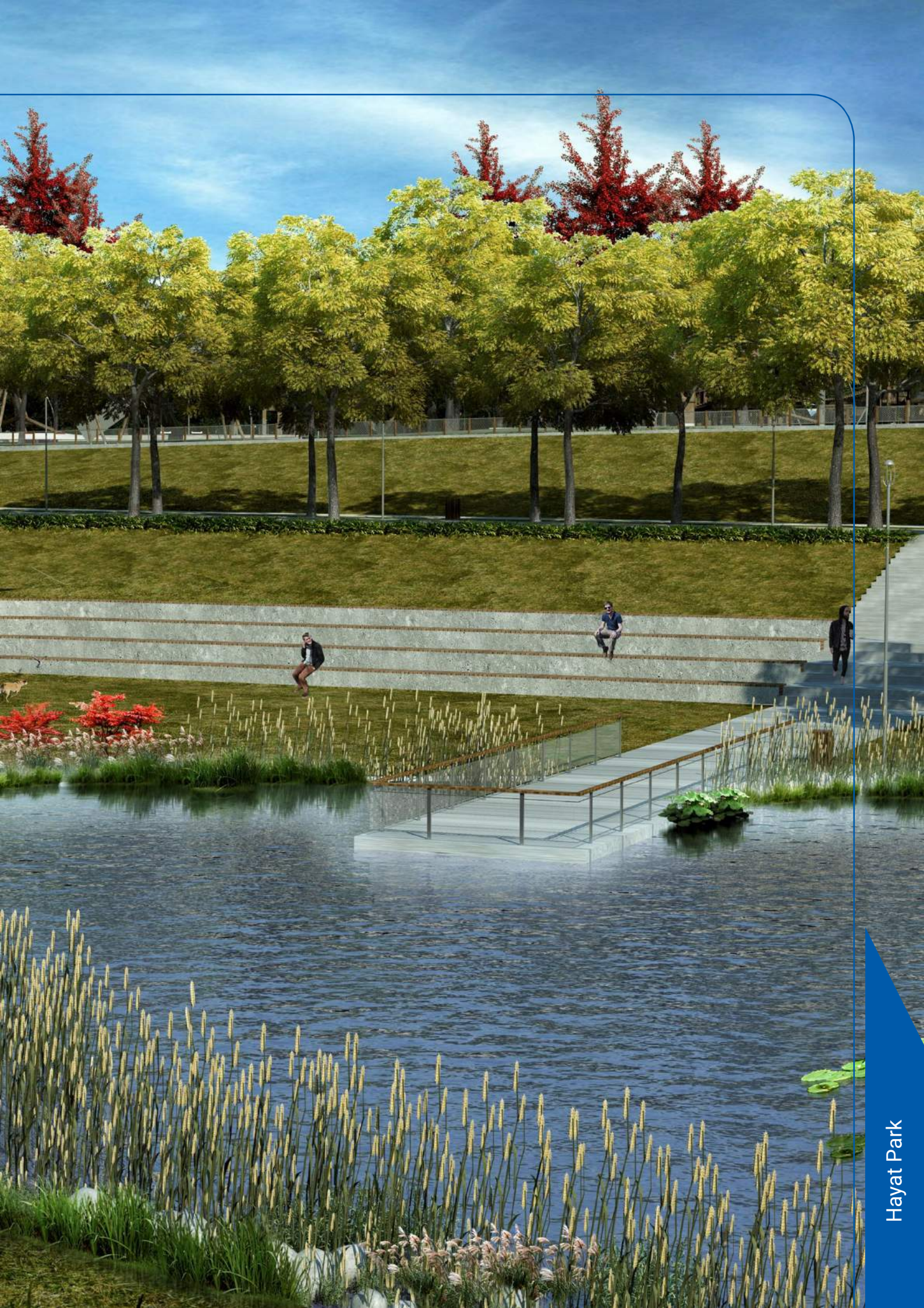
Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 7,16 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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 Minimum Kâr
■ Kayıtlı Maliyet







DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

MASLAK 1453

YÜKLENİCİ
AKDENİZ

BİTİŞ TARİHİ
02.11.2018

ARSA ALANI
241.905 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
5.258

Asgari Satış Toplam Geliri
3.250.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%35,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
1.153.750.000 TL

İlerleme Oranı
%94,48



EVVEL İSTANBUL/ ADIM İSTANBUL

YÜKLENİCİ
İNTAYA & İNTES & EYG

BİTİŞ TARİHİ
31.07.2018

ARSA ALANI
94.637 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.423

Asgari Satış Toplam Geliri
726.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%26,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
188.760.000 TL

İlerleme Oranı
%97,06



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

NİDAPARK KAYAŞEHİR



YÜKLENİCİ
TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI
ORTAK GİRİŞİMİ

BİTİŞ TARİHİ
20.10.2018

ARSA ALANI
103.277 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.139

Asgari Satış Toplam Geliri
1.072.600.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%38,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
407.588.000 TL

İlerleme Oranı
%63,27

AVRUPARK



YÜKLENİCİ
CİHAN & KONUTYAPI

BİTİŞ TARİHİ
24.12.2018

ARSA ALANI
106.834 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.480

Asgari Satış Toplam Geliri
602.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%26,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
156.520.000 TL

İlerleme Oranı
%85,67

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

İSTMARİNA

YÜKLENİCİ
DAP-ELTES

BİTİŞ TARİHİ
30.05.2018

ARSA ALANI
64.502 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.851

Asgari Satış Toplam Geliri
1.335.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%40,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
534.000.000 TL

İlerleme Oranı
%94,40



KARAT 34

YÜKLENİCİ
KELİF İŞ ORTAKLIĞI

BİTİŞ TARİHİ
16.09.2018

ARSA ALANI
36.175 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
592

Asgari Satış Toplam Geliri
440.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%39,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
171.600.000 TL

İlerleme Oranı
%63,32



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

TUAL ADALAR

YÜKLENİCİ
DAĞ

BİTİŞ TARİHİ
11.03.2019

ARSA ALANI
47.565 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
542

Asgari Satış Toplam Geliri
420.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%29,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
123.900.000 TL

İlerleme Oranı
%50,15



TEMAŞEHİR KONYA

YÜKLENİCİ
TORKAM

BİTİŞ TARİHİ
03.04.2019

ARSA ALANI
72.727 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
905

Asgari Satış Toplam Geliri
705.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%30,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
212.500.000 TL

İlerleme Oranı
%64,54



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

VALİDEBAĞ KONAKLARI

YÜKLENİCİ
ELTES & İSTLIFE

BİTİŞ TARİHİ
03.09.2019

ARSA ALANI
17.237 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
366

Asgari Satış Toplam Geliri
810.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%50,15

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
406.215.000 TL

İlerleme Oranı
%33,18



OFİS KARAT BAKIRKÖY

YÜKLENİCİ
BAŞYAPI & GÜNEY &
ELİT VİZYON

BİTİŞ TARİHİ
10.06.2019

ARSA ALANI
5.250 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
90

Asgari Satış Toplam Geliri
200.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%40,43

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
62.000.000 TL

İlerleme Oranı
%20,97



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

TUAL BAHÇEKENT



YÜKLENİCİ DAĞ
BİTİŞ TARİHİ 14.05.2019
ARSA ALANI 189.901 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM 1.925
Asgari 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 %44,77

KOORDİNAT ÇAYYOLU



YÜKLENİCİ YP İNŞAAT
BİTİŞ TARİHİ 10.05.2019
ARSA ALANI 38.152 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM 432
Asgari Satış Toplam Geliri 545.454.545 TL
Şirket Payı Gelir Oranı %33,00
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 180.000.000 TL
İlerleme Oranı %58,64

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVANGART İSTANBUL

YÜKLENİCİ
GÜL İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
08.08.2019

ARSA ALANI
36.750 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
959

Asgari 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
%21,65



YENİKÖY KONA KLARI

YÜKLENİCİ
YENİYAPI & TACA

BİTİŞ TARİHİ
24.06.2019

ARSA ALANI
35.856 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
385

Asgari Satış Toplam Geliri
442.500.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%38,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
168.150.000 TL

İlerleme Oranı
%15,48



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

BAHÇETEPE ISPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE



YÜKLENİCİ
AKYAPI & EŞBAH

BİTİŞ TARİHİ
31.05.2019

ARSA ALANI
44.825 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
632

Asgari Satış Toplam Geliri
342.400.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
85.600.000 TL

İlerleme Oranı
%4,70

AVRUPARK HAYAT



YÜKLENİCİ
CIHAN İNŞ. & KONUT YAPI

BİTİŞ TARİHİ
30.12.2019

ARSA ALANI
42.020 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.184

Asgari Satış Toplam Geliri
626.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
156.500.000 TL

İlerleme Oranı
%17,46

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

EBRULİ İSPARTAKULE

YÜKLENİCİ
EBRULİ İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
03.08.2019

ARSA ALANI
47.168 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
776

Asgari Satış Toplam Geliri
600.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%22,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
132.000.000 TL

İlerleme Oranı
%12,86



İDEALİST KORU/ İDEALİST CADDE

YÜKLENİCİ
İDEALİST İNŞAAT &
İDEALİST GYO

BİTİŞ TARİHİ
10.08.2019

ARSA ALANI
17.933 m²

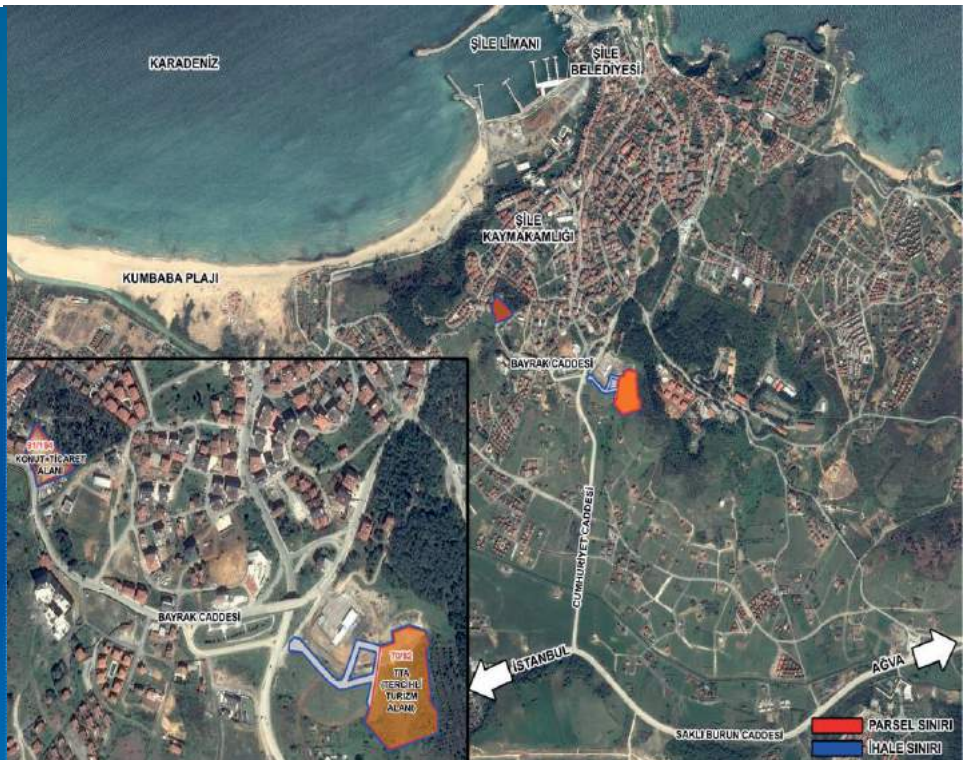
BAĞIMSIZ BÖLÜM
58*

Asgari Satış Toplam Geliri
68.500.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%22,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
15.070.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

CER İSTANBUL



YÜKLENİCİ
EGE & YEDİ KULE

BİTİŞ TARİHİ
08.01.2020

ARSA ALANI
41.162 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
148

Asgari Satış Toplam Geliri
302.680.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%35,01

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
105.968.268 TL

İlerleme Oranı
%10,48

KÖY



YÜKLENİCİ
SİYAHKALEM

BİTİŞ TARİHİ
05.10.2020

ARSA ALANI
348.807 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.156*

Asgari 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
%38,15

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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

YÜKLENİCİ
AKDENİZ & İFM İŞ ORTAKLIĞI

BİTİŞ TARİHİ
12.11.2020

ARSA ALANI
115.497 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.447

Asgari Satış Toplam Geliri
1.460.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%2,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
29.200.000 TL

İlerleme Oranı
%44,28



SEMT BAHÇEKENT

YÜKLENİCİ
SUR YAPI & HATAY AKPINAR

BİTİŞ TARİHİ
01.06.2020

ARSA ALANI
66.656 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.039

Asgari Satış Toplam Geliri
602.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
150.500.000 TL

İlerleme Oranı
%6,71



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

MERKEZ ANKARA



YÜKLENİCİ
PASİFİK & ÇİFTAY

BİTİŞ TARİHİ
23.03.2020

ARSA ALANI
137.249 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
3.060

Asgari Satış Toplam Geliri
4.194.550.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%30,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
1.258.365.000 TL

İlerleme Oranı
%18,33

EVORA DENİZLİ



YÜKLENİCİ
TEKNİK YAPI & UCD

BİTİŞ TARİHİ
28.08.2020

ARSA ALANI
115.291 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.558

Asgari Satış Toplam Geliri
514.727.778 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%18,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
92.651.000 TL

İlerleme Oranı
%42,79

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ANTALYA MURATPAŞA

YÜKLENİCİ
MESA & MESKEN

BİTİŞ TARİHİ
29.10.2020

ARSA ALANI
40.000 m²

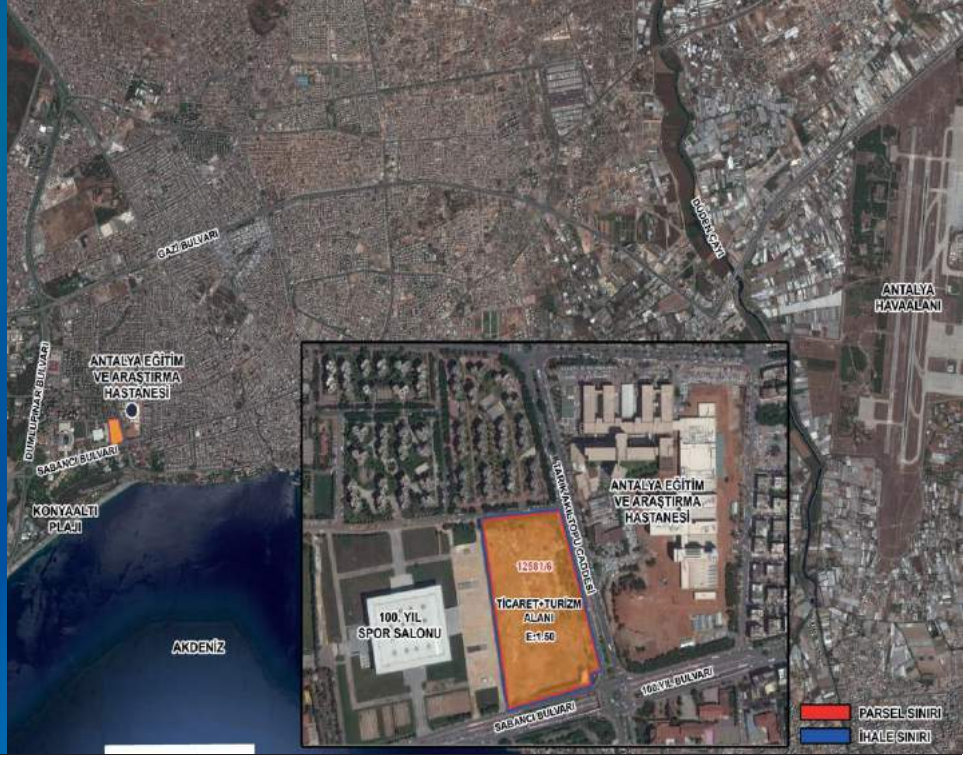
BAĞIMSIZ BÖLÜM
688

Asgari Satış Toplam Geliri
1.060.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%28,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
302.100.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00



TUZLA ARTI

YÜKLENİCİ
DAĞ

BİTİŞ TARİHİ
29.07.2020

ARSA ALANI
9.600 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari 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

NİDAPARK KÜÇÜKYALI



YÜKLENİCİ
TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT.
GRŞ.

BİTİŞ TARİHİ
16.09.2021

ARSA ALANI
114.239 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
2.025

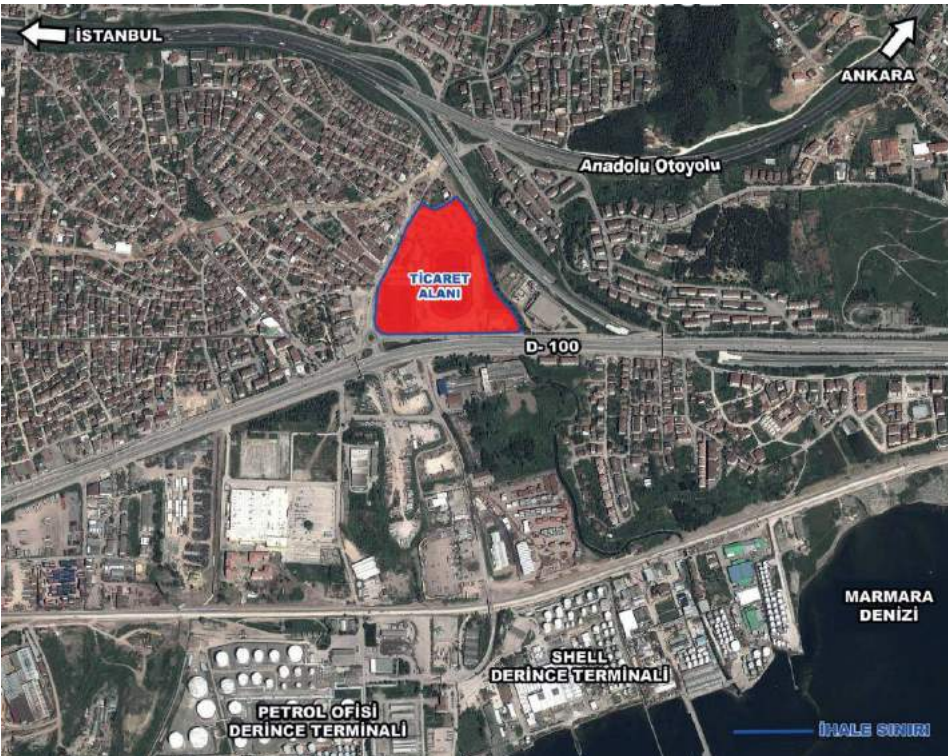
Asgari Satış Toplam Geliri
3.635.715.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%42,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
1.527.000.300 TL

İlerleme Oranı
%19,71

KOCAELİ / DERİNCE



YÜKLENİCİ
KUMUŞOĞLU & TOKAL

BİTİŞ TARİHİ
01.09.2021

ARSA ALANI
72.313 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari Satış Toplam Geliri
385.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%21,61

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
83.198.500 TL

İlerleme Oranı
%0,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

EVORA İZMİR

YÜKLENİCİ
TEKNİK YAPI & HALK GYO

BİTİŞ TARİHİ
16.09.2021

ARSA ALANI
47.070 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
451*

Asgari Satış Toplam Geliri
1.672.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%35,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
585.200.000 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.

ALLSANCAK

YÜKLENİCİ
PEKİNTAŞ & BURAKCAN

BİTİŞ TARİHİ
21.08.2021

ARSA ALANI
78.558 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari 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



** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (145.200.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ANKARA ÇANKAYA ORAN



YÜKLENİCİ	YP
BİTİŞ TARİHİ	21.01.2021
ARSA ALANI	20.854 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
Asgari Satış Toplam Geliri	156.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%30,00
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	46.800.000 TL
İlerleme Oranı	%0,0

ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ



YÜKLENİCİ	BEŞTELSİZ İŞ ORTAKLIĞI
BİTİŞ TARİHİ	27.08.2021
ARSA ALANI	96.968 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM	478
Asgari Satış Toplam Geliri	1.730.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%37,00
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	640.100.000 TL
İlerleme Oranı	%0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

NİDAPARK İSTİNYE

YÜKLENİCİ
TAHİNCİOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ

BİTİŞ TARİHİ
05.07.2021

ARSA ALANI
158.498 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
555

Asgari Satış Toplam Geliri
3.672.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%51,10

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
1.876.392.000 TL

İlerleme Oranı
%14,78



BÜYÜKYALI İSTANBUL

YÜKLENİCİ
ÖZAK & YENİGÜN & ZİYLAN

BİTİŞ TARİHİ
30.10.2021

ARSA ALANI
108.619 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.711

Asgari Satış Toplam Geliri
4.240.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%37,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
1.568.800.000 TL

İlerleme Oranı
%53,69



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

TUAL BİZİM MAHALLE



YÜKLENİCİ
DAĞ

BİTİŞ TARİHİ
27.11.2022

ARSA ALANI
118.099 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
676*

Asgari Satış Toplam Geliri
2.000.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%27,55

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
551.000.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00

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

BAKIRKÖY FLORYA



YÜKLENİCİ
ÖZ ER-KA

BİTİŞ TARİHİ
05.06.2022

ARSA ALANI
63.230 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari Satış Toplam Geliri
2.250.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı**
%37,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
832.500.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00

** Florya ihalesinde, Şirket payı toplam gelirin %71,43'ü Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %28,57'si ise Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

YÜKLENİCİ
ELTES & ISTLIFE

BİTİŞ TARİHİ
06.05.2022

ARSA ALANI
20.677 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari Satış Toplam Geliri
1.763.750.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%40,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
705.500.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00



ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

YÜKLENİCİ
ELTES & ISTLIFE

BİTİŞ TARİHİ
07.06.2022

ARSA ALANI
155.368 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
-

Asgari Satış Toplam Geliri
1.111.100.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı
%32,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri
355.552.000 TL

İlerleme Oranı
%0,00



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

DÜŞLER VADİSİ



YÜKLENİCİ
YILMAZ İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
22.09.2023

ARSA ALANI
1.157.004m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
509*

Asgari 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
%0,00

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

** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (190.400.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 30.09.2018

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453	34.173.875	-1.295.575	5.258	4.990	95
2	EVVEL / ADIM İSTANBUL	71.592.066	-6.934.350	1.423	1.153	81
3	İSTMARİNA	58.000.000	30.852.169	1.851	1.561	84
4	AVRUPARK	156.520.000	75.722.069	1.480	1.324	89
5	KARAT 34	171.600.000	104.120.485	592	367	62
6	NİDAPARK KAYAŞEHİR	407.588.000	208.214.947	1.139	868	76
2018 TOPLAM		899.473.941	410.679.745	11.743	10.263	87
7	KOORDİNAT ÇAYYOLU	180.000.000	82.862.061	432	288	67
8	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	112.055.370	905	539	60
9	TUAL ADALAR	116.961.600	26.119.577	542	283	52
10	TUAL BAHÇEKENT	275.334.000	156.405.083	1.925	1.360	71
11	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	286.123.535	366	257	70
12	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	6.525.523	90	8	9
13	İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.070.000	5.256.866	58	8	14
14	BAHÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE	85.600.000	37.620.770	632	93	15
15	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	102.443.628	1.184	391	33
16	EBRULİ İSPARTAKULE	132.000.000	73.894.560	776	132	17
17	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	516.923.189	959	101	11
18	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	122.781.852	385	93	24
2019 TOPLAM		2.467.262.040	1.529.012.014	8.254	3.553	43
19	KÖY	322.911.258	160.934.845	1.156	549	47
20	İFM	29.200.000	29.200.000	1.447	460	32
21	SEMT BAHÇEKENT	150.500.000	100.345.871	1.039	203	20
22	EVORA DENİZLİ	92.651.000	16.394.653	1.558	637	41
23	CER İSTANBUL	105.968.270	38.447.821	148	19	13
24	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	623.814.794	3.060	252	8
25	TUAL ARTI	53.927.500	33.911.140	-	satışta değil	-
26	ANTALYA / MURATPAŞA	302.100.000	89.047.922	688	satışta değil	-
2020 TOPLAM		2.315.623.028	1.092.097.046	9.096	2.120	23
27	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	882.959.488	555	102	18
28	KOCAELİ / DERİNCE	96.147.618	25.788.103	-	satışta değil	-
29	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1.568.800.000	911.995.428	1.711	474	28
30	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	849.285.524	2.025	743	37
31	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	640.100.000	232.370.079	478	satışta değil	-
32	EVORA İZMİR	117.040.000	117.040.000	451	satışta değil	-
33	ALLSANCAK	145.200.000	145.200.000	-	satışta değil	-
34	ANKARA ÇANKAYA ORAN	46.800.000	13.720.673	-	satışta değil	-
2021 TOPLAM		6.017.479.918	3.178.359.295	5.220	1.319	25
35	TUAL BİZİM MAHALLE	551.000.000	121.018.331	676	satışta değil	-
36	ANKARA SARAÇOĞLU	0	-2.441.603	-	satışta değil	-
37	BAKIRKÖY FLORYA	695.258.299	327.763.575	-	satışta değil	-
38	ŞİŞLİ TEŞVİKİYE	705.500.000	223.392.746	-	satışta değil	-
39	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	355.552.000	93.123.800	-	satışta değil	-
2022 TOPLAM		2.307.310.299	762.856.849	676	-	-
40	DÜŞLER VADİSİ	542.892.221	182.036.418	509	satışta değil	-
2023 TOPLAM		542.892.221	182.036.418	509	-	-
TOPLAM		14.550.041.447	7.155.041.367	35.498	17.255	49



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1

YÜKLENİCİ
GÜRYAPI

BİTİŞ TARİHİ
18.10.2018

ARSA ALANI
140.793 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.239

Güncel Sözleşme Bedeli
392.847.911 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
584.556.978 TL

İlerleme Oranı
%94,76



NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI

YÜKLENİCİ
CENT YAPI

BİTİŞ TARİHİ
19.11.2018

ARSA ALANI
29.538 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
420

Güncel Sözleşme Bedeli
116.722.000 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
209.521.711 TL

İlerleme Oranı
%91,19



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/1



YÜKLENİCİ
YÖRÜK & ERMİT

BİTİŞ TARİHİ
14.11.2018

ARSA ALANI
85.871 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
978

Güncel Sözleşme Bedeli
273.300.183 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
376.034.875 TL

İlerleme Oranı
%87,78

EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/2



YÜKLENİCİ
BALPA

BİTİŞ TARİHİ
14.11.2018

ARSA ALANI
89.368 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
904

Güncel Sözleşme Bedeli
244.121.394 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
339.869.185 TL

İlerleme Oranı
%89,06

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2

YÜKLENİCİ
YILMAZ İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
06.04.2018

ARSA ALANI
21.407 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
386

Güncel Sözleşme Bedeli
90.731.718 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
134.257.006 TL

İlerleme Oranı
%95,95



GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/1

YÜKLENİCİ
MUSTAFA EKŞİ

BİTİŞ TARİHİ
18.07.2019

ARSA ALANI
91.565 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.040

Güncel Sözleşme Bedeli
314.800.000 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
227.424.468 TL

İlerleme Oranı
%48,85



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

KUZEY YAKASI



YÜKLENİCİ
YAPI & YAPI İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
14.09.2019

ARSA ALANI
372.995m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
370

Güncel Sözleşme Bedeli
509.513.550 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
398.652.117 TL

İlerleme Oranı
%65,91

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1



YÜKLENİCİ
KALYON

BİTİŞ TARİHİ
25.07.2019

ARSA ALANI
89.502m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
1.345

Güncel Sözleşme Bedeli
559.500.000 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
518.306.595 TL

İlerleme Oranı
%39,29

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

NİĞDE EMLAK KONUTLARI

YÜKLENİCİ
PEKINTAŞ YAPI

BİTİŞ TARİHİ
19.05.2019

ARSA ALANI
25.643 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
365

Güncel Sözleşme Bedeli
101.700.000 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
126.827.967 TL

İlerleme Oranı
%77,01



GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/2

YÜKLENİCİ
SIYAHKALEM

BİTİŞ TARİHİ
18.06.2019

ARSA ALANI
90.774 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
950

Güncel Sözleşme Bedeli
347.435.908 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
257.246.106 TL

İlerleme Oranı
%54,22



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/3



YÜKLENİCİ
İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

BİTİŞ TARİHİ
İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

ARSA ALANI
6.338 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
62

Güncel Sözleşme Bedeli
İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
3.663.772 TL

İlerleme Oranı
İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2



YÜKLENİCİ
ASL İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
29.05.2019

ARSA ALANI
30.521 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
507

Güncel Sözleşme Bedeli
203.800.000 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
207.889.798 TL

İlerleme Oranı
%70,61

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

KÖRFEZKENT ÇARŞI

YÜKLENİCİ
AHESİNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ
27.01.2019

ARSA ALANI
11.967 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM
106

Güncel Sözleşme Bedeli
49.041.053 TL

Arsa Maliyeti
Hakediş Ödemesi
27.691.814 TL

İlerleme Oranı
%55,75



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ TABLOSU 30.09.2018

Sıra	Şehir / Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Eylül 18)
1	İstanbul/ Ayazma	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1	591.628.906	1.239	1.233
3	İstanbul/ Avcılar	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-1	376.034.875	978	975
4	İstanbul/ Avcılar	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-2	339.869.185	904	899
5	Nevşehir/ Merkez	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	209.521.711	420	365
6	İstanbul/ Ayazma	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2	173.410.650	386	-
7	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	518.306.595	1.345	192
8	Niğde	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	126.827.967	365	128
9	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	227.424.468	1.040	534
10	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	257.246.106	950	363
11	İstanbul/ Kayabaşı	KUZEY YAKASI	398.694.117	370	135
12	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	207.889.798	507	-
13	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	3.663.772	62	-
14	Kocaeli/ Körfez	KÖRFEZKENT ÇARŞI	27.691.814	106	62
TOPLAM			3.458.209.965	8.672	5.993

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	6.865,80 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.04.2020	3 YIL	Niğde 3337 / 1	1.908,00 TL

TOPLAM

7.860,44

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2022	5 YIL	İstanbul/ Ataşehir 3331/ 5	425.000,00 TL
2	ROTA MAĞAZACILIK SAN. VE TİC.A.Ş.	2027	10 YIL	İstanbul/ Avcılar 3 adet dükkan	43.800,00 TL
3	BARAKAT YAPI SAN. TİC.A.Ş.	2028	10 YIL	İstanbul/ Ataşehir 1 Adet Dükkan	28.000,00 TL
4	COM GIDA SAN. VE TİC.LTD. ŞTİ.	2023	5 YIL	İstanbul/ Küçükçekmece 1 Adet Dükkan	36.000,00 TL
5	DÜNYA ÇOCUKLARI EĞİTİM VE ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	2028	10 YIL	İstanbul/ Sarıyer 4 Adet Dükkan	100.000,00 TL
6	KRİSTAL KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIMI VE DANIŞMANLIK HİZ. LTD.	2019	1 YIL	İstanbul/ Ümraniye 1 Adet Konut, 1 Adet Dükkan	1.500,00 TL
7	MADO/ZAFİRAN GIDA	2028	5 YIL	İstanbul/ Başakşehir 1 Adet Dükkan	28.500,00 TL
8	WINS BY AKEL'S	2018	6 AY	İstanbul/ Sarıyer 1 Adet Dükkan	%15 CİRO PAYI**
9	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 3 Adet Dükkan	16.434,00 TL
10	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 2 Adet Dükkan	33.099,00 TL + %3 CİRO PAYI**
11	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 2 Adet Dükkan	39.930,00 TL + %4 CİRO PAYI**
12	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 1 Adet Dükkan	15.048 TL + %8 CİRO PAYI**
13	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 3 Adet Dükkan	67.535 TL + %10 CİRO PAYI**
14	MUHTELİF	2022	5 YIL	İstanbul/ Kartal 2 Adet Dükkan	ÇEŞİTLİ CİRO PAYI**
15	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 78 Adet Dükkan	ÇEŞİTLİ CİRO PAYI**
16	MUHTELİF	2027	10 YIL	İstanbul/ Kartal 1 Adet Dükkan	-
17	MUHTELİF	2028	10 YIL	İstanbul/ Kartal 29 Adet Dükkan	ÇEŞİTLİ CİRO PAYI**
18	MUHTELİF	2033	15 YIL	İstanbul/ Kartal 9 Adet Dükkan	ÇEŞİTLİ CİRO PAYI**
19	MUHTELİF	2038	20 YIL	İstanbul/ Kartal 13 Adet Dükkan	-
20	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Başakşehir 2 Adet Dükkan	8.350,00 TL
21	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Esenler 2 Adet Dükkan	2.950,00 TL
22	MUHTELİF	2028	10 YIL	İstanbul/ Esenler 2 Adet Dükkan	3.500,00 TL
23	MUHTELİF	2023	5 YIL	Kocaeli/ Körfez 4 Adet Dükkan	5.150,00 TL
24	MUHTELİF	2028	10 YIL	İstanbul/ Başakşehir 1 Adet Dükkan	3.850,00 TL
25	MUHTELİF	2028	10 YIL	İstanbul/ Başakşehir 1 Adet Dükkan	2.450,00 TL
26	MUHTELİF	2019	1 YIL	İstanbul/ Avcılar 1 Adet Dükkan	5.550,00 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.

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (USD)

Sıra	Kiracı	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	MUHTELİF	2022	5 YIL	İstanbul/ Sariyer 3 Adet Dükkan	10.186,90 USD
2	CAN DOSTLAR KUAFÖR VE GÜZ.SAL. İŞLT.LTD.ŞTİ.	2022	1 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	9.500,00 USD
3	MİGROS TİC.A.Ş.	2028	10 YIL	İstanbul/ Sariyer 2 Adet Dükkan	%5 CİRO PAYI**
4	GRATİS İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş.	2028	10 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	%10 CİRO PAYI**
5	SHAYA KAHVE	2027	10 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	%14 CİRO PAYI**
6	KARACA ZÜCCACİYE	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 1 Adet Dükkan	10.710,00 €+%8 CİRO PAYI**
7	KOTON MAĞAZACILIK	2023	5 YIL	İstanbul/ Kartal 1 Adet Dükkan	24.046,00 € + %9 CİRO PAYI**
8	MUHTELİF	2018	1 YIL	İstanbul/ Sariyer 4 Adet Dükkan	19.825,00 USD
9	EGE TEM. HİZ. VE YÖN LTD.ŞTİ.	2022	1 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	5.760,00 USD + %15 CİRO PAYI
10	MUHTELİF	2022	5 YIL	İstanbul/ Sariyer 11 Adet Dükkan	138.500,00 USD + %15 CİRO PAYI
11	TİNKON TURİZM	2019	1 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	%15 CİRO PAYI
12	FERİŞTE HACİSÜLEYMAN	2019	1 YIL 4 AY	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	12.500,00 USD
13	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Sariyer 1 Adet Dükkan	3.500,00 USD
14	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Sariyer 2 Adet Dükkan	%15 CİRO PAYI
15	MUHTELİF	2023	5 YIL	İstanbul/ Sariyer 3 Adet Dükkan	%10 CİRO PAYI

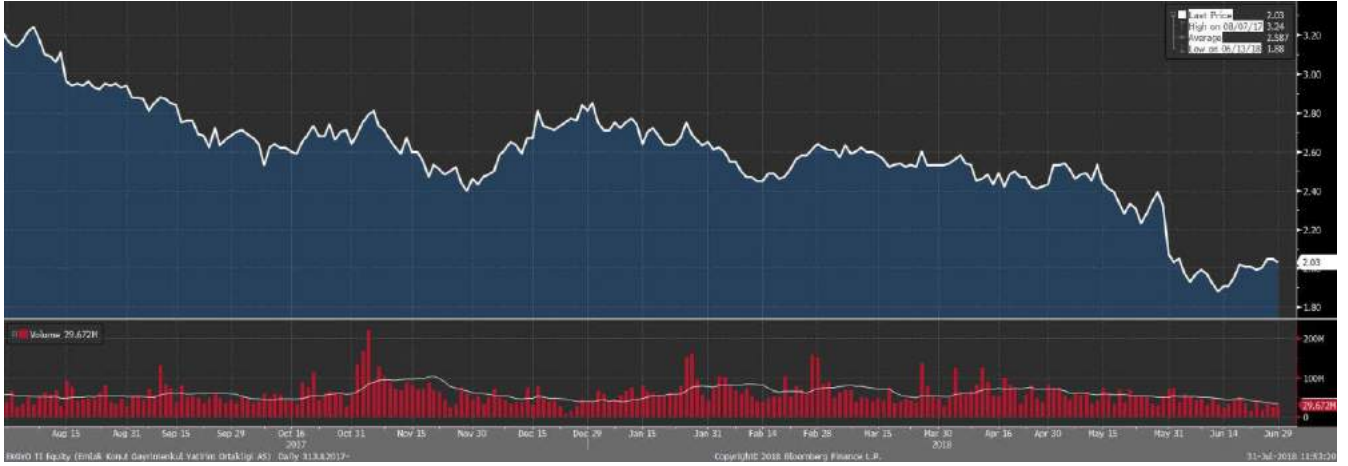
* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır. Dövizle yapılmış kiralamalarda dolar kuru 3 TL ile sabitlenmiştir.

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA

- ▶ İşlem görülen pazar; kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarı...
- ▶ Dahil olduğumuz endeksler; BİST 100 - BİST 50 - BİST 30
BİST Tüm - BİST Mali - BİST GYO
- ▶ Veri sağlayıcı kodlarımız; BİST kodu: EKGYO
BLOOMBERG kodu: EKGYO.TI - REUTERS kodu: EKGYO.IS

Şirketimiz Pay Senedi Performansı EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG

EKGYO/BİST GMYO/BİST 100

BİST 100 Endeksi

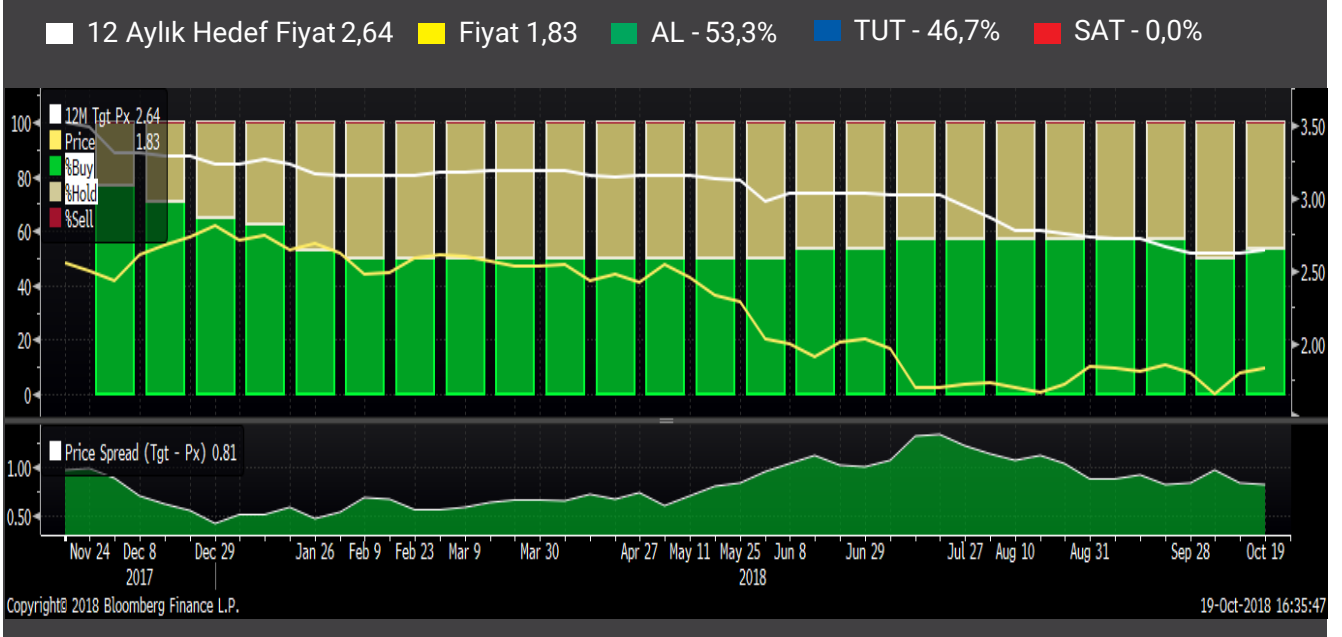
BİST GMYO Endeksi

EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG

TAVSİYELER



Kaynak: BLOOMBERG

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satış İstatistikleri (Eylül 2018)

Türkiye’de 2018 Eylül ayında 127.327 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127.327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.216 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.368 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6.207 konut satışı ve %4,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları 2018 Eylül ayında 11.330 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11.330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.863 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18,1 ile Artvin oldu.

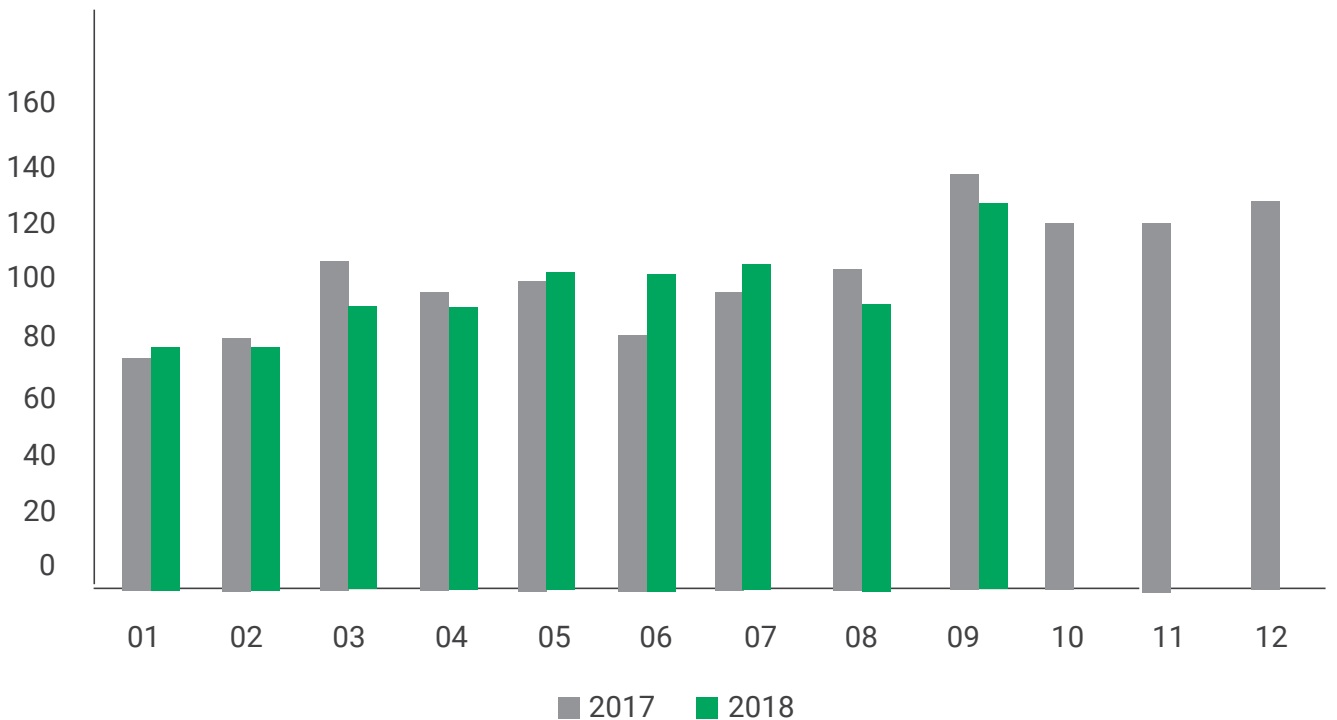
Diğer satış türleri sonucunda 115.997 konut el değiştirdi

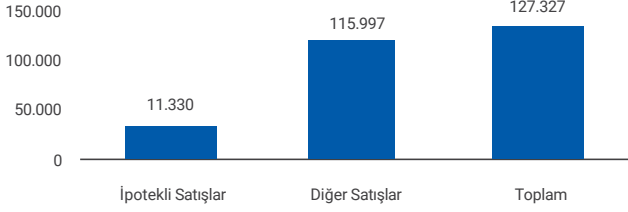
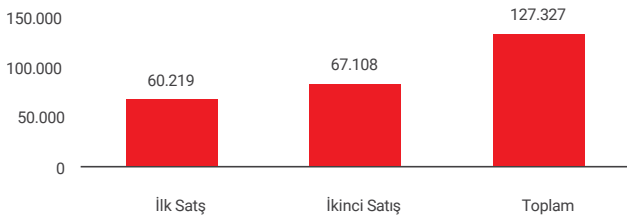
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 115.997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18.353 konut satışı ve %15,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,8 oldu. Ankara 10.231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Konut satışlarında 60.219 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60.219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.501 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 2.786 konut satışı ile İzmir izledi.

Konut satış sayıları, 2017-2018(Bin Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2018**Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2018****İkinci el konut satışlarında 67.108 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 67.108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7.218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.599 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara 2018 yılı Eylül ayında 5.615 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151,1 artarak 5.615 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1.799 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1.038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1.351 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 538 konut ile İran, 360 konut ile Kuveyt, 312 konut ile Suudi Arabistan ve 299 konut ile Almanya izledi.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Ağustos, 2018**İnşaat maliyet endeksi aylık %6,10 arttı.**

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %6,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,37, işçilik endeksi %0,66 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,09, işçilik endeksi %16,87 arttı.

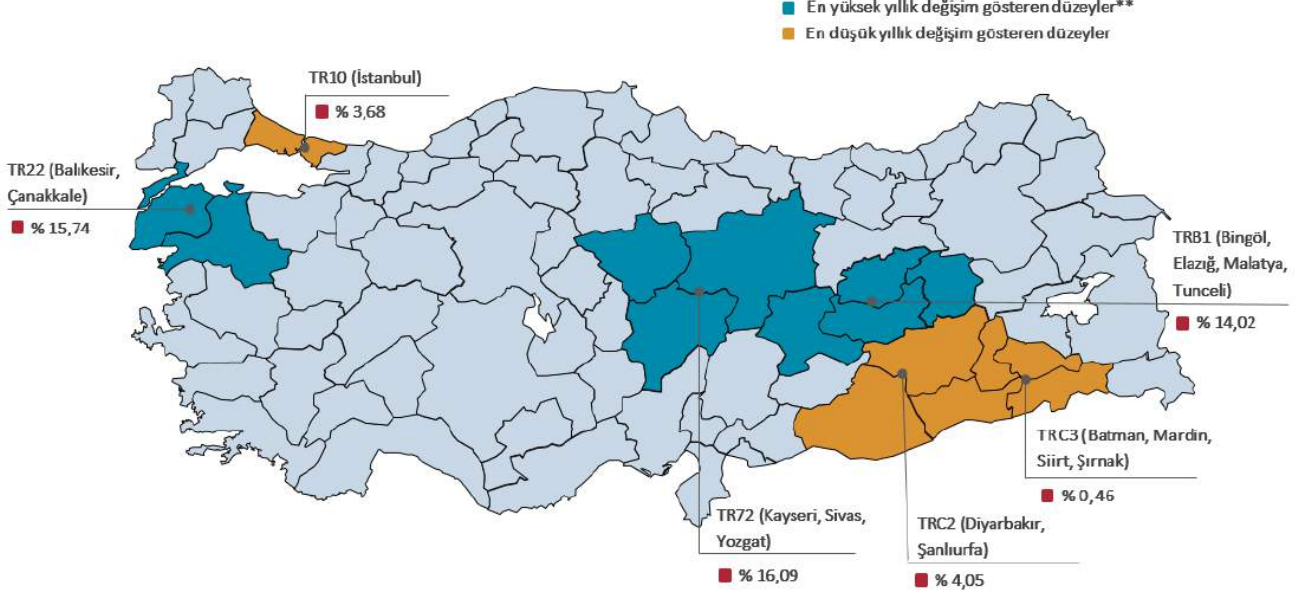
İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2018 [2005=100]**Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %5,56 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %5,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,75, işçilik endeksi %0,54 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %38,61, işçilik endeksi %16,77 arttı.





Konut Fiyat Endeksleri (Ağustos 2018)**Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)**

2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **0,45** oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **8,32** oranında artarken, reel olarak ise yüzde **8,13** oranında azalmıştır.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)



Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/M ²)*	Yeni Konut Fiyat Endeksi* Konut Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi*
	226,36 (%8,32)	268,63 (%9,86)	2.257,44 TL	254,80 (%10,02)	266,83 (%10,86)
	272,38 (%3,68)	308,65 (%3,70)	3.988,27 TL	307,63 (%3,79)	302,62 (%5,50)
	199,19 (%5,91)	210,14 (%8,61)	1.825,27 TL	234,62 (%13,47)	204,46 (%8,49)
	263,35 (%13,30)	300,04 (%15,68)	2.947,21 TL	307,12 (%18,10)	298,30 (%17,87)

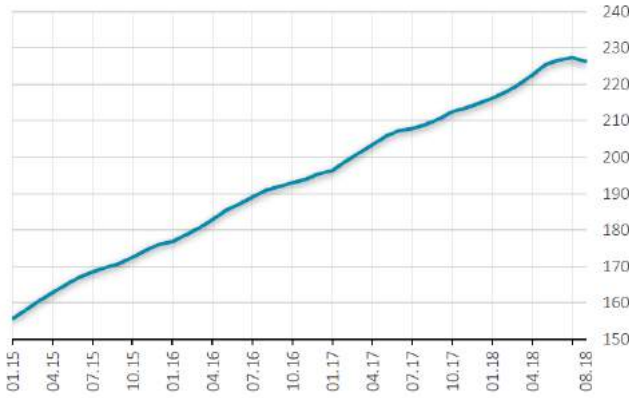
*Konut Fiyat Endeksi, Birim Fiyat, Yeni ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksleri Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

**İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Metaverî notunda verilmektedir. Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **0,45** oranında azalarak **226,36** seviyesinde gerçekleşmiştir.

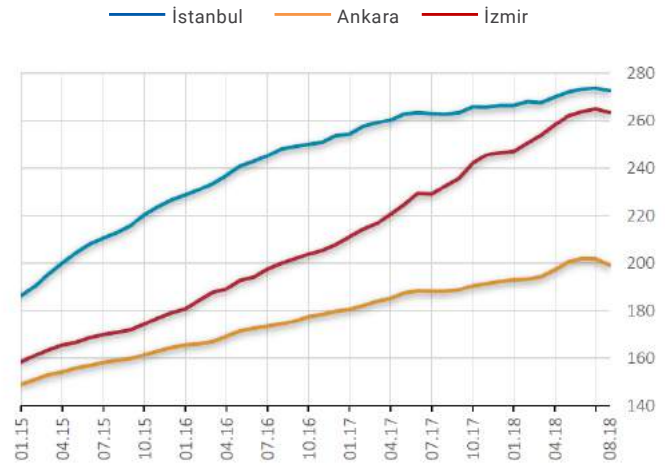
Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,46**, **1,28** ve **0,57** oranlarında azalış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **3,68**, **5,91** ve **13,30** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 1: Hedonik Konut Fiyat Endeksi
(Seviye, 2010=100)

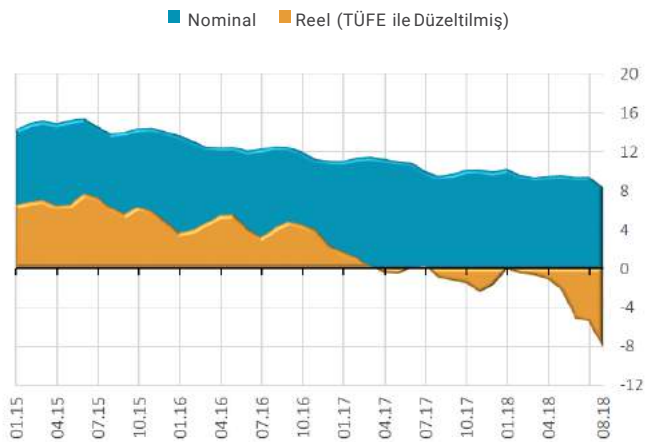


Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **8,32** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **8,13** oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Hedonik Konut Fiyat Endeksi 3 Büyük İl
(Seviye, 2010=100)



Grafik 2: Hedonik Konut Fiyat Endeksi
(Yıllık % Değişim)







ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi aleyhine, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 E. sayılı dosyası ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz reddedilmiştir. Yapılan keşif üzerine hazırlanan Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmış, rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2015/1354 E. sayılı dosyasıyla Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı aleyhlerine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'nde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) ile ilgili verilen inşaat ve tadilat ruhsatlarının iptaline ilişkin talebin reddine ilişkin İdare işlemi ile söz konusu ruhsatların yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiş, davacı tarafın Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin yaptığı itiraz, İstanbul Bölge İdare Mahkemesince reddedilmiştir. Mahkeme, 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.07.2018 tarihinde, istinaf talebinin kabulü ile, mahkemenin kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline kesin olarak karar vermiştir.

3-) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyeleri (Hakkı Sağlam ve ark.)

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1026 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin,

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiş olup karar aleyhine yapılan İstinaf Talebinin neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1 paftalık 1/100.000 ölçekli İÇDP-17092,2 plan işlem numaralı İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 paftalık 1/5000 ölçekli NİP-17063 plan işlem numaralı NİP ve 5 paftalık 1/1000 ölçekli UİP-17066 plan işlem numaralı UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemenin, 21.04.2016 tarihinde davanın görev yönünden reddine, dosyanın Danıştay'a gönderilmesine karar vermesi üzerine, yargılama, Danıştay 6. Daire'nin 2016/6417 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. 17.11.2017 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece TOKİ hasım mevkiine alınmış, Şirketimiz davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; Mahkemece yapılan yargılama sonucunda, 30.06.2016 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiş olup temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) 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 keşif yapılmış keşif sonrasında düzenlenen rapor lehe gelmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) 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 davadır. 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. Daire, 24.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

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 verilmiştir. Karar Yürütmenin Durdurulması talepli olarak temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Mahkemece 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

3-) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Üyeleri (Hakkı Sağlam ve ark.)

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2016/1665 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Kapadık Mah., eski 557 Parsel sayılı taşınmaza ait, 1/5000 ölçekli NİP değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin onaylanmasına ilişkin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.05.2016 tarihli 8199 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 24.04.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar temyiz edilmeyerek 12.07.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri (Serdar Bayraktar ve ark.)

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan,

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan dava olup Mahkemece 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) 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.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınıncaya kadar, mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. 26.07.2017 tarihinde keşif yapılmış rapor taraflara tebliğ edilmiştir. Söz konusu Bilirkişi raporu lehe olmakla beraber, muhalefet şerhi koyan, bilirkişi Ali Kılıç'ın beyanlarına itirazda bulunulmuştur. Üst Mahkemece İstinaf talebimizin reddine karar verilmiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

2-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine,

19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınıncaya kadar, mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. 26.07.2017 tarihinde keşif yapılmış rapor taraflara tebliğ edilmiştir. Söz konusu Bilirkişi raporu lehe olmakla beraber, muhalefet şerhi koyan, bilirkişi Ali Kılıç'ın beyanlarına itirazda bulunulmuştur. Üst Mahkemece İstinaf talebimizin reddine karar verilmiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

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 İmar 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 Şirketimizin davalılar yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkemece davanın reddine karar verilmiş, davacının yapmış olduğu temyiz itirazı da reddedilmiştir. Bunun üzerine davacı tarafından Karar Düzeltme yoluna gidilmiştir.

İSTİNYE PROJESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17,18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 02.03.2015 tarih 2015/79 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı ile birlikte Şirketimiz tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay'ca yapılan temyiz incelemesi sonucunda Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğuna karar verilmiştir. Bozma sonrasında İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2017/232 Esasını alan dosyada yargılama devam etmektedir.

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 temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talepli açılan davadır. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 E. sayılı dosyası üzerinden yapılan yargılama sonucunda Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup İstinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından 1/25000'lik plan yönünden temyiz yoluna başvurulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bu kararla ilgili istinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde: 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir.

3-) Çankaya Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce dosyaya müdahil olunmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada Mahkemece 04.05.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından 1/25000'lik plan yönünden temyiz yoluna başvurulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

4-) Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 44 davacı, malikler)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Karar, Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından YD talepli olarak temyiz edilmiştir.

5-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/1011 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondü Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

Mahkemece 08.12.2017 tarihinde, davanın kabulü ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili istinaf talebinde bulunulmuş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

6-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/5166 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkemece keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış, düzenlenen rapor aleyhe gelmiştir. Rapora karşı gerekli itirazlar yapılmıştır

7-) Gazi SÖNMEZ

Ankara Valiliği aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/550 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 Ada 3 parsel, 29397 Ada 3 Parsel, 29397 Ada 4 Parsellerde yapılması planlanan "Emlak Konut Mühye Toplu Konut Projesi" ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.11.2016 tarihinde verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 18.05.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, Mahkemece 26.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Yapılan temyiz itirazı Danıştay tarafından reddedilmiş olup karar kesinleşmiştir.

8-) Hüseyin Zorlu'ya vekaleten İlyas Kaya ,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Çankaya Belediye Başkanlığı aleyhine Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/562 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 15.05.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.06.2017 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD istemi hakkında keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi.

Mahkeme, 13.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yapılan yargılanma sonucunda Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karara ilişkin istinaf talebinde bulunulmuş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

9-) Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 45 davacı, malikler),

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/722 E. sayılı davası ile 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece aynı imar planlarının iptali istemiyle açılan 2017/1011 E. sayılı davada 08.12.2017 tarihinde iptal kararı verildiğinden, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf yoluna başvurulmuş olup sonucu beklenmektedir.

10-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 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.

11-)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. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bilirkişi raporu beklenmektedir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahale Mahkemece Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 parsel üzerinden verilecektir" kısmının iptaline, dava konusu diğer işlemler yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Mezkur karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 08.02.2018 tarihinde, istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Söz konusu karar bu defa temyiz edilmiş olup neticesi beklenmektedir.

3-) Ela Betül Termeli

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29622 ada 1 parsel ve 29479 ada 1,2,3 ve 4 nolu (953) parsellere ilişkin

imar planı değişikliklerinin ve buna bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Şirketimizce müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 17.05.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, 18.05.2017 tarihinde davanın, ehliyet ve süre aşımı yönlerinden reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 26.04.2018 tarihinde, mahkeme kararının kaldırılmasına, yeniden karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine geri gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. Yargılama 2018/1354 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

4-) 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.

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 ilişkin 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 BİM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 2017/1623 E. sayılı dosya üzerinde yapılan incelemede, 21.05.2018 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Mezkur karar aleyhine YD talepli olarak temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) Maltepe Belediye Başkanlığı

Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas 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 Başıbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1137 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece 12.10.2017 tarih ve 2017/1949 K. Sayılı karar ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebimiz İstanbul 4. İdari Dava Dairesince reddedilmiş ve bu karara karşı Temyiz yoluna müracaat edilmiştir.

2-) Özgür AYDIN – Hakkı SAĞLAM

Davacılar Özgür AYDIN ve Hakkı SAĞLAM tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas 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 Başıbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1138 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/1137 E. 2017/1949 K. Sayılı karar ile dava konusu planların iptaline karar verilmiş olduğu gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası – TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahallesi 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896

adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı değişikliği'nin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli davadır. Davanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş ve 2017/1170 E. kaydedilmiştir Dava konusu plan 4. idare mahkemesinin 2017/1137 E. sayılı dosyası ile iptal edildiğinden konusu kalmayan işbu dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PROJESİ

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Davacı TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 2017/501E sayılı dosyası nezdinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılmış bulunan dava ile; mülkiyeti Şirketimize ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, 63865 Ada 2 Parselde yapılması planlanan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi" ile ilgili olarak davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.12.2016 tarihinde verilen çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Tarafımızca 15.05.2017 tarihli dilekçe ile davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yanında davaya müdahil olarak katılma talebinde bulunulmuştur. Dosyaya sunulan bilirkişi raporuna beyan ve itirazda bulunulmuş olup Mahkemece 05.06.2018 tarihinde davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından Yerel Mahkeme kararını temyiz edilmiştir.

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

Bakırköy Belediye Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1853 E. (Eski Esas 2014/2297) sayılı dosyası ile açılan davada, 20.03.2014 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. 23.10.2015 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş, 14.07.2016 tarihinde keşif yapılmıştır.

Şirketimiz tarafından Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 24.07.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Müdahale talebimiz kabul edilmiş ancak Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin neticesi beklenmektedir.

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.

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 parsel ile 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 müdahale talebimizin de kabulüne karar verilmiştir.

ANTALYA MURATPAŞA

1-) Antalya Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1489 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsel ile ilişkin 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 22.02.2017 tarihinde Mahkemece, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyada sunulan bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır. Mahkeme Yüklenici Mesa Mesken'in müdahilliğinin kabulüne karar vermiştir. Dosyaya sunulan bilirkişi ek raporu aleyhe gelmiş olup rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır.

2-) TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi, Antalya Barosu, Polat Balkan

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1200 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsel ile ilişkin 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 18.01.2017 tarihinde Mahkeme, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyada sunulan bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır.

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.

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.

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

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 verilmiştir.

4-) Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2017/2392 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine (sonradan mahkeme İstanbul B.Şehir Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı) 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1 parseline 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. Mahkemece 28.03.2018 tarihinde, YD isteminin reddine, davanın Marmara Üniversitesi ve TOKİ'ye ihbarına, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Davacı yanın YD ret kararına ilişkin itiraz talebi ise İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, tarafından reddedilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 29.06.2018 tarihinde davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.





EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....		3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....		4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		6-40
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	8-17
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	19-20
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	20-21
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	21-22
NOT 9	STOKLAR.....	23-27
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	27
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28-30
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	31
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR.....	32
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33-34
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	34
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	35
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-37
NOT 21	TAAHHÜTLER.....	38
NOT 22	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		20.691.570	18.796.338
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.139.805	897.501
Finansal yatırımlar	5	77.367	186.274
Ticari alacaklar	7	1.948.211	1.752.257
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	8.938	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.939.273	1.744.018
Diğer alacaklar	8	1.162.632	1.180.466
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.162.632	1.180.466
Stoklar	9	14.911.574	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	14	1.278.013	986.501
Diğer dönen varlıklar	13	173.968	146.708
Duran varlıklar		2.259.420	1.827.322
Ticari alacaklar	7	1.696.196	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.696.196	1.686.645
Diğer alacaklar	8	1.014	988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		317.717	57.283
Maddi duran varlıklar	10	63.752	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar		2.059	2.911
Diğer duran varlıklar	13	178.682	12.637
Toplam varlıklar		22.950.990	20.623.660

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.799.713	6.083.525
Kısa vadeli borçlanmalar	6	377.633	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	981.678	482.364
Ticari borçlar	7	2.009.511	1.266.648
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	882.574	744.713
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.126.937	521.935
Diğer borçlar	8	609.796	554.767
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		609.796	554.767
Ertelenmiş gelirler	14	3.692.939	3.728.717
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.628.207	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		128.156	51.029
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		5.223	4.113
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	122.933	46.916
Uzun vadeli yükümlülükler		2.235.173	2.074.616
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.935.147	1.932.308
Ticari borçlar		216.964	95.666
Diğer borçlar		73.567	37.306
Ertelenmiş gelirler		3.174	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		6.321	6.162
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		6.321	6.162
Özkaynaklar		12.916.104	12.465.519
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.378.513
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		662.853	511.347
Geçmiş yıllar karları		5.271.709	4.304.087
Net dönem karı		1.099.169	1.756.094
Toplam kaynaklar		22.950.990	20.623.660

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	16	2.657.515	353.433	2.802.489
Satışların maliyeti (-)	16	(1.320.636)	(288.250)	(1.380.359)
Brüt kar		1.336.879	65.183	1.422.130
Genel yönetim giderleri (-)	17	(158.576)	(53.244)	(142.262)
Pazarlama giderleri (-)	17	(41.706)	(13.828)	(52.281)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	465.948	166.199	261.039
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(198.761)	(119.875)	(151.080)
Esas faaliyet karı		1.403.784	44.435	1.337.546
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		202	7	2.226
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.403.986	44.442	1.339.772
Finansman gelirleri	19	65.841	8.516	63.389
Finansman giderleri (-)	19	(370.658)	(84.594)	(337.626)
Dönem karı		1.099.169	(31.636)	1.065.535
Diğer kapsamlı gelir kısmı				
		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		1.099.169	(31.636)	1.065.535
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0030	(0,0001)	0,0029
		0,0012		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2017	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(897)	2.630.863	1.761.276	10.730.193	
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.065.535	1.065.535	
30 Eylül 2017	3.800.000	(262.857)	2.378.513	511.347	(897)	4.304.087	1.065.535	11.795.728	
1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	12.465.519	
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	
1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.299.945	1.756.094	12.461.377	
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	
Temettü (Dipnot:15) (*)	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.099.169	1.099.169	
30 Eylül 2018	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.099.169	12.916.104	

(*) 28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2017 yılı karından 666.976 TL (30 Eylül 2017: Bulunmamaktadır.) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Mart 2018 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olanlardan dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 30 Mayıs 2018 tarihinde yapılmıştır

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.099.169	1.065.535
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	4.304	5.922
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		42.380	21.063
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	17.143	21.063
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	25.237	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		81.033	(87.040)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.937	(2.642)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	76.017	(29.552)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	3.079	-
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	(54.846)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(82.221)	98.706
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(452.592)	(238.735)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	370.371	337.441
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.144.665	1.104.186
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(461.171)	(753.128)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	20	(699)	10.249
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(460.472)	(763.377)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.567.757)	(1.124.390)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		796.647	(2.242.062)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		70.347	(2.260.175)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		726.300	18.113
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(73.962)	(108.701)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		202.143	635.926
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(378.653)	800.628
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		143.430	97.414
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(667)	(9)
Vergi ödemeleri		(146.597)	(136.668)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(341.922)	(1.726.804)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(346)	(19.611)
Alınan faiz		202	2.226
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(7.000)	(39.169)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		13.116	147.810
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		100.382	(116.231)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		106.354	(24.975)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.052.537	1.384.294
Kredilerden Elde Edilen Nakit		780.000	1.384.294
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		272.537	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(212.950)	(165.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(212.950)	(165.000)
Ödenen faizler		(169.555)	(112.124)
Ödenen temettüleri	15	(644.442)	-
Alınan faiz	19	65.829	49.972
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(159)	(378)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		91.260	1.156.764
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(144.308)	(595.015)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	385.081	985.315
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	240.773	390.300

Şirket, TFRS 9 kapsamında nakit ve nakit benzerlerine ilişkin 7.220 TL değer düşüklüğü karşılığını beklenen kredi zararları doğrultusunda finansal tablolarında kayıtlara almıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN 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 yayımlanarak 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.

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır.

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 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ekim 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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. İlgili adi ortaklığın finansal rakamları Şirket finansal tablolarını önemli düzeyde etkilememesi sebebiyle raporlama dönemi itibarıyla finansal tablolara dahil edilmemiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in 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 Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet 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. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem 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"), vergi mevzuatı ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS 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 Türkiye Muhasebe Standartları'na 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

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in 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

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2018 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili yorumları geçersiz kılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemedeki özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

. Bu değişiklikte 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir.

- Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16	<i>Kiralamalar¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17’deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

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.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket’in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket’in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Aşağıdaki değişiklikler dışında, Şirket sunulan dönemlere ilişkin özet finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

b) TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 “Finansal araçlar” standardına ilk geçiş

Şirket, TMS 39’un yerini alan TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntem ile Şirket, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu finansal tablolar TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal yatırımlar hesap grubu haricinde, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (Devamı)

b) TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)

<u>Finansal varlıklar</u>	<u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u>	<u>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari Alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan

<u>Finansal yükümlülükler</u>	<u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u>	<u>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u>
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Factoring borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler

Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, özet finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları - 31 Aralık 2017	4.304.087
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(4.142)
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018	4.299.945

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9'da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

-Vadeye kadar elde tutulacak yatırım olarak sınıflandırılan tahviller (Not 5): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

-İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 7): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar

Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9’da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9’un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır.

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar

veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39’da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ’leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi

riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Şirket, ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

Şirket, finansal varlıklarda değer düşüklüğü değerlendirmesini yaparken ilgili varlıklara ilişkin temerrüt riski, beklenen kredi zarar oranı gibi varsayımlarda bulunmaktadır. Şirket her raporlama dönemi itibarıyla bu varsayım ve yargılarda bulunurken, Şirket'in geçmiş tecrübelerine dayanmakta, mevcut piyasa koşullarını ve piyasaya ilişkin gelecek beklentilerini göz önünde bulundurmaktadır.

TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

1. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların inşaat şirketlerine devredilmesinden önce gerçekleşene göre geliri kaydeder.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.3 Önemli muhasebe politikaları – TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi (Devamı)

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 14), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 7). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği
- müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği
- malın fiziki zilyetliğinin devri
- malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Şirket, başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Şirket, edim yükümlülüğü belirlenmiş mal veya hizmetlerin başka bir tarafça temin edilmesine aracılık etmekse ise vekil durumundadır ve söz konusu edim yükümlülüğü için hasılatı finansal tablolara yansıtmaz.

Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır. İşlem bedeli; indirimler ve müşterilere verilen performans primleri gibi nedenler ile değişkenlik göstermektedir. İşlem bedeli, ürünün satışının belirli bir hedefe ulaşması durumunda belirli bir performans priminin taahhüt edildiği durumlarda en muhtemel tutar yöntemi ile belirlenmektedir.

Şirket, bir müşteriden tahsil ettiği bedelin bir kısmını veya tamamını bu müşteriye geri ödemeyi bekliyorsa, finansal tablolara bir iade yükümlülüğü yansıtır. İade yükümlülüğü, işletmenin tahsil ettiği (veya edeceği) bedelin hak etmeyi beklemediği kısmı üzerinden hesaplanır. İade yükümlülüğü, şartlardaki değişiklikler göz önünde bulundurularak her raporlama dönemi sonunda güncellenir.

3.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

1-Şirket önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile dönen varlıklar altında gösterdiği TÜFE gelir tahakkuklarını yeniden değerlendirmiş ve söz konusu tahakkukların ticari alacaklar altında gösterim kararı vermiştir. 31 Aralık 2017 itibariyle 70.568 TL tutarında dönen varlıklarda takip ettiği TÜFE gelir tahakkuklarını ticari alacaklara sınıflamıştır.

2- Şirket önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile yatırım faaliyetlerinden gelirler altında gösterdiği diğer gelirlerini yeniden değerlendirmiş ve söz konusu gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler altında gösterim kararı vermiştir. 30 Haziran 2018 itibariyle 240 TL tutarında yatırım faaliyetlerden gelirlerde takip ettiği gelirlerini esas faaliyetlerden diğer gelirlere sınıflamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	80	-
Banka	1.139.725	897.501
- Vadesiz mevduat	305.703	191.479
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	834.022	706.022
	1.139.805	897.501

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz	305.703	191.479
3 aya kadar	834.022	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(52.600)	(30.977)
	1.087.125	866.524

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
	(%)	(%)
	19,74%	10,41%

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.139.805	897.501
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(11.390)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(310.371)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(560.656)	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(23.836)	(17.339)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	7.221	-
	240.773	385.081

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 310.371 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 28.764 TL'si (31 Aralık 2017: 13.638 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

(**) 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 vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	65.363	165.741
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.004	12.267
Bono	-	8.266
	77.367	186.274

(*) Şirket, 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.

(**) Şirket 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. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 30.025 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 35.338 TL'dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli finansman bonusu (*)	272.537	-
Kısa vadeli banka kredileri	105.096	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	981.678	482.364
	1.359.311	482.364

(*) Şirket, 7 Eylül 2018 tarihinde 11 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %23,85 faiz oranlı 115.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

(*) Şirket, 27 Eylül 2018 tarihinde 08 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %30,34 faiz oranlı 155.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli krediler	1.935.147	1.932.308
	1.935.147	1.932.308

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %16,46'dır. (31 Aralık 2017: % 14,75).

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
2019	249.203	746.154
2020	999.507	746.154
2021	638.745	440.000
2022	47.692	-
	1.935.147	1.932.308

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
3 aydan kısa	187.623	47.692
3 - 12 ay arası	899.151	434.672
1 - 5 yıl arası	1.935.147	1.932.308
	3.021.921	2.414.672

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.318.634	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	555.961	792.099
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Arsa satışlarından alacaklar	24.779	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	8.938	8.239
Kiracılardan alacaklar	4.135	1.572
Diğer	2.257	2.429
Kazanılmamış finansman geliri	(11.451)	(15.252)
	1.948.211	1.752.257
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	1.948.211	1.752.257

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.959.975	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(263.779)	(258.353)
	1.696.196	1.686.645
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	882.574	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	428.790	314.001
Ticari borçlar	684.589	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	13.558	12.723
	2.009.511	1.266.648

(*) 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.

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalardan alacaklar	764.307	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.771
Resmi dairelerden alacaklar	6.876	6.360
Diğer	681	130
	1.162.632	1.180.466
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	988
	1.014	988

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.855	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	14.141	10.187
Diğer	104.048	52.815
	609.796	554.767

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından 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 2017: 88.752 TL).

30 Eylül 2018 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2018 ve 2017 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.267	-	(263)	12.004
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(144)	83
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.013			402.855
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.013)			(402.855)

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.780	4	(16)	390.768
Özel tertip DİBS	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	266	(381)	35
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.447			403.070
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.447)			(403.070)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	3.376.738	4.022.623
<i>Arsalar</i>	<i>3.396.051</i>	<i>4.033.188</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(19.313)</i>	<i>(10.565)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	7.417.486	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.469.397	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	647.953	827.365
<i>Maliyet</i>	<i>667.612</i>	<i>838.629</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(19.659)</i>	<i>(11.264)</i>
	14.911.574	13.646.631

Şirket'in “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	21.829	18.808
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	62.588	34.399
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(45.445)	(13.336)
Dönem sonu, 30 Eylül	38.972	39.871

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.466.222	1.341.390
İstanbul Bakırköy Arsaları	422.906	685.406
İstanbul Başakşehir Arsaları	411.378	352.243
İstanbul Beşiktaş Arsaları	360.002	-
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	147.667	333.309
İstanbul Kartal Arsaları	133.640	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.132	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	49.588
Ankara Çankaya Arsaları	18.094	46.042
İzmir Konak Umurbey Arsaları	10.896	-
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Şile Balıbey Arsaları	2.441	-
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	2.260	6.210
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	7.839
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	618	1.528
İstanbul Çekmeköy Arsaları	-	247.830
İstanbul Şişli Arsaları	-	455.122
İstanbul Şile Arsaları	-	2.441
Diğer	975	61
	3.376.738	4.022.623

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nidapark İstinye Projesi	993.433	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.805	656.805
Merkez Ankara Projesi	634.550	639.672
Nişantaşı Projesi	482.107	-
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	429.982	486.288
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	407.730	407.730
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	367.495	-
Beykoz Riva Projesi	360.856	-
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	262.428	-
Antalya Muratpaşa Projesi	213.052	194.435
Nidapark Kayaşehir Projesi	199.373	179.903
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Köy Projesi	161.976	225.564
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Avangart İstanbul Projesi	120.077	120.077
Koordinat Çayyolu Projesi	97.138	97.138
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
Temaşehir Konya Projesi	86.704	86.704
Avrupark Projesi	80.798	71.818
Evvel İstanbul Projesi	78.526	72.590
Evora Denizli Projesi	76.256	77.197
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.360
Cer İstanbul Projesi	67.520	67.520
Karat 34 Projesi	67.480	67.438
Ebruli Ispartakule Projesi	58.105	57.817
Ofis Karat Bakırköy Projesi	55.474	30.919
Avrupark Hayat Projesi	54.056	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.154	45.413
Ispartakule 6. Etap Projesi	47.979	47.979
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.368	45.475
Maslak 1453 Projesi	35.469	35.469
Çankaya Oran Projesi	33.079	-
İstmarina Projesi	27.148	194.406
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.442	-
Göl Panorama Projesi	-	13.720
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Diğer	1.267	141.769
	7.417.486	6.362.982

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ayazma Emlak Konutları Projesi	591.629	431.551
Başkent Emlak Konutları Projesi	518.307	470.380
Gebze Emlak Konutları	488.334	211.815
Kuzey Yakası Projesi	398.694	227.941
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	376.035	265.455
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	339.869	223.584
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	209.522	163.996
Ankara Başkent Projesi	207.890	-
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	173.411	108.261
Niğde Emlak Konutları	126.828	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	27.692	11.262
Körfezkent 4. Etap Projesi	9.180	126.008
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	1.517	-
Başakşehir Emlak Konutları Projesi	489	-
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	-	128.922
	3.469.397	2.433.661

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sarphan Finanspark Projesi	229.945	231.042
Maslak 1453 Konutları	167.114	168.335
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	59.508	1.089
Batışehir Projesi	34.108	41.631
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	32.381	-
Nidakule Ataşehir Projesi	30.862	30.862
Unikonut Projesi	23.181	23.435
Dumankaya Miks Projesi	22.893	24.866
Bahçekent Flora Evleri	13.721	-
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	9.875	11.616
Metropol İstanbul Projesi	9.426	141.096
Esenler Emlak Konutları	7.306	138.828
Bulvar İstanbul Projesi	3.186	3.917
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım	534	2.418
Spradon Vadi Evleri	-	599
Emlak Konut Mavişehir Evleri	408	-
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	126	4.345
Diğer	1.640	1.547
	647.953	827.365

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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	-	-	343	3	346
Amortisman gideri (-)	(1.078)	(216)	(2.158)	-	(3.452)
Net defter değeri 30 Eylül 2018	57.426	617	5.612	97	63.752
Maliyet	62.129	2.160	18.204	97	82.590
Birikmiş amortisman (-)	(4.703)	(1.543)	(12.592)	-	(18.838)
Net defter değeri 30 Eylül 2018	57.426	617	5.612	97	63.752

30 Eylül 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	1.190	-	1.551	62	2.803
Amortisman gideri (-)	(1.603)	(296)	(2.250)	-	(4.149)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	58.914	930	7.900	91	67.835
Maliyet	62.439	2.160	17.566	91	82.256
Birikmiş amortisman (-)	(3.525)	(1.230)	(9.666)	-	(14.421)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	58.914	930	7.900	91	67.835

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili 25.237 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 18). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	23.744	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (*)	270.950	-
	378.218	107.268

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	122.933	46.916
	122.933	46.916

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	46.916	73.238
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(31.612)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	76.017	2.060
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(42)
Dönem içinde ödenen tutar	-	(9.610)
Dönem sonu, 30 Eylül	122.933	34.034

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. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir.

Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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 2018 itibarıyla 74.374 TL karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018 itibarıyla 19.989 TL karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan 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 2018 itibarıyla 6.717 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2018 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 2018 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.

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

12.2.2 Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

12.2.3 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 yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.2.4 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 yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TMS 18 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 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	555.961	761.176	1.317.137
2 yıl	388.381	577.888	966.269
3 yıl	206.609	426.869	633.478
4 yıl	273.932	313.821	587.753
5 yıl ve üzeri	1.091.053	1.589.824	2.680.877
	2.515.936	3.669.578	6.185.514

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	792.099	755.373	1.547.472
2 yıl	480.164	564.401	1.044.565
3 yıl	343.526	488.004	831.530
4 yıl	217.240	345.673	562.913
5 yıl ve üzeri	904.068	1.622.221	2.526.289
	2.737.097	3.775.672	6.512.769

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	136.198	83.020
Gelir tahakkukları	22.337	40.989
Vergi dairesinden alacaklar	15.433	20.187
Devreden KDV	-	2.512
	173.968	146.708

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	178.682	12.637
	178.682	12.637

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.806.295	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	726.979	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	670.730	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	309.171	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	115.032	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	3.692.939	3.728.717

(*) 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 gelirin 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.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.277.967	986.501
Gelecek aylara ait giderler	46	-
	1.278.013	986.501

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m² arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 431.818 TL tutarında stok avansı verilmiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden aldığı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 517.273 TL tutarında stok avansı vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2017: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2017: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	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
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi),

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

28 Mart 2018 tarihinde Genel Kurul 666.976 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 22.534 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Şirket, 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.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.950.066	14.605	2.205.409	1.256.149
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.483.878</i>	<i>6.675</i>	<i>1.510.324</i>	<i>561.064</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>466.188</i>	<i>7.930</i>	<i>695.085</i>	<i>695.085</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	706.536	337.611	683.358	183.247
Diğer gelirler	4.492	1.464	1.975	274
	2.661.094	353.680	2.890.742	1.439.670
Satış iadeleri	(2.043)	(202)	(87.861)	(4.570)
Satış iskontoları	(1.536)	(45)	(392)	(96)
Net satış gelirleri	2.657.515	353.433	2.802.489	1.435.004
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(754.796)	(15.123)	(934.760)	(725.339)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(544.174)</i>	<i>(3.823)</i>	<i>(457.635)</i>	<i>(248.214)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(210.622)</i>	<i>(11.300)</i>	<i>(477.125)</i>	<i>(477.125)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(565.840)	(273.127)	(445.599)	(84.041)
	(1.320.636)	(288.250)	(1.380.359)	(809.380)
Brüt Kar	1.336.879	65.183	1.422.130	625.624

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(53.664)	(24.642)	(42.451)	(16.474)
Vergi, resim ve harçlar	(29.063)	(7.990)	(38.673)	(22.499)
Bağış ve Yardımlar	(18.753)	(35)	(14.565)	(13.759)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(15.909)	(6.232)	(8.500)	(2.473)
Bilgi işlem giderleri	(5.200)	(869)	(9.547)	(4.075)
Seyahat giderleri	(4.476)	(1.605)	(3.084)	(876)
Amortisman ve itfa payları	(4.304)	(1.132)	(5.922)	(2.475)
Aidat ve katılım payı giderleri	(3.247)	(1.323)	(3.829)	(1.233)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.956)	(361)	(1.126)	(198)
Bakım ve onarım giderleri	(2.705)	(711)	(1.641)	(663)
Sigorta giderleri	(557)	(40)	(1.077)	(862)
Haberleşme giderleri	(412)	(119)	(417)	(145)
Diğer	(17.330)	(8.185)	(4.990)	(1.382)
	(158.576)	(53.244)	(142.262)	(71.034)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(32.641)	(9.471)	(47.406)	(18.996)
Personel giderleri	(6.180)	(3.156)	(3.987)	(1.411)
Büro malzeme giderleri	(407)	(219)	-	-
Mahkeme ve noter giderleri	(140)	(90)	-	-
Diğer	(2.338)	(892)	(888)	(357)
	(41.706)	(13.828)	(52.281)	(20.764)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	277.487	110.989	126.819	19.663
Projelerden gecikme faiz gelirleri	83.048	18.669	46.423	14.350
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	45.445	18.130	13.336	3.856
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	26.026	7.873	-	-
Devir komisyon gelirleri	18.512	5.950	9.728	1.767
Doğalgaz ve aidat gelirleri	2.434	1.150	-	-
İhale şartname satış gelirleri	151	-	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	76	-	31.612	10
Diğer	12.769	3.438	33.121	12.432
	465.948	166.199	261.039	52.078

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(76.005)	(74.623)	(2.060)	(2.060)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(62.588)	(19.731)	(34.399)	(3.409)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(27.652)	(27.652)	(109.619)	(57.675)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılığı	(25.237)	-	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(3.079)	2.429	-	-
Diğer	(4.200)	(298)	(5.002)	(711)
	(198.761)	(119.875)	(151.080)	(63.855)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	65.829	8.516	49.972	16.968
TOKİ faiz gelirleri	-	-	13.295	-
Kur farkı gelirleri	12	-	122	2
	65.841	8.516	63.389	16.970
	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz giderleri	(212.292)	(50.550)	(97.435)	(49.670)
TOKİ faiz giderleri (*)	(67.514)	-	(180.876)	(45.758)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(59.182)	(31.806)	-	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(31.383)	(2.198)	(48.629)	(2.590)
Kur farkı giderleri	(287)	(40)	(185)	(38)
Hazine kredisi faiz giderleri	-	-	(10.501)	(1.738)
	(370.658)	(84.594)	(337.626)	(99.794)

(*) Bu tutar, Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2018 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - 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. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
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.
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. 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

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.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2018 itibarıyla devlet bankalarında 116.229 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL). Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	2.025	1.353
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.576	5.576
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.337	1.310
	8.938	8.239
İlişkili taraflara ticari borçlar		
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	881.250	743.388
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	1.325
	882.574	744.713

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 502.147 TL (31 Aralık 2017: 489.380 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 379.103 TL'dir (31 Aralık 2017: 254.008 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

(*) 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 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	407.032	394.974	1.274.500	262.500
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	-	-	1.791	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	887	310	702	197
	407.919	395.284	1.276.993	262.697

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	67.514	-	180.876	45.758
	67.514	-	180.876	45.758

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.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.929	-	27.309	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	-	-	88	2
	7.929	-	27.397	2

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 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.316	1.334	4.474	1.552
	4.316	1.334	4.474	1.552

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.301.687	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	58.564	57.685
	3.360.251	3.663.895

(*) 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.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	53.095	56.397
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	-	-
	53.095	56.397

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	346.145	591.401
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	15.286.717	13.802.092
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.318.128	6.134.501
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.950.990	20.527.994
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.294.458	2.414.672
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.916.104	12.465.519
D	Diğer Kaynaklar		6.740.428	5.647.803
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.950.990	20.527.994
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	346.145	591.401
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.139.805	385.081
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	589.273	330.670
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.095	56.397
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	68	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	26	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	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.

.....

EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Projesi	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
1	AĞAOĞLU MASLAK 153 İSTANBUL	7.194,56	30.09.2010	35.469.450	34.173.875	Yapı ruhsatı alındı.
2	KÖY	343.062	2.03.2011	161.976.413	322.911.258	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde, 1789/2 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/ Parselin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
3	İSTMARİNA	53.688	22.04.2012	27.147.831	58.000.000	Projenin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin 14.03.2014 tarihinde, 9048/2 Ada Parselin 10.06.2015 tarihinde, 9049/1 Ada Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050 /1 Ada Parselin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
4	CER İSTANBUL	40.946	30.07.2012	67.520.449	105.968.270	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 24.03.2017,11.04.2017,26.04.2017, 27.04.2017 Tarihlerinde alınmıştır.
5	EVVEL/ADIM İSTANBUL	35.077	3.12.2012	78.526.416	71.592.066	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde Alındı.
6	BÜYÜKYALI İSTANBUL	101.542	24.04.2013	656.804.572	1.568.800.000	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 tarihlerinde alınmıştır.
7	AVRUPARK	78.640	14.06.2011	80.797.931	156.520.000	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış olup,16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
8	KOCAELİ DERİNCE	72.620	3.04.2014	70.359.515	96.147.618	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
9	TUAL ADALAR	24.763	28.05.2014	90.842.023	116.961.600	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 12626/1 ada parselin Yapı Ruhsatı 21.01.2016 tarihinde, 12624/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 10.05.2017 Tarihinde alınmıştır.
10	KARAT 34	21.438	28.05.2014	67.479.515	171.600.000	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.

EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Projesi	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
11	TUAL BAHÇEKENT	152.621	14.06.2011-30.07.2012	118.928.917	275.334.000	Projenin Sözleşmesi 26.05.2015 Tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 22.01.2016 tarihinde alınmıştır.
12	NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	993.432.512	1.876.392.000	Yapı Ruhsatı 14.07.2017 Tarihinde Alınmıştır
13	TEMAŞEHİR KONYA	60.675	5.03.2015	86.703.690	198.759.060	Yapı Ruhsatı 24.05.2016 Tarihinde Alınmıştır
14	MERKEZ ANKARA	124.476	3.04.2014	634.550.206	1.258.365.000	Yapı Ruhsatı 06.02.2017 Tarihinde alınmıştır
15	AVANGART İSTANBUL	36.750	5.03.2015	120.076.811	637.000.000	Ada Parselin Yapı Ruhsatı 16.01.2017 Tarihinde, 7752/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 17.04.2017 Tarihinde alınmıştır.
16	NİDAPARK KAYAŞEHİR	77.327	3.04.2014	199.373.053	407.588.000	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
17	EVORA DENİZLİ	95.294	5.03.2015	76.256.347	92.651.000	Yapı Ruhsatı 06.02.2017 tarihinde alınmıştır.
18	KOORDİNAT ÇAYYOLU	29.917	3.04.2014	97.137.939	180.000.000	Projenin Sözleşmesi 08.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.06.2016 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
19	VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	5.03.2015	153.763.845	439.887.380	Projenin Sözleşmesi 23.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 tarihinde Alınmıştır.
20	EBRULİ İSPARTAKULE	41.168	1.06.2007	58.105.440	132.000.000	Projenin Sözleşmesi 09.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 03.02.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.

EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Projesi	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
21	YENİKÖY KONA KLARI	27.369	5.03.2015	45.368.148	168.150.000	Projenin Sözleşmesi 11.05.2016 Tarihinde imzalanmış olup, B ve D Blokların 24.03.2017, A ve C Blokların 23.06.2017 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
22	AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	54.056.372	156.500.000	Projenin Sözleşmesi 16.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 02.07.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
23	OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	5.03.2015	55.474.477	62.000.000	Projenin Sözleşmesi 15.04.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 19.01.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
24	SEMT BAHÇEKENT	53.824	14.06.2011	50.154.129	150.500.000	Proje Sözleşmesi 04.08.2016 tarihinde imzalanmış olup, 707/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 14.4.2017 Tarihinde Alınmıştır.
25	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	677.714.776	1.527.000.300	Projenin sözleşmesi 4.8.2016 tarihinde imzalanmış olup, 16771/1, 1672/1, 1673/2 Ada parsellerin yapı ruhsatları 29.12.2016 tarihinde alınmıştır.
26	TEM 34 TAHTAKALE/BAHÇETEPE İSPARTAKULE	38.529	3.04.2015	47.979.230	85.600.000	Proje Sözleşmesi 01.09.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.06.2017 Tarihinde Alınmıştır.
27	DÜŞLER VADİSİ	1.075.860	-	360.855.803	542.892.221	-
28	ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	36.783	5.03.2015	407.729.921	640.100.000	Proje Sözleşmesi 14.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.09.2017 tarihinde alınmıştır.
29	TUAL ARTI	10.053	5.03.2015	20.016.360	53.927.500	Proje Sözleşmesi 14.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
30	İDEALİST KORU/İDEALİST CADDE	18.502	5.03.2015	9.813.134	15.070.000	Proje Sözleşmesi 20.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.

EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Projesi	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
31	EVORA İZMİR	47.750	30.12.2016	-	117.040.000	Proje Sözleşmesi 25.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
32	ALL SANCAK	95.616	30.12.2016	-	145.200.000	Proje Sözleşmesi 08.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
33	TUAL BİZİM MAHALLE	118.099	20.11.2017	429.981.669	551.000.000	Proje Sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
34	ANTALYA MURATPAŞA	40.000	17.10.2017	213.052.078	302.100.000	Proje Sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
35	ANKARA ÇANKAYA ORAN	15.520	-	33.079.327	46.800.000	10.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır
36	ANKARA SARAÇOĞLU	-	-	2.441.603	-	
37	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	5.03.2015	262.428.200	355.552.000	
38	İSTANBUL BAKIRKÖY FLORYA	63.350	15.09.2017-31.01.2017	367.494.724	695.258.299	
39	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE	24.469	5.03.2015	482.107.254	705.500.000	
40	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	115.497	31.05.2000	-	29.200.000	3328/14 parselin yapı ruhsatı alındı- 01.2.2014. 3328/1 parselin ruhsatı alındı-31.12.2015

**ARSA SATIŞI GELİR
PAYLAŞIMLI VE
ARSA KARŞILIĞI
GELİR PAYLAŞIMLI
PROJELER TOPLAMI**

3.523.676

7.395.000.080

14.550.041.447

EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti +Hakediş Ödemesi	Açıklama
1	İSTANBUL AYAZMA 1.ETAP	99.875	1.12.2010	584.556.978	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı.
2	EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1.ETAP 1.KISIM	85.871	1.06.2007	376.034.875	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı.
3	EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1.ETAP 2.KISIM	74.346	1.06.2007	339.869.185	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı.
4	NEVŞEHİR MERKEZ	29.538	3.04.2014	209.521.711	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 Tarihinde İmzalandı.
5	BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2.ETAP	21.407	3.04.2014	134.257.006	Yapı ruhsatı alındı (31.12.2015) Sözleşme 25.04.2016 Tarihinde İmzalandı.
6	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	25.643	27.05.2016	126.827.967	Yapı ruhsatı alındı (20.09.2016) Sözleşme 22.11.2016 Tarihinde İmzalandı.
7	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1.KISIM	108.552	30.06.2010	227.424.468	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 22.12.2016 Tarihinde İmzalandı.
8	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2.KISIM	90.774	30.06.2010	257.246.106	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 18.01.2017 Tarihinde İmzalandı.
9	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 3.KISIM	6.338	3.04.2014	3.663.772	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme İmzalanmadı.
10	KUZEY YAKASI	363.979	3.04.2014	398.652.117	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sözleşme 08.12.2016 Tarihinde İmzalandı.
11	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP	89.502	3.04.2014	518.306.595	Yapı ruhsatı alındı (04.01.2017) Sözleşme 16.02.2017 Tarihinde İmzalandı.
12	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2.ETAP	30.521	3.06.2010	207.889.798	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 18.01.2017 Tarihinde İmzalandı.
13	KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.922	03.04.2014	27.691.814	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sözleşme 08.12.2016 Tarihinde İmzalandı.
ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ TOPLAMI		1.038.269		3.411.942.392	
PROJELER TOPLAMI		4.546.945		10.806.942.472	14.550.041.447,00

EK-3 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
1	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.010
2	İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	6.994	31.05.2000	10.896.000	10.896.000
3	TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	7	132.346	-	2.260.346	43.328.080
4	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	5.365.000
5	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	-	728.901	1.096.200
6	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
7	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	2	38.689	14.06.2011 - 30.07.2012	39.178.211	68.170.016
8	İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.068	31.12.2012	1.843.977	28.250.000
9	İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992	2.03.2011	677.397	719.200
10	İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78	-	-	16.853
11	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	1.819.486	5.06.2013	147.667.094	229.072.376
12	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	12	25.192	24.04.2013 - 22.04.2012	40.135.518	80.021.824
13	İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.012.524
14	İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	1	7.232	5.03.2015	2.440.657	2.640.000
15	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALARI	22	424.746	3.04.2014	1.466.223.123	1.665.921.245
16	NEVŞEHİR PARSELİ	2	26	3.04.2014	8.088	8.500
17	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9	22.913	3.04.2014	18.093.858	30.259.331
18	İSTANBUL,SARIYER, İSTİNYE ARSALARI	4	1.373	28.05.2014	7.733.585	7.782.155
19	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.827	24.04.2013 - 22.04.2012	133.639.926	151.136.072
20	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	18	285.777	14.06.2011 - 06.10.2011 30.07.2012 - 07.08.2012	96.701.484	115.261.790
21	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	35	234.152	01.12.2010 - 07.03.2012 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	255.957.289	303.211.542
22	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	65.713	30.12.2005 05.03.2015 - 01.06.2007	205.916.871	209.583.509
23	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ2	2	52.939	30.05.2017	422.905.600	422.905.600
24	SAMSUN CANIK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	94.264.874	94.264.874
25	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.397		58.719.666	58.130.000
26	İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	1	174	-	-	1
27	İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	16	29.761	-	360.001.900	360.001.900
28	İSTANBUL ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	2	3.048.234
TOPLAM		207	3.387.351		3.376.738.001,00	3.903.127.836

EK-4 EMLAK KONUT GYO A.Ş. BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2018)

Sıra	Binalar	Kalan Bağımsız Sayısı	M ²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
1	İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERIDIEN	2	137,60	805.413	1.040.000,00
2	İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	396,18	1.738.800	1.740.000,00
3	İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	1	143,87	403.960	504.000,00
4	ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	8.082.000	9.065.000,00
5	STÜDYO 24 PROJESİ	2	136,15	335.300	360.000,00
6	KÖRFEZKENT 3. ETAP	6	991,02	1.089.468	2.046.000,00
7	BATIŞEHİR PROJESİ	16	3.020,83	34.108.436	34.599.561,00
8	UNİKONUT	11	4.130,40	23.180.964	23.405.792,00
9	BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	9	1.394,75	126.428	9.202.517,00
10	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	38	4.648,74	9.875.051	13.340.956,66
11	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269,32	534.037	1.749.681,00
12	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	62	9.172,03	32.381.382	29.857.840,00
13	RESMİ KURUM BİNASI	2	49.771,00	96.133.854	198.675.000,00
14	DUMANKAYA MİKS PROJESİ	29	3.191,72	22.893.325	24.639.100,00
15	BULVAR İSTANBUL PROJESİ	4	733,93	3.186.066	3.917.000,00
16	NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	5	2.023,57	30.862.400	30.975.000,00
17	ESENLER EMLAK KONUTLARI	44	6.126,55	7.306.283	25.423.736,46
18	BÜYÜK YALI PROJESİ	31	5.967,05	0	82.250.259,00
19	METROPOL İSTANBUL PROJESİ	13	1.546,43	9.426.274	12.556.000,00
20	SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	180	11.848,91	229.945.280	226.379.199,00
21	MERKEZ ANKARA PROJESİ	99	98.215,38	0	480.321.268,55
22	AĞAOĞLU MASLAK 1453 PROJESİ	87	18.180,62	167.113.941	167.116.300,00
23	İSTMARİNA PROJESİ	12	60.878,92	270.950.400	680.448.271,33
24	BAHÇEKENT FLORA	15	3.539,38	13.721.400	12.782.200,00
25	KÖRFEZKENT 4.ETAP	311	40.734,91	58.419.011	78.550.000,00
26	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	422.305	480.000,00
27	BURGAZKENT	1	151,43	82.261	235.000,00
TOPLAM		988	328.420,27	1.023.124.038,53	2.151.659.682,00

EK-5 EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 parsel üzerinde yer alan Karat 34 Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 592 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	3.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1542/37
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	250.187.858 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	107.190.350 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	405.037.247 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.600.000 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	6.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	66.000.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	15.070.000,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri ve 9051 ada 1 parselde yer alan 51 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	7.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	9048/2, 9049/1, 9050/1, 9051/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.326.720.177 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	530.688.071 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.331.601.778,00
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	932.640.711,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret Ve Bölge Parkı İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İş'i" Kuzey Yakası Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri, proje bünyesinde yer alan 15 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde rayiç pazar ve kira değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	8.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	333.411.474,90 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	610.773.418,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 ada 1, 3,4 ve 29622 ada 1 parseller üzerinde yer alan Koordinat Çayyolu Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması haliyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 169 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde piyasa değerleri ile 5 adet bağımsız bölümün kira değeri tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29479/1, 29479/3, 29479/4, 29622/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	201.185.074 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	103.213.064 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	367.092.054 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	180.000.000 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 3021 ve 3202 parseller üzerinde yer alan Düşler Vadisi Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 3202 parselde yer alan 509 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3201-3202 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	495.928.332 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	493.636.757 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.446.939.605 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	190.400.000 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVANGART İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	737.815.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	637.000.000,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nde 722 ada 1 parselde bulunan 189 adet bağımsız birimin kat irtifakına esas olmak üzere pazar değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	722 ada 1 parsel
189 Adet Bağımsız Birimin KDV Hariç Değeri	44716006,4 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7698 ada 1 parsel, 7700 ada 1 parsel ve 7701 ada 1 parsel üzerinde yer alan Evora İzmir 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7700 ada 1 parselde yer alan 451 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	7700 ada 1 parsel
451 Adet Bağımsız Birimin KDV Hariç Değeri	221.477.265,88

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70, 71, 73 ve 83 parsel üzerinde yer alan Büyükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 774 ada 73 ve 83 parselde yer alan 215 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.09.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	774 ada 70-71-73-83 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.666.219.759 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	947.287.180 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.392.729.030 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.995.309.741 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6434 ada 2, 6437 ada 1, 6428 ada 1, 6438 ada 1, 6451 ada 1 ve 2, 6452 ada 1, 6473 ada 2, 6431 ada 4, 6449 ada 1, 6439 ada 8, 6440 ada 6, 6439 ada 10 ve 2 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	9.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 6434/2 6437/1 6428/1 6438/1 6451/1 6451/2 6452/1 6473/2 6431/4 6449/1 6439/8 6440/6 6439/10 6439/2
TAPU BİLGİLERİ	
KDV Hariç Toplam Değeri	92.305.208,80 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 1 Mahallesi, 3256 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	0/3256
KDV Hariç Toplam Değeri	27.004.540,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.08.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 637/3 637/5 637/55 637/56 637/57 637/58 637/59 637/60 637/61 637/62 637/63 637/64 637/65 637/66 637/67 637/68
TAPU BİLGİLERİ	
KDV Hariç Toplam Değeri	360.001.900,00 TL

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Burgazkent Sitesi, 2 adet daire rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 3.07.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Daire
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ 410.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ 3317 ADA, 5 NO'LU PARSELDE KAYITLI B BLOK, 428 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 10.08.2018
RAPOR TÜRÜ Bağımsız Bölüm
MEVCUT KULLANIM Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ Emlak Konut GYO A.Ş.
PAZAR DEĞERİ 1.300.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ EVORA 2. ETAP PROJESİ, 102 ADA, 1 NO'LU PARSELDE KAYITLI BT1 BLOK, 12 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 9.08.2018
RAPOR TÜRÜ Bağımsız Bölüm
MEVCUT KULLANIM Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ Emlak Konut GYO A.Ş.
PAZAR DEĞERİ 480.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada 16 parsel üzerinde yer alan Esenler Emlak Konutları Projesi'nde bulunan 48 adet bağımsız bölümün güncel kira değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 12.07.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümlerin birlikte bulunduğu karma bir projedir.
TAPU BİLGİLERİ 1095/16
48 ADET BAĞIMSIZ BİRİM TOPLAM KİRA DEĞERİ (₺) 86.400,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada 16 parsel üzerinde yer alan Esenler Emlak Konutları Projesi'nde bulunan 3 adet bağımsız bölümün güncel kira değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 13.08.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümlerin birlikte bulunduğu karma bir projedir.
TAPU BİLGİLERİ 1095/16
3 ADET BAĞIMSIZ BİRİM TOPLAM KİRA DEĞERİ (₺) 5.050,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

SPRADON QUARTZ PROJESİ 561 ADA, 1 NO'LU PARSELDE KAYITLI D1 BLOK, 25 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

17.08.2018

RAPOR TÜRÜ

Bağımsız Bölüm

MEVCUT KULLANIM

Boş durumdadır.

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

PAZAR DEĞERİ

215.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

İstanbul, Başakşehir Kayabaşı 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ (AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR)

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

14.09.2018

RAPOR TÜRÜ

436 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

MEVCUT KULLANIM

Dükkan ve Konut

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

353.951.700,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ 3317 ADA, 5 NO'LU PARSELDE KAYITLI A BLOK, 313 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

30.07.2018

RAPOR TÜRÜ

Bağımsız Bölüm

MEVCUT KULLANIM

Boş durumdadır.

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

PAZAR DEĞERİ

760.000,00 TL

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2018 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



T.C. KURUMSAL VE İNŞAAT BAKANLIĞI
TOKİ
TMMOB KURUMSAL VE İNŞAAT BAKANLIĞI



EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. SAVAK VE PİYASALAR BAKANLIĞI İNŞAAT BAKANLIĞI



444 36 55



emlakkonut.com.tr

