

2020

1. ÇEYREK

FAALİYET

RAPORU



EMLAK KONUT

SAYIŞMENLİK, YATIRIM, DÖRTKULU & ŞİŞLİ
KÜLTÜR VE İŞLERİ BAKANLIĞI'NA BAĞLI



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

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



**Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı**



**Huzurlu Ve
Güvenli Yuva
Sıcaklığı**



**Yeşile Ve Çevreye
Olan Duyarlılık**

Vizyonumuz

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

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

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

Misyonumuz

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

İÇİNDEKİLER

4	Vizyonumuz - Misyonumuz
8	Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
10	Faaliyet Konusu
11	İŞ MODELLERİ
12	Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
13	Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
14	Emlak Konut Konumlanması
16	Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
18	Genel Müdürün Değerlendirmesi
20	2020 Yılı Faaliyet Sonuçları
21	2020 Satış Performansımız
22	Başlıca Finansal Göstergeler
23	Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
24	Finansal Oranlar
25	2020 hedefleri portföy
28	İhale Edilmemiş Arsalar
29	Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
41	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
44	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
47	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
48	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
50	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
54	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
55	Organizasyon Şeması
57	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
EKLER	
60	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
68	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
71	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
73	Bina Stokları Özet Tablosu
80	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
83	1 Ocak - 31 Mart 2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

Yasal Uyarı

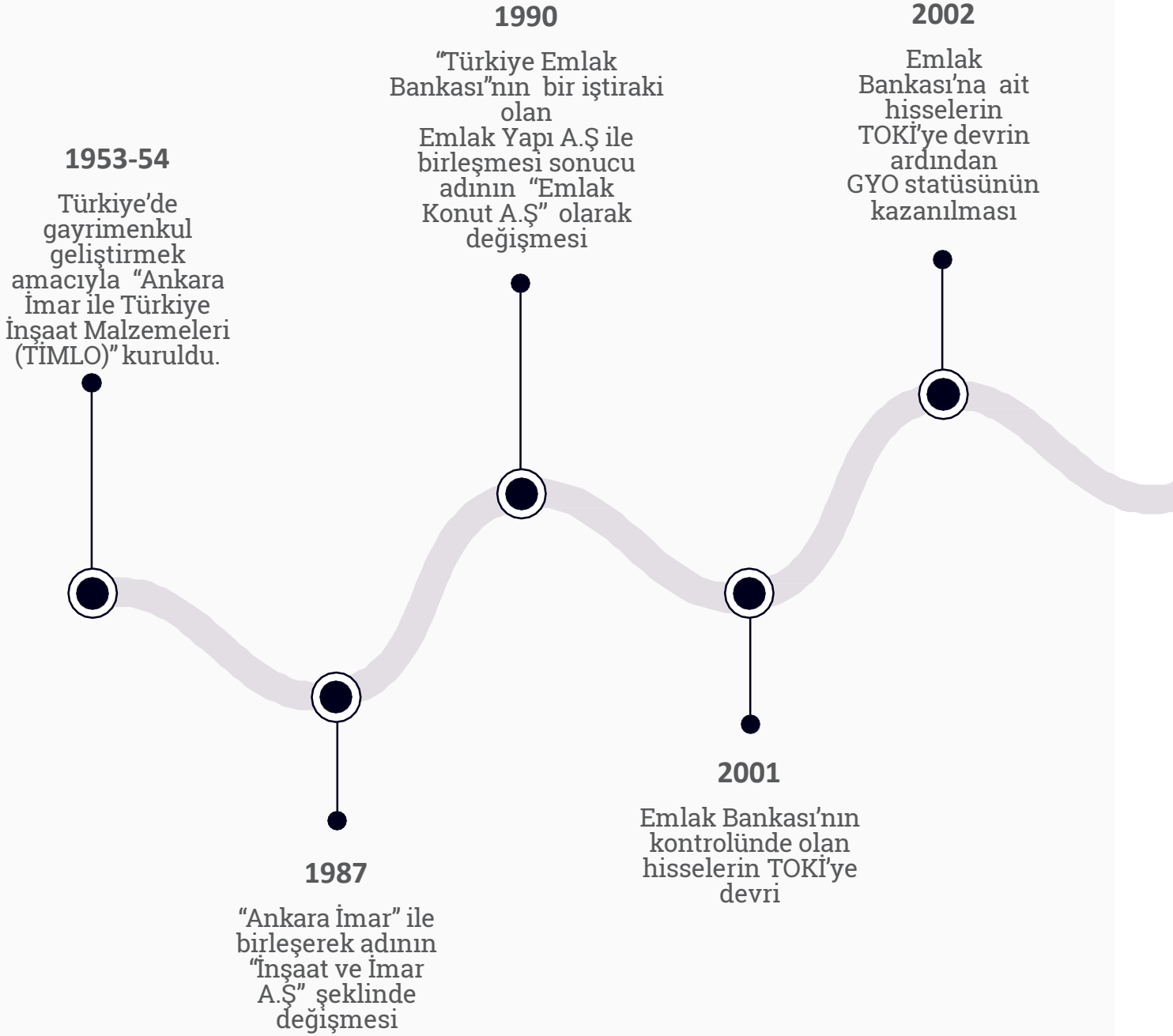
1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



67

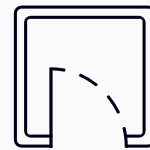
**YILLIK
TECRÜBE**



**137
PROJE**



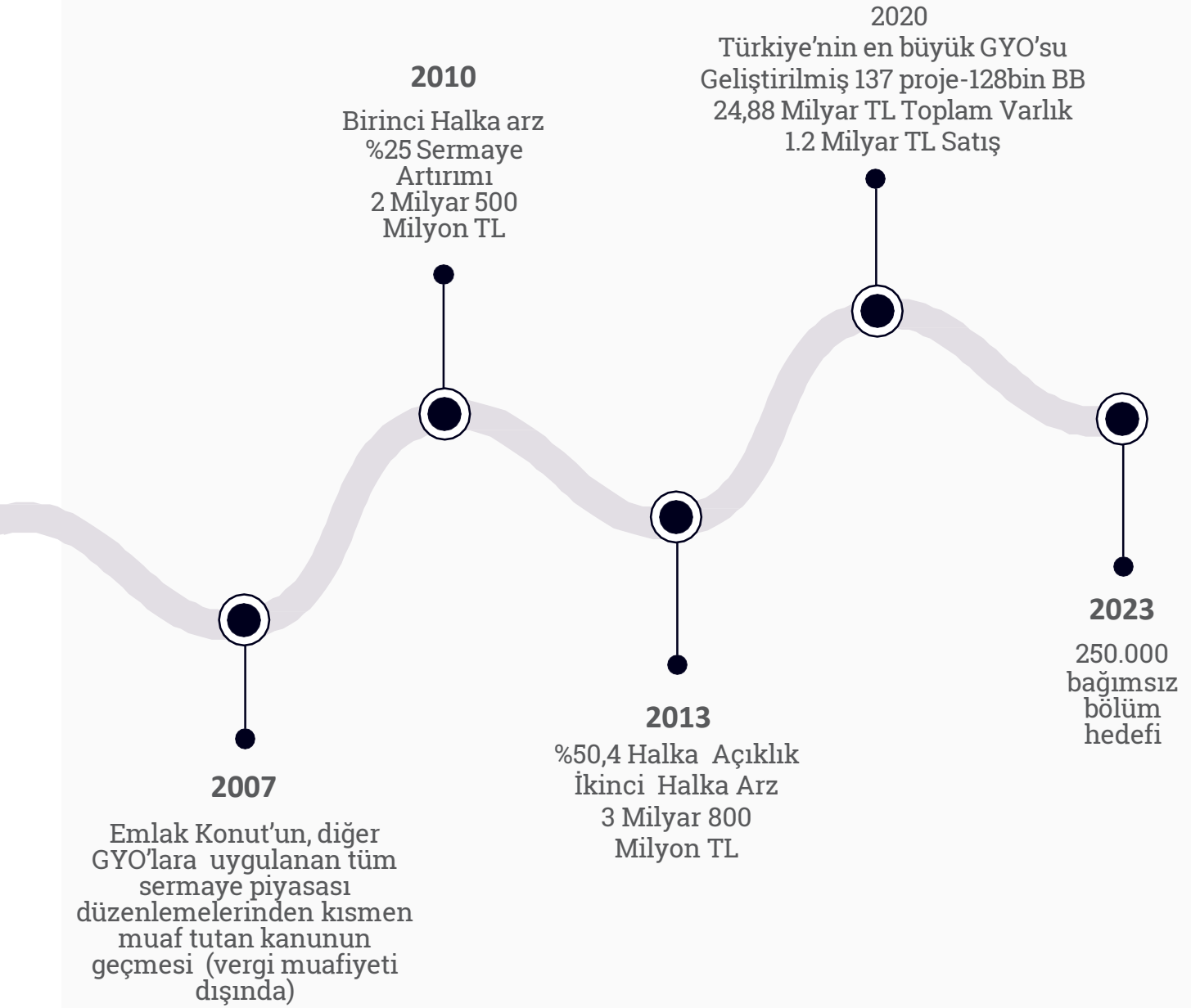
**256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK**



**128.000
BAĞIMSIZ
BÖLÜM**



**24,8 MİLYAR TL
AKTİF
TOPLAM**



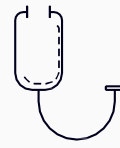
**15.000
İSTİHDAM**



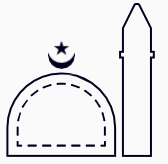
**43
OKUL**



**4
KREŞ**



**5
SAĞLIK
TESİSİ**



**26
CAMİ**

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 tasansı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasansı 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.

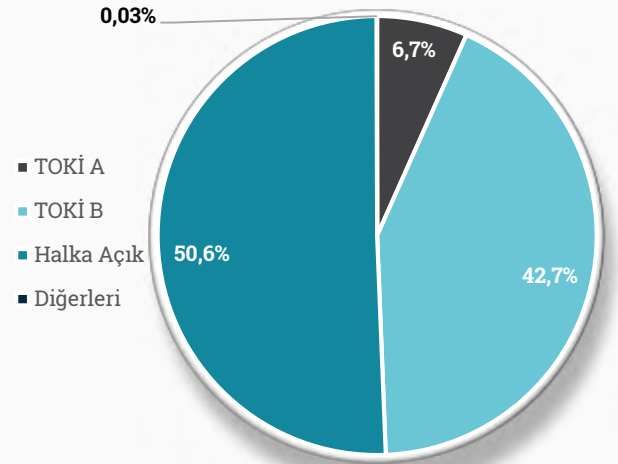
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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



Sermaye Ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.118.787,49	192.511.878.749	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.455,16	5.045.516	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

İŞ MODELLERİ

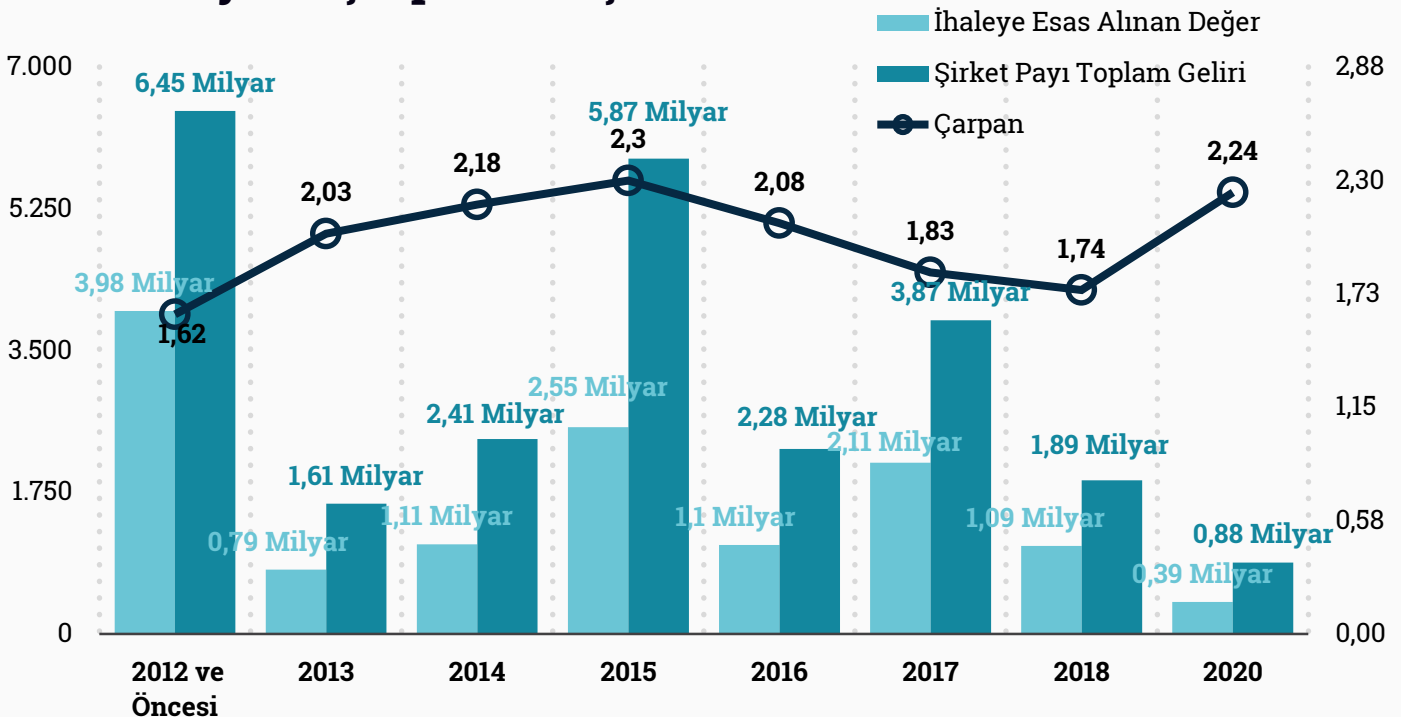
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi "Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise 'Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

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

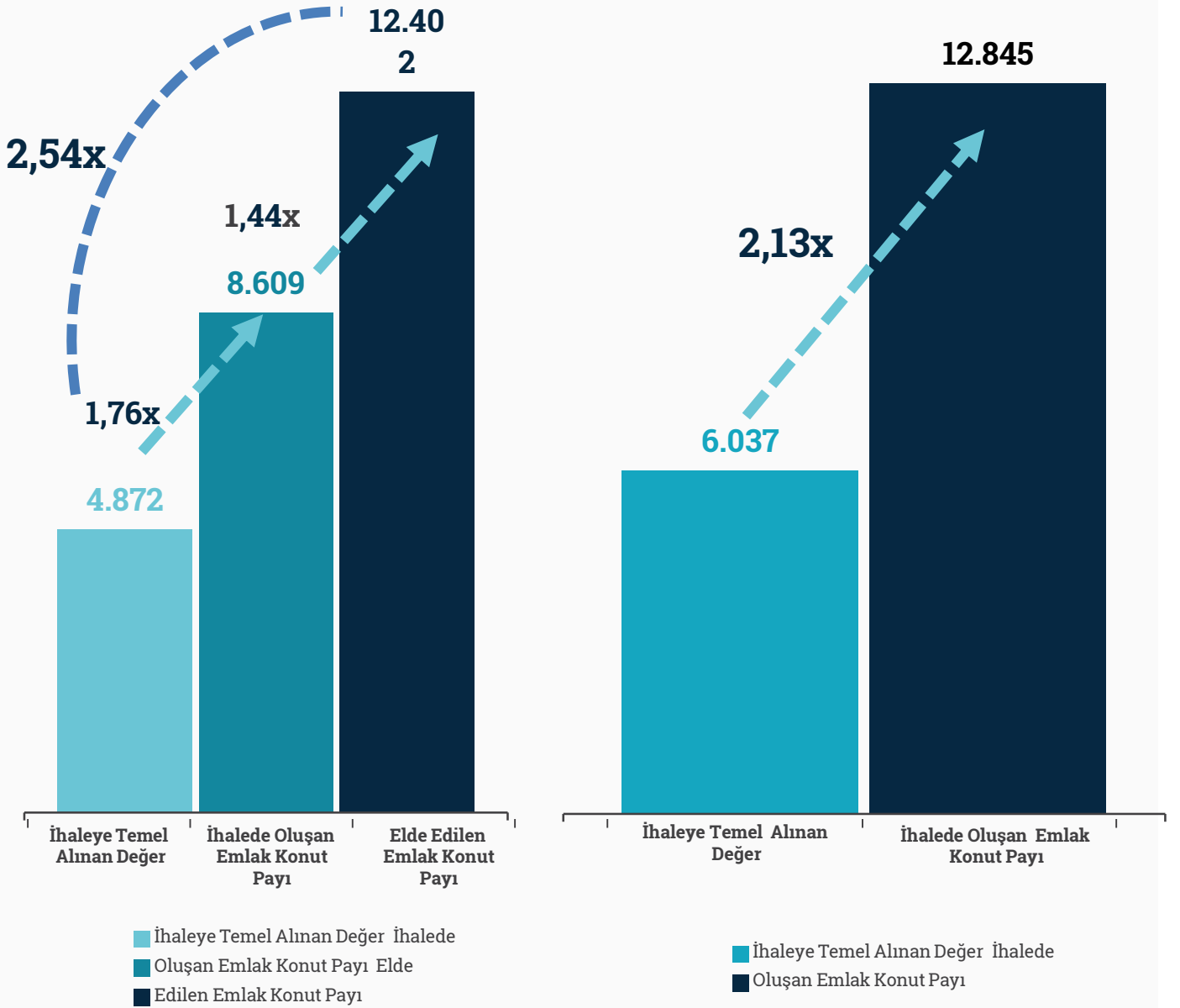
Anahtar Teslimi Modeli Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

GPM Projeler Çarpan Gelişimi



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

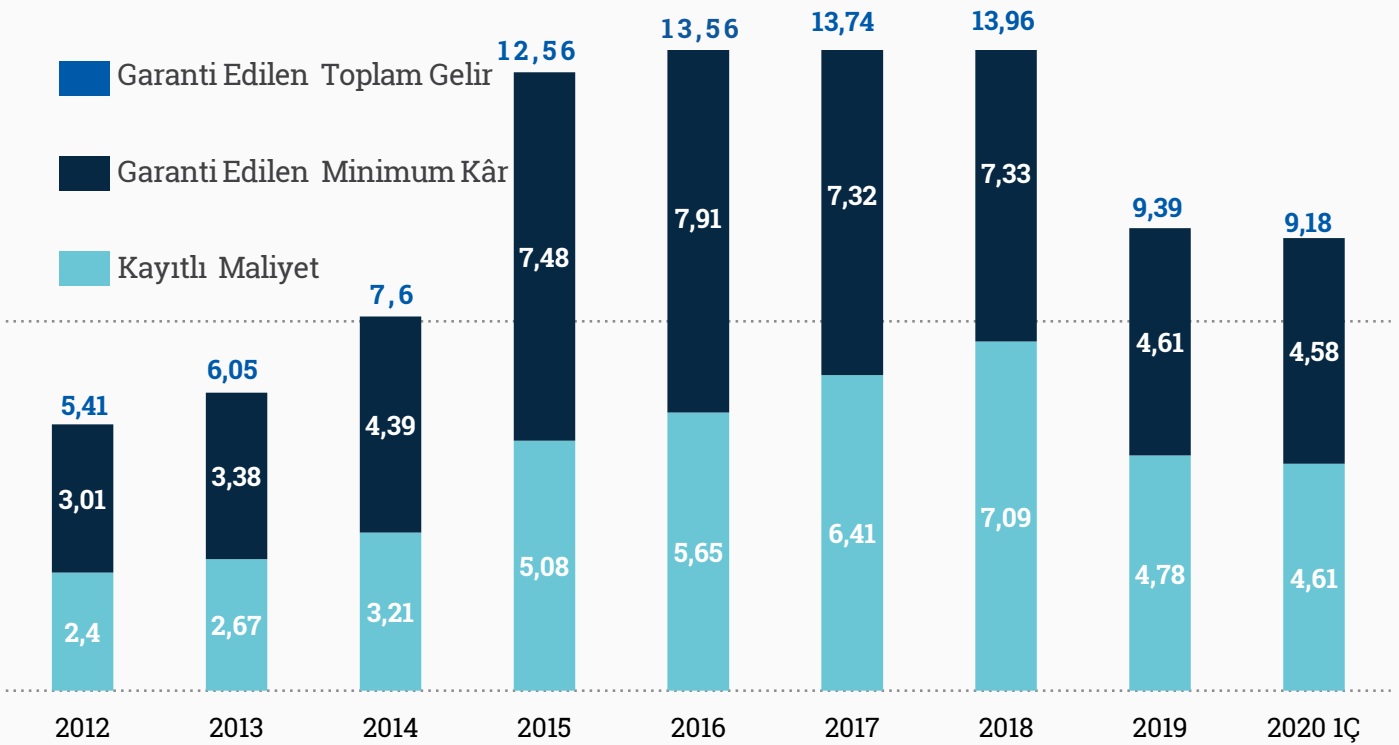
Emlak Konut GYO A.Ş.
devam eden projelerinde
yüksek çarpan değerini
sürdürmeyi beklemekte...



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 4,58 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.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global
122.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
117	WASHINGTON PRIME GROUP INC	4,25
118	KLCCP STAPLED GROUP	4,21
119	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	4,21
120	GEO GROUP INC/THE	4,19
121	CORECIVIC INC	4,08
122	EMLAK KONUT GYO	4,06
123	CORPORATE OFFICE PROPERTIES	4,05
124	BRANDYWINE REALTY TRUST	4,05
125	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	4,03
126	CUBESMART	4,00
127	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,92

FMFA
7.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
2	BRITISH LAND CO PLC	13,05
3	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	5,56
4	COFINIMMO	5,12
5	WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,76
6	EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	4,62
7	EMLAK KONUT GYO	4,06
8	BEFIMMO	3,30
9	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,87
10	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	2,73
11	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,31
12	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	1,97

Türkiye
1.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
1	EMLAK KONUT GYO	4,06
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,26
3	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	1,06
4	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,96
5	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,93
6	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,69
7	HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,51
8	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,47
9	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,45
10	YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,42

* Belirtilen değerler 2019 yılı sonu itibarıdır.
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar



RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.



Türkiye'nin
lider geliştirici
firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
74 Milyar TL



TOKİ ile stratejik
iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli
8,5 Milyar TL



2020' de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%56...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen
**86 Gelir Paylaşımı
Projesi**



2019 Yılında 7
bin adetten fazla
gayrimenkulun
teslimi...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen
**51 Anahtar Teslimi
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
4,57 Milyar TL

Güçlü Önsatış Oranı
2020'de %56

2021'de %46

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
128 bin bölüm

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR

24.883.544.000 TL



TOPLAM

19.611.192.354 TL



Covid-19 süreci sonrası; biriken talep, tüketici güveninin ve yatırım iştahının artmasıyla, gayrimenkul ve inşaat sektörü gelişimine 2020 yılında da devam edecektir.

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın değerli yatırımcıları ve pay sahipleri, kıymetli iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımız,

Öncelikle, dünyayı tesiri altına alan covid-19 pandemisi nedeniyle hayatlarını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınlarına baş sağlığı, tedavi olanlara da acil şifalar diliyorum. Covid-19 hastalığına karşı verdiğimiz mücadelemiz ile Türk halkı bir kez daha birlik olmanın gücünü gösterdi. Tüm Dünyanın karşı karşıya kaldığı bu salgının üstesinden milli birliğimiz, beraberliğimiz, kardeşliğimiz ve dayanışmamız ile geleceğiz.

Küresel Covid-19 pandemi krizine karşı aktif mücadele veren ülkemiz, 2020 yılının ilk çeyreğinde %4,5 büyüme kaydetti. Virüsün yayılmasını önlemek amacıyla Mart ayının ortasından itibaren alınan tedbirler ve tüketicinin daralmasıyla ekonomik durgunluk hissedilmiş olsa da hükümetimizin açıkladığı ekonomik tedbir paketleriyle normalleşmenin

hızlanacağına inanıyoruz.

Konut satışları yılın ilk çeyreğinde oldukça güçlü bir ivmelenme ile başladı. TÜİK verilerine göre, tüketici güven endekslerinin artması ve faizlerin aylık %0.79'a kadar gerilemesiyle 2020 yılının ilk çeyreğinde konut satışları % 33 artış ile 341 bin adet olarak gerçekleşti. Ancak, tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgınının etkisi ile Nisan 2020'de yıllık bazda %56 azalarak 42,783 ünite seviyesinde gerçekleşti. Diğer taraftan, yılın ilk dört ayında konut satışları bir önceki yıla kıyasla %9 artmış oldu. Banka kredili konut satışları Nisan ayında geçen yıla kıyasla %24 azalmasına rağmen toplam satışların %40'ını oluşturdu. Satışların %35'i ilk defa satılan konutlardan oluşmaktadır.

Emlak Konut olarak 2020 yılı çalışmalarımıza büyük gayret ve inançla başladık. Bugüne kadar geldiğimiz noktada hedeflerimiz doğrultusunda önemli bir aşama kaydettiğimizi belirtmek isterim.

2020 yılının ilk çeyreğinde, 707 milyon TL olan satış değeri hedefimizi aşarak 1 milyar 203 milyon TL değerinde bağımsız bölümün satışını gerçekleştirdik. Ayrıca 88 bin metrekare olan satış hedefimizi ikiye katlayarak 168 bin metrekarelik satış alanına ulaşmış olduk.

2020 yılı ilk çeyreğinde 600'den fazla bağımsız bölümün teslimini gerçekleştik. Yıl içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 12 gelir paylaşımı projemizin %56'sunun ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranımız %76 seviyesindedir. 2023 yılına kadar tamamlanması planlanan projelerimizin %48'sinin satışını bugün itibariyle tamamlamış durumdayız.

Devam eden gelir paylaşımı projelerimizde, minimum garanti edilen Emlak Konut kârı toplam 4 milyar 572 milyon TL'dir.

Bu çeyrek içerisinde tamamlamış olduğumuz projelerle birlikte ilk çeyrek karımız 124 milyon TL olarak gerçekleşti. Buna ilaveten, 2020 yılı için planlamış olduğumuz ihalelere de ivedilikle başladık. Şimdiye kadar gerçekleştirdiğimiz ihalelerde ulaştığımız toplam satış geliri 2 milyar 490 milyon TL, Şirket payı toplam geliri 881.3 milyon TL oldu. Bu ihalelerden elde ettiğimiz çarpan ise 2,24 seviyesinde gerçekleşti. Bu arsalarımızın daha yüksek potansiyel taşıdığını ve projelerin tamamlanmasıyla birlikte daha yüksek çarpan oranlarına ulaşacağımızı düşünüyorum.

Covid-19 pandemisinin konut satışları açısından talebin ötelenmesine neden olması kaçınılmazdır. Sonraki süreçte ise iyileşen likidite koşulları ve kredi erişiminin artması ile birlikte yılın ikinci yarısından itibaren konut satışlarında toparlanma bekliyoruz.

Önümüzdeki dönem de tüm sektörlerde büyüme trendinin devam edeceğine ve ticari faaliyetlerin hızlanacağına inanıyoruz. Dolayısıyla biriken talep, tüketici güveninin ve yatırım iştahının artmasıyla, gayrimenkul ve inşaat sektörü gelişimine 2020 yılında da devam edecektir. Ülkemizin nitelikli konuta; yatay mimari ve sosyal donatı alanlara sahip projelere olan ihtiyacı artarak devam etmektedir. Nitekim bu pandemi süreci bu güne kadar geliştirmiş olduğumuz geniş yeşil alanları, sosyal etkinlik alanlarının önemini bir

kez daha, hem bize hem de kullanıcılara ispatlamıştır. Bu gerçekliği hiçbir zaman unutmuyoruz ve insanımızın ihtiyacı olan bu alanları üretmek için elimizden geleni yapmaya devam edeceğiz.

Emlak Konut, ülkemizin güvenli yarınları için yaşanabilir ve güvenli konutlar üretmeye her zaman olduğu gibi hız kesmeden devam edecektir.

Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımızı selamlar, tüm ülkemize de bizlere verdikleri katkılardan ötürü teşekkür eder, çalışmalarımızda emeği geçen herkese sağlıklı ve başarılı bir yıl dilerim.

Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ

2020 1.Ç FAALİYET SONUÇLARI

► Sürdürülebilir güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü

2020 1.Ç Rakamları

124 Milyon TL

2020 1.Ç Sonu Kâr

4.9 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

2020 1.Ç Ön Satış Durumu

1.2 Milyar TL

Ön Satış Değeri

208 Milyon TL

Yabancıya Satış

168 Bin

Brüt m² Satışı

1.107

Ön Satış Adedi

2020 Yılı İhaleleri

2 İhale

Tamamlandı

2.24x

Ortalama Çarpan

881 Milyon TL

Şirket Payı Toplam Geliri*

2.49 Milyar TL

İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

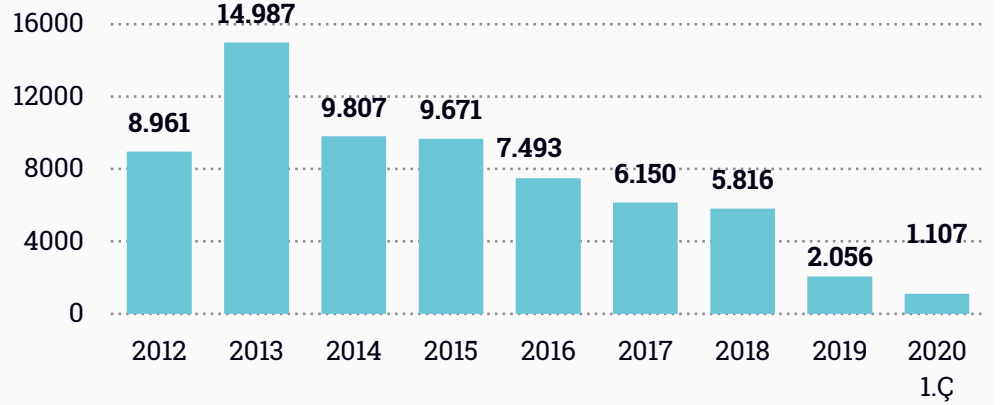
2020 1.Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

► Dövizde kur dalgalanmaları ve yüksek faizler, konut alımlarının ötelemesine neden oldu.

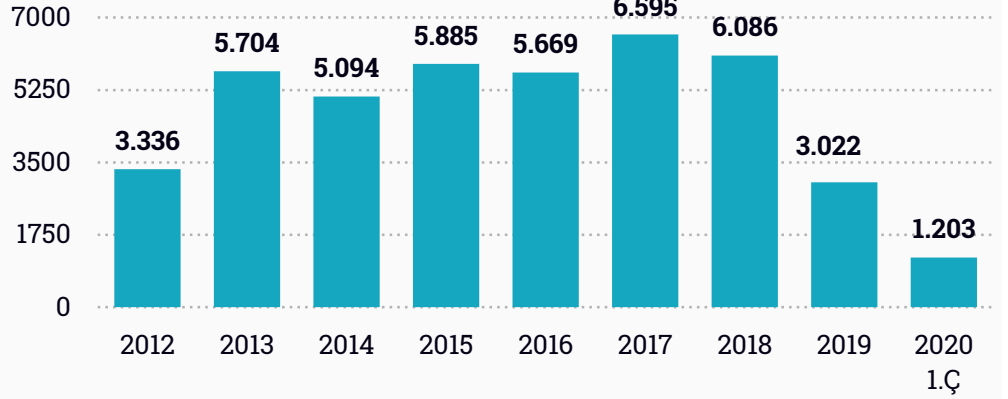
► 8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

► 2020 yılı yabancı müşterilere satış oranı %20

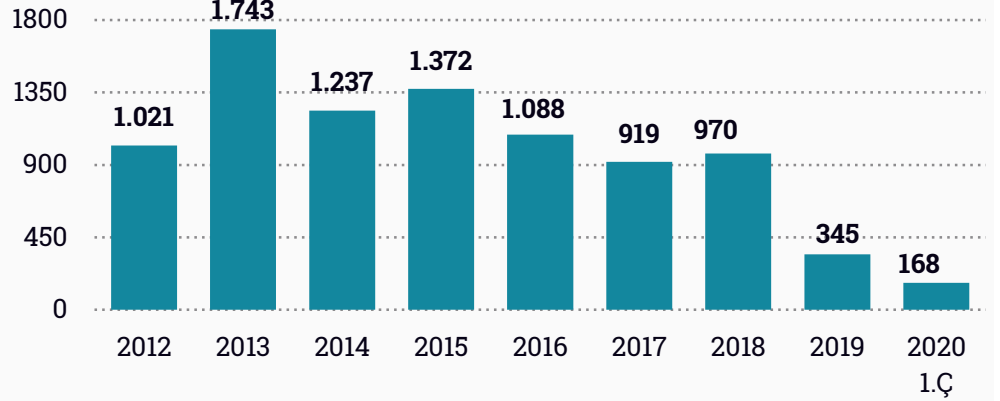
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



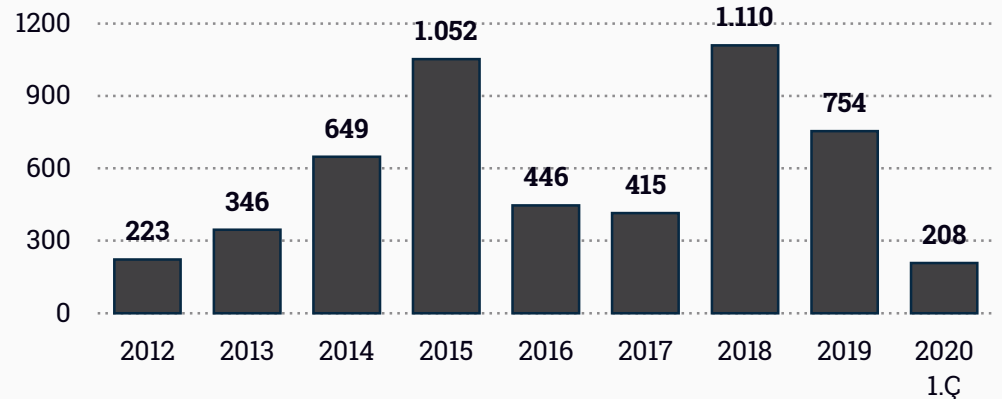
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt M² Satışı '000

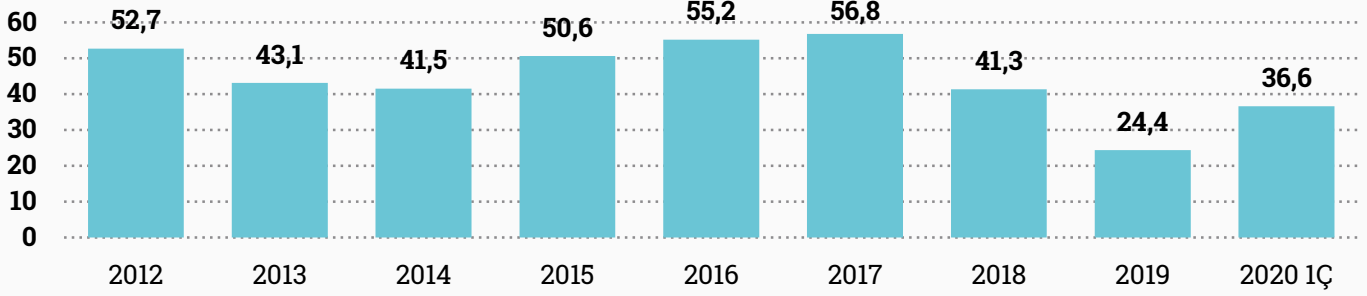


Yabancıya Satış Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık Favök Marjı %



Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 1Ç
Net Satışlar	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	696,6
FAVÖK ⁽¹⁾	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	254,8
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	36,6
Dönem Kârı	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4	125,4
Toplam Aktifler	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	24.884
Özsermaye	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	13.857
Hisse Başına Kâr (TL)	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,033
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057	0,0009
Nakit akım	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432	745
Temettü	200,0	467,7	366,7	367,8	0,0	666,9	123		

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar. 2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar '000 TL

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM
1 Yıl	877.205	716.973	1.594.178
2 Yıl	593.431	352.295	945.726
3 Yıl	521.643	318.912	840.555
4 Yıl	438.214	213.435	651.649
5 Yıl ve Üzeri	1.873.210	442.931	2.316.141
TOPLAM	4.303.703	2.044.546	6.348.249

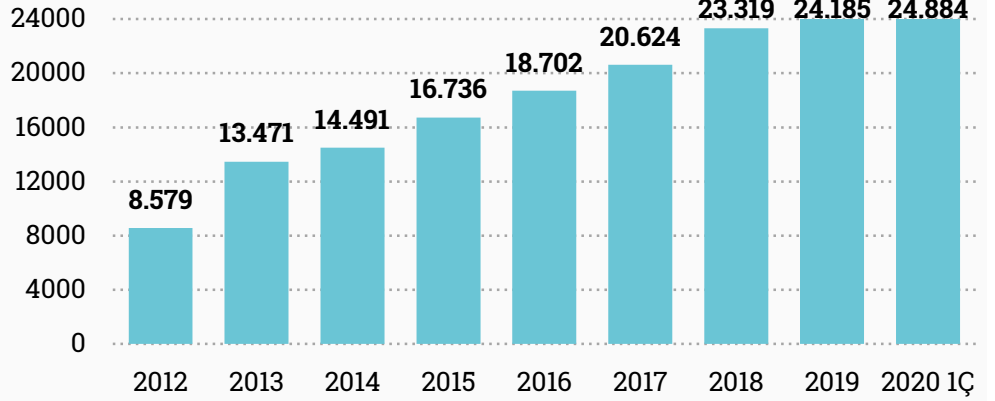
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 26

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ



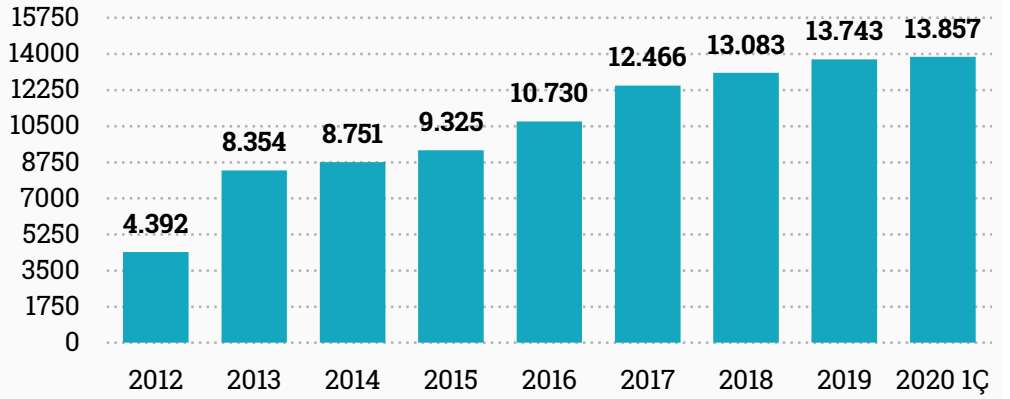
8 yılda toplam aktifimizde %215 artış kaydettik...

Toplam Aktifler Milyon TL



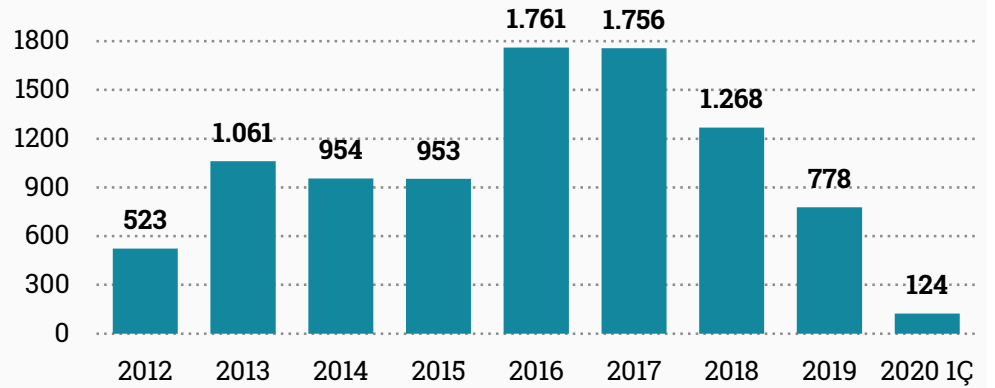
Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

Özsermaye Milyon TL

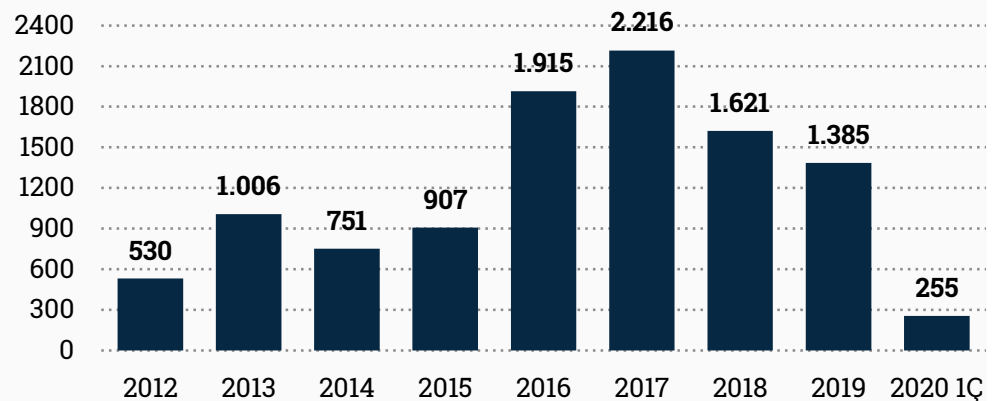


Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

Dönem Kârı Milyon TL



Yıllık FAVÖK MİLYON TL



FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları

Cari Oran
2,806

Nakit Oran
0,169

Asit-Test Oranı
0,932

Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı
0,443

Borçlanma Oranı
0,756

Özkaynaklar Aktif
0,557

Finansman Oranı
1,257

Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı
0,028

Özkaynak Devir Hızı
0,050

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı
0,051

Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı
0,009

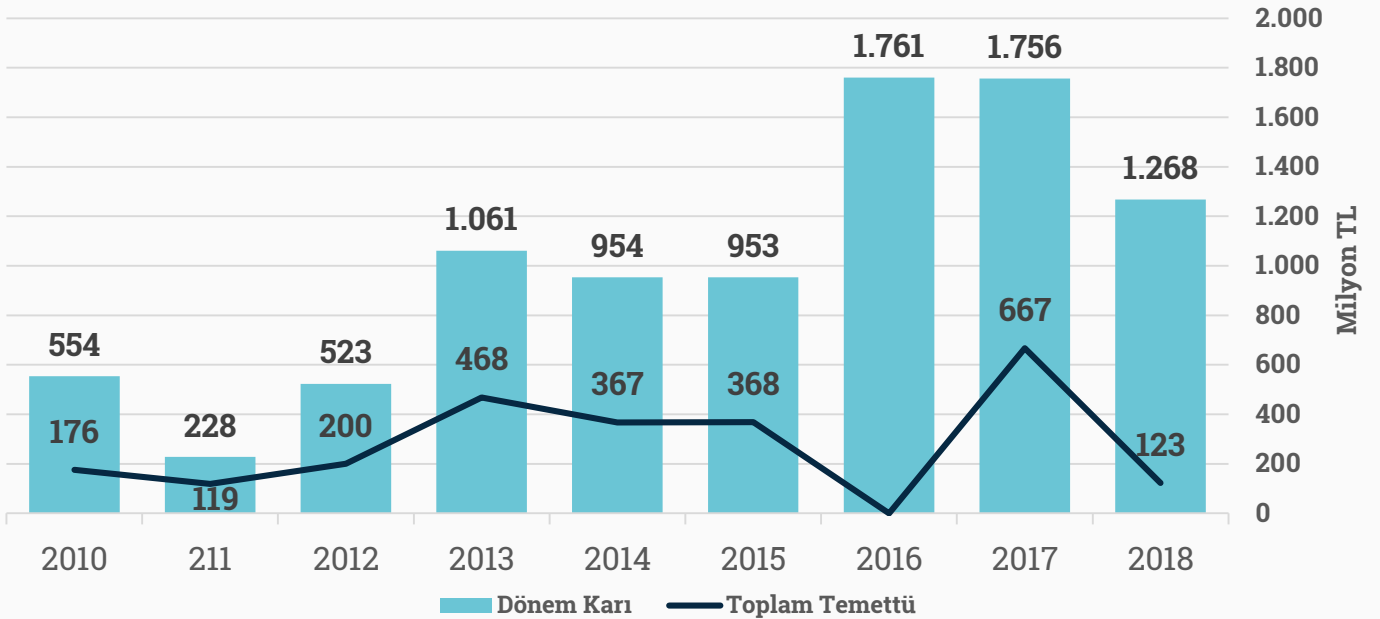
Aktif Kârlılık
0,005

Satış Kârlılığı
0,180

Brüt Kâr Marjı
0,409

Faaliyet Kâr Marjı
0,334

Dönem Karı-Temettü Gelişimi



2020 HEDEFLERİ

2020 Yılı İhale Planlaması '000

Gelir Paylaşımı Modeli	Ekspertiz Değeri	Toplam Satış Geliri	Min. Emlak Konut Payı	Çarpan
1 Bakırköy Şevketiye	330.000			
2 Beşiktaş Ortaköy	256.965			
3 Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	183.994			
4 Başakşehir Kayabaşı 7. Etap	136.611	800,000	256,000	1.87
5 Başakşehir İkitelli 2. Etap	257.070	1,690,000	625,300	2.43
Toplam	770.959	2.490.000	881.300	2,24

Anahtar Teslim Modeli	Ekspertiz Değeri
1 Sarıyer Zekeriyaköy	158.337
2 Ümraniye Çakmak	
3 Ankara Çankaya Saraçoğlu	
Toplam	158.337

2020 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 707 Milyon TL	Brüt Satılabilir Alan 88 Bin m ²
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 903 Milyon TL	Brüt Satılabilir Alan 113 Bin m ²
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 1.6 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 199 Bin m ²
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 1.9 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 238 Bin m ²
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 5.1 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 640 Bin m ²

2020
Kâr Hedefi

Net Kâr
1.12 Milyar TL



KUZEYAKASI
İSTANBULUN YENİ YAKASI



ARSA PORTFÖYÜ

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	Çankaya Mühye	38.434	51.097.886	60.329.780
	Ankara	38.434	51.097.886	60.329.780
2	Arnavutköy Parselleri	1.457.499	170.580.920	331.219.421
3	Ataşehir Parselleri	21.381	40.137.750	68.685.477
4	Bakırköy Yeşilköy Şevketiye Parselleri	45.941	330.000.000	330.000.000
5	Başakşehir Hoşdere Parselleri	312.784	112.755.035	165.414.373
6	Başakşehir İkitelli Parselleri	169.294	328.110.710	402.715.285
7	Başakşehir Kayabaşı Parselleri	59.186	183.971.411	182.447.686
8	Taşdelen - Çekmeköy Parselleri	6.346	42.641	2.221.062
9	Esenyurt Hoşdere Parselleri	57.836	50.577.481	97.675.465
10	Kartal Parselleri	60.343	97.061.438	97.061.438
11	Küçükçekmece Halkalı Parselleri	476.964	1.912.110.292	2.175.954.694
12	Maltepe Parselleri	306	3.010.214	3.012.524
13	Sarıyer İstinye Parselleri	1.373	7.003.940	7.003.940
14	Zekeriyaköy Parseli	100.635	146.526.611	171.505.503
15	Tuzla Parselleri	10.644	20.016.360	25.996.423
16	Ümraniye Parselleri	10.680	1.843.977	-
17	Beşiktaş Parselleri	17.131	256.965.000	256.965.000
18	Avcılar Parselleri	20.315	19.307.276	30.471.800
19	Florya Şenlik Parselleri	40.723	262.556.275	315.000.000
	İstanbul	2.869.381	3.993.675.217	4.639.034.587
20	İzmir Konak Parseli	7.033	12.258.000	13.148.320
21	Kastamonu Cide	9.110	52.663	60.000
22	Kocaeli Gebze Güzeller	7.482	728.901	2.601.192
23	Kocaeli Körfez	16.610	1.528.023	8.974.700
24	Nevşehir	26	8.088	8.232
25	Tekirdağ Kapaklı	75.127	1.664.820	23.528.311
26	Tekirdağ Çorlu	35.923	6.152.734	8.965.011
27	Samsun Canik	51.698	111.915.633	122.006.543
	Diğer Şehirler	203.009	134.308.862	179.292.309
TOPLAM		3.110.824	4.127.987.484	4.902.972.180

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	ARSA ALANI (M ²)	KAYITLI MALİYET(₺)	EKSPERTİZ DEĞERİ(₺)
1	Başakşehir Hoşdere Parselleri	25.306	8.140.964	10.755.152
2	Başakşehir İkitelli Parselleri	8.731	4.466.027	6.104.422
3	Kartal Parselleri	13.595	24.457.405	23.260.675
TOPLAM		47.632	37.064.397	40.120.249

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici
TORKAM

Arsa Alanı
72.727 m²

Satış Toplam Geliri
705.000.00 TL

Asgari Şirket Payı Geliri
211.500.00 TL

Bitiş Tarihi
30.06.2021

Bağımsız Bölüm
905

Şirket Payı Gelir Oranı
%30,00

İlerleme Oranı
%88,31

TUAL
ADALIR



Yüklenici
DAĞ

Arsa Alanı
47.565 m²

Satış Toplam Geliri
420.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri
123.900.000 TL

Bitiş Tarihi
31.12.2020

Bağımsız Bölüm
542

Şirket Payı Gelir Oranı
%29,50

İlerleme Oranı
%92,76

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici KELİF İŞ ORTAKLIĞI	Arsa Alanı 36.175 m2	Satış Toplam Geliri 440.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 171.600.000 TL
Bitiş Tarihi 28.05.2020	Bağımsız Bölüm 592	Şirket Payı Gelir Oranı %39,00	İlerleme Oranı %92,31



Yüklenici DAĞ	Arsa Alanı 137.588 m2	Satış Toplam Geliri 1.090.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 275.334.000 TL
Bitiş Tarihi 01.11.2020	Bağımsız Bölüm 1.914	Şirket Payı Gelir Oranı %25,26	İlerleme Oranı %89,96

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



OFİS
KARAT
BAKIRKÖY

Yüklenici BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON	Arsa Alanı 5.250 m ²	Satış Toplam Geliri 200.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 62.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.04.2020	Bağımsız Bölüm 90	Şirket Payı Gelir Oranı %31,00	İlerleme Oranı %90,74



VALİDEBAĞ
KONAKLARI

Yüklenici ELTES & İSTLIFE	Arsa Alanı 17.237 m ²	Satış Toplam Geliri 810.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 406.215.000 TL
Bitiş Tarihi 15.08.2020	Bağımsız Bölüm 366	Şirket Payı Gelir Oranı %50,15	İlerleme Oranı %60,23

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



Yüklenici CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	Arsa Alanı 42.020 m2	Satış Toplam Geliri 626.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 156.500.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 1.184	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %30,24

tem 34
TAHTAKALE



Yüklenici AKYAPI & EŞBAH	Arsa Alanı 20.280 m2	Satış Toplam Geliri 342.400.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 85.600.000 TL
Bitiş Tarihi 31.01.2021	Bağımsız Bölüm 197	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %45,35

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



IDEALIST
CADD E

Yüklenici IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	Arsa Alanı 17.933 m2	Satış Toplam Geliri 68.500.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 15.070.000 TL
Bitiş Tarihi 03.12.2020	Bağımsız Bölüm 69*	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %12,90



AVANGART
İstanbul

Yüklenici GÜL İNŞAAT	Arsa Alanı 36.750 m2	Satış Toplam Geliri 1.300.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 637.000.000 TL
Bitiş Tarihi 28.12.2020	Bağımsız Bölüm 959	Şirket Payı Gelir Oranı %49,00	İlerleme Oranı %55,31

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



Kısmi tasfiye nedeniyle Proje'nin kalan kısmı Anahtar Teslim projeler portföyüne dahil edilmiştir.

Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 348.807 m ²	Satış Toplam Geliri 1.475.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 475.687.500 TL
Bitiş Tarihi 05.10.2022	Bağımsız Bölüm 911	Şirket Payı Gelir Oranı %32,25	İlerleme Oranı %86,52

CER
İSTANBUL



Yüklenici EGE & YEDİ KULE	Arsa Alanı 41.162 m ²	Satış Toplam Geliri 302.680.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 105.968.270 TL
Bitiş Tarihi 24.06.2021	Bağımsız Bölüm 169	Şirket Payı Gelir Oranı %35,01	İlerleme Oranı %32,03

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



NİDAPARK
KÜÇÜKYALI

Yüklenici TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	Arsa Alanı 110. 023m ²	Satış Toplam Geliri 3.635.715.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.527.000.300 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 2.060	Şirket Payı Gelir Oranı %42,00	İlerleme Oranı %38,24



ebruli
İNŞAAT

Yüklenici EBRULİ İNŞAAT	Arsa Alanı 47.168 m ²	Satış Toplam Geliri 600.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 132.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2020	Bağımsız Bölüm 776	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %27,56

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI
İSTANBUL



Yüklenici ÖZAK & YENİGÜN & ZİYLAN	Arsa Alanı 108.619 m2	Satış Toplam Geliri 4.240.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.568.800.000 TL
Bitiş Tarihi 02.11.2022	Bağımsız Bölüm 1.655	Şirket Payı Gelir Oranı %37,00	İlerleme Oranı %89,60



MERKEZ
ANKARA



Yüklenici PASİFİK & ÇİFTAY	Arsa Alanı 137.249 m2	Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.258.365.000 TL
Bitiş Tarihi 14.08.2022	Bağımsız Bölüm 3.060	Şirket Payı Gelir Oranı %30,00	İlerleme Oranı %26,53

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



ELORA
DENİZLİ

Yüklenici TEKNİK YAPI & UCD	Arsa Alanı 115.291 m ²	Satış Toplam Geliri 514.727.778 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 92.651.000 TL
Bitiş Tarihi 28.08.2020	Bağımsız Bölüm 1.558	Şirket Payı Gelir Oranı %18,00	İlerleme Oranı %52,24



NİDAPARK
KAYASEHIR

Yüklenici TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	Arsa Alanı 103.277 m ²	Satış Toplam Geliri 1.072.600.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 407.588.000 TL
Bitiş Tarihi 23.10.2020	Bağımsız Bölüm 1.142	Şirket Payı Gelir Oranı %38,00	İlerleme Oranı %87,32

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici YILMAZ İNŞAAT	Arsa Alanı 1.157.004 m2	Satış Toplam Geliri 3.808.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 952.000.000 TL
Bitiş Tarihi 22.09.2021	Bağımsız Bölüm 509*	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %3,46



Yüklenici TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	Arsa Alanı 158.498 m2	Satış Toplam Geliri 3.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.876.392.000 TL
Bitiş Tarihi 07.11.2021	Bağımsız Bölüm 555	Şirket Payı Gelir Oranı %51,01	İlerleme Oranı %25,08

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TEKNİK YAPI & HALK GYO	Arsa Alanı 47.070 m ²	Satış Toplam Geliri 1.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 585.200.000 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 753*	Şirket Payı Gelir Oranı %35,00	İlerleme Oranı %1,59



Yüklenici PEKİNTAŞ & BURAKCAN	Arsa Alanı 78.558 m ²	Satış Toplam Geliri 2.200.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 726.000.000 TL
Bitiş Tarihi 21.08.2021	Bağımsız Bölüm 1104*	Şirket Payı Gelir Oranı %33,00	İlerleme Oranı %0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
ELTES & ISTLIFE	155.368 m2	1.111.100.000 TL	355.552.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
06.06.2022	*	%32,00	%0,0

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
ELTES & ISTLIFE	20.677 m2	1.763.750.000 TL	705.500.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
06.05.2022	*	%40,00	%0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 31.03.2020

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Karat 34	8.482.315	2.809.616	592	417	70
2 Temaşehir Konya	91.357.351	52.335.296	905	748	83
3 Tual Adalar	21.252.794	8.923.181	542	450	83
4 Tual Bahçekent	130.529.584	91.575.248	1.914	1.591	83
5 Köy*	201.310.950	189.923.720	497	545	60
6 Evora Denizli*	67.128.879	3.501.196	1.558	824	53
7 Nidapark Kayaşehir*	107.950.125	72.189.317	1.142	1.130	99
8 Büyükyalı İstanbul*	436.709.638	172.512.161	1.655	685	42
9 Validebağ Konakları	439.887.380	286.205.419	366	265	72
10 Ofis Karat Bakırköy	62.000.000	31.174.027	90	13	14
11 Avangart İstanbul	637.000.000	512.163.689	959	275	29
12 Merkez Ankara	1.258.365.000	616.311.256	3.060	445	15
2020 Toplam	3.461.974.016	2.039.624.126	13.280	7.388	56
13 Cer İstanbul	105.968.270	38.565.323	169	47	28
14 Ebruli Ispartakule	132.000.000	74.359.981	776	189	24
15 Avrupark Hayat	156.500.000	102.443.299	1.184	707	60
16 Tem 34 Tahtakale**	40.086.059	8.798.010	197	118	60
17 İdealistkoru/İdealist Cadde	15.070.000	5.230.783	69*	23	33
18 Nidapark Küçükyalı	1.527.000.300	849.339.622	2.060	1.067	52
19 Nidapark İstinye	1.876.392.000	882.959.489	555	128	23
2021 Toplam	3.853.016.629	1.961.696.507	4.941	2.279	46
20 Şişli Teşvikiye	705.500.000	116.017.442	*	satışta değil	-
21 Çekmeköy Taşdelen	355.552.000	37.638.157	*	satışta değil	-
2022 Toplam	1.061.052.000	153.655.599	0	-	-
22 Allsancak	145.200.000	145.054.606	1104*	satışta değil	-
23 Evora İzmir	117.040.000	116.055.953	753*	87	-
24 Düşler Vadisi	542.892.221	156.495.590	509*	135	-
2023 Toplam	805.132.221	417.606.149	2.366	222	9
Toplam	9.181.174.866	4.572.582.381	20.587	9.889	48

* Projenin kısmi geçici kabulü 2020 yılı içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanacaktır.

**Projede kısmi tasfiye olmuştur.



MERKEZ
ANKARA





DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

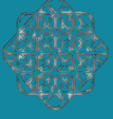


Yüklenici AYDUR	Arsa Alanı 30.302 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 216.500.000 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 174.108.142 TL
Bitiş Tarihi 23.02.2021	Bağımsız Bölüm 385	İlerleme Oranı %26,66	



Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 66.656 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 448.000.000 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 151.750.943 TL
Bitiş Tarihi 21.04.2021	Bağımsız Bölüm 832	İlerleme Oranı %14,35	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



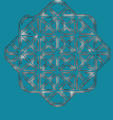
BASKENT

— EMLAK KONUTLARI —

1



Yüklenici KALYON	Arsa Alanı 89.502 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 578.125.253 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 991.087.284 TL
Bitiş Tarihi 29.11.2019	Bağımsız Bölüm 1.345	İlerleme Oranı %88,62	



BASKENT

— EMLAK KONUTLARI —

2



Yüklenici ASL İNŞAAT	Arsa Alanı 30.521 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 206.658.170 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 363.950.214 TL
Bitiş Tarihi 29.05.2019	Bağımsız Bölüm 507	İlerleme Oranı %95,75	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



Yüklenici İhale Çalışmaları Devam Ediyor	Arsa Alanı 6.338 m2	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 9.294.852 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm 62	İlerleme Oranı	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Mart 2020)
1 Başkent Emlak Konutları 1	991.087.284	1.345	366
2 Başkent Emlak Konutları 2	363.950.214	507	-
3 Başkent Emlak Konutları 3	-	-	-
4 Gebze Emlak Konutları 3-3	9.294.852	62	-
5 Yeniköy Konakları	174.108.142	385	113
6 Semt Bahçekent	151.750.943	832	296
7 Ankara Saraçoğlu	5.171.770	-	-
8 Köy*	238.403.372	414	-
9 Çeşitli Altyapı Projeleri	378.065.844	-	-
TOPLAM	2.311.832.421	3.915	1.027

* Kısmi tasfiye nedeniyle Proje'nin kalan kısmı Anahtar Teslim projeler portföyüne dahil edilmiştir.



Köy



Başkent Emlak Konutları



YeniKöy



Başkent Emlak Konutları



Gebze Emlak Konutları



Semt Bahçekent

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı*
1 EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2021	Ankara/ Çankaya No:14	3 Yıl	8.150,50 TL
2 EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2021	Niğde 3337 / 1	4 Yıl	2.133,91TL
TOPLAM				10.284,41 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1 UNİKONUT	7 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avcılar	55.114	
2 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası	512.444	
3 AYAZMA EMLAK KO. 2. ETAP	10 Yıl	6 Adet Dükkan/ Başakşehir	26.932	
4 ESENLER EMLAK KONUTLARI	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut/ Esenler	13.214	
5 DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	50.548	
6 KÖRFEZKENT 3. VE 4. ETAP	5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Kocaeli	6.955	
7 AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer		4,75%
8 AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	5 Adet Dükkan/ Sarıyer	212.000	
9 AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan/ Sarıyer		15%
10 SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis/ Ümraniye	118.000	
11 NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis/ Çankaya	2.800	
12 BÜYÜKYALI	5 Yıl	13 Adet Ofis/ Dükkan		8%
13 MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	7 Adet Arsa / İstanbul	70.355	
TOPLAM		100 Dükkan, 3 Konut,1 Adet Bina ve 7 Adet Arsa	1.068.361	

İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1 İSTMARINA	5 Yıl	9 Adet Dükkan/ Kartal	81.350	
2 İSTMARINA	5 Yıl	102 Adet Dükkan/ Kartal		%9
3 İSTMARINA	18 Yıl	11 Adet Dükkan / Kartal		%10
TOPLAM		145 Adet Dükkan	81.350	

* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

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



EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

1980 yılında kurulan **EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.**'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan projeler geliştirme oluşturmaktadır. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı Emlak Konut GYO AŞ. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır. 2019 yılı içinde sermaye artırımına gidilmiş olup, Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2020 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı
%94,36	%94,28	%100	%100	%18,91
5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme	3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme	Giresun Spor Kompleksi	Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi	20. Paket Uygulamaları
Giresun, İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli	Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	Giresun	Trabzon	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova

Ön Satış Değeri
39 Milyon TL

Ön Satış Adedi
66 B. Bölüm

Arsa Portföyü
415 Bin m2

Toplam Müşavirlik Hizmet Alanı
8,2 Milyon m2



2020 YILI PROJELERİ

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale Anahtar Modeli ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi %96,47'dir

BİTİŞ TARİHİ :
30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

Emlak Termal Kent /Yalova İhalesi yapıldı.



İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

ARSA ALANI : 118.000m²

Sapanca/Arifiye Arsaları İHALE EDİLECEK



Yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır.

Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

ARSA ALANI: 477.166 m²

İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



Ticari Alan İhalesi Yapılacak

Bağımsız Bölümler Tamamlanma Oranı:
%70,35

Bağımsız Bölüm : 947

Ticari Nitelikli : 123

Ticari Nitelikli : 47*

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



KÖY

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





YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Muhtelif taşınmazların 07.01.2020 tarihli açık arttırma ihalesinde, muhammen satış bedeli 169.000.000TL (KDV hariç) olan 3 adet taşınmaza 205.110.000 TL (KDV hariç) üzerinden teklif gelmiştir.

KÖY projesi 09.01.2020 tarihinde kısmi tasfiye edilmiştir.

Muhtelif bankalardan Şubat ve Mart 2020 aylarında ortalama 5 yıl vadeli toplamda 2.975.295.369 TL kredi kullanılmıştır.

İstanbul İkitelli 2. Etap ve İstanbul Kayabaşı 7. Etap ihaleleri gerçekleştirilmiş, iki ihalede toplam 881.300.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 2,24 çarpan değeri elde edilmiştir.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 3 ayında toplam 550.000.000 TL, ortalama 137 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 3 ayında toplam 550.000.000 TL, ortalama 142 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

20.03.2020 tarihinde hisse geri alım programımız çerçevesinde 1,11 TL- 1,12 TL fiyat aralığından 10.500.000 adet hisse geri alımı gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte, geri alınan payların toplam adedi 138.879.862 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %3,65 seviyesine ulaşmıştır.

DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

12.05.2020 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile İstanbul Beşiktaş, İstanbul Eyüp ve Ankara Çankaya'da bulunan taşınmazların 316.745.000 TL üzerinden şirketimiz tarafından satın alınması ve şirketimize ait Samsun Canik ilçesinde bulunan taşınmazların 143.967.720,15 TL bedel üzerinden Bakanlığa satışına ve bu işlemlerin Bakanlıkla 25.06.2019 tarihinde imzalanan Protokol çerçevesinde İstanbul Zeytinburnu ilçesinde yer alan taşınmazların Bakanlığa satışından kalan 486.974.560,17 TL ile Samsun Canik ilçesinde bulunan taşınmazların Bakanlığa satışından doğacak olan 143.967.720,15 TL alacaklarımızdan mahsup edilerek kalan 314.197.280,32 TL alacağımızın Bakanlık Genel

Müdürlüğü ile aynı ve nakdi olarak mahsuplaşarak gerçekleştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır

Muhtelif bankalardan Nisan ayında ortalama 2 yıl vadeli toplamda 719.230.000 TL kredi kullanılmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin Nisan ve Mayıs aylarında toplam 400.000.000 TL, ortalama 146 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin Nisan ve Mayıs aylarında toplam 400.000.000 TL, ortalama 113 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

21 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilecek olan 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı COVID-19 salgını nedeniyle ileri bir tarihte yapılmak üzere iptal edilmiş ve planlanan genel kurul toplantısında alınacak kararlar çerçevesinde gerçekleştirilecek işlemler ertelenmiş, nakit kar payı önerisinin tekrar belirlenmesine karar verilmiştir.

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme 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.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yeminli Mali Müşavir

Demiröz Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

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.

ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

GENEL MÜDÜR
Hakan GEDİKLİ

YÖNETİM KURULU BAŞKAN DANIŞMANLIĞI
Ykr. Bşk. Dnş. : Mehmet Enes MUTLU

ÖZEL KALEM MÜDÜRLÜĞÜ

Müdür : Halim ATAŞ
Müdür Yrd. v. : Recep DİRİM

GENEL MÜDÜR DANIŞMANLIĞI

Gn. Md. Dnş. : Rasim Faruk KADIOĞLU
Gn. Md. Dnş. : Sadık SOYLU
Gn. Md. Dnş. : İsmail ÇAKIR
Gn. Md. Dnş. : İlker SIRTAKAYA
Gn. Md. Dnş. : Hüseyin KARACA

BASIN MÜŞAVİRLİĞİ
Basın Müş. : Fatih İBİŞ

KALİTE YÖNETİM TEMSİLCİLİĞİ
KYT : Nilgün BEZEK

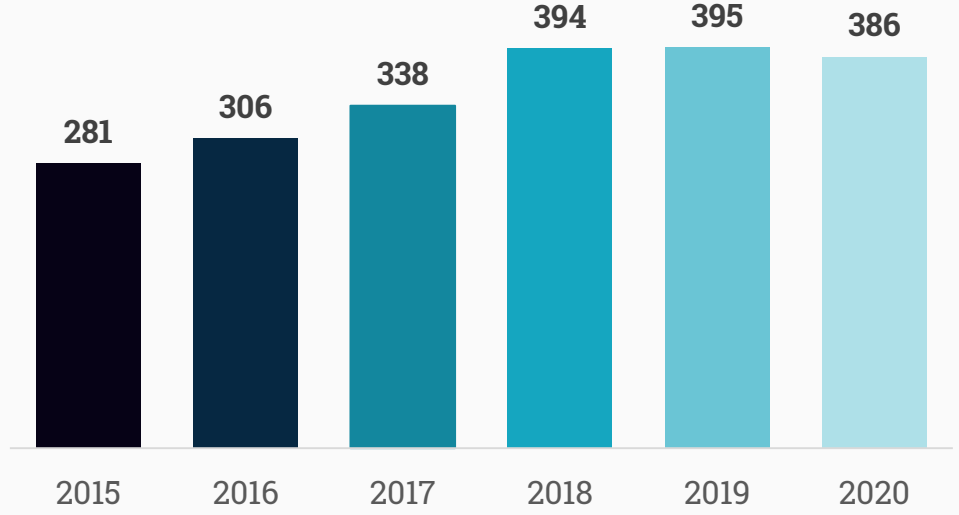
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ 1. Hukuk Müş. : Av. Nurettin ŞAM	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TEKNİK) Gn. Md. Yrd. : Hicran ÇAKMAK	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE VE PAZARLAMA) Gn. Md. Yrd. : Mustafa AŞIKKUTLU	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA VE İDARİ İŞLER) Gn. Md. Yrd. : Metin TEKİN	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (MALİ) Gn. Md. Yrd. : Ercan ALIOĞLU
Hukuk Müş. : Av. İsmet KUBİLAY Hukuk Müş. : Av. Eyyüp OCAK	PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : İlyas Fehim ÇELİK	İHALE VE KABUL DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Hasan SAKA	1 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Mecit ALTINER	MALİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Ali ÇETİNKAYA
	1 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Emriye Fundağül ŞENGÖÇEL	İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Adem HACIHASANOĞLU	1 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Enver TURAN	MUHASEBE VE FİNANSMAN MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Salih ÇETİN
	2 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Yaşar ALTUN	KABUL VE TESLİM SONRASI HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Ömer YİĞİT	2 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Süleyman AŞIKKUTLU	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mustafa BUĞA
	TESİSAT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : İbrahim OFLAZ	PAZARLAMA VE SATIŞ DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Ahmet OĞULBALI	2 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : Yasir YILMAZ	
	EMLAK PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Hakan İLÇİN	PAZARLAMA VE SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mehmet Akif AYDOĞAN	3 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Alim KAPLANER	
	PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Sefer ÇALUK		4 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Mehmet Buğra ELKIRAN	
	EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Serkan DİNDAROĞLU		İDARİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Halil İbrahim ŞAHİN	
			İDARİ İŞLER VE İNSAN KAYNAKLARI MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Ali Haydar YILDIRIM	
			BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Serdar BALA	

İNSAN KAYNAKLARI 2020



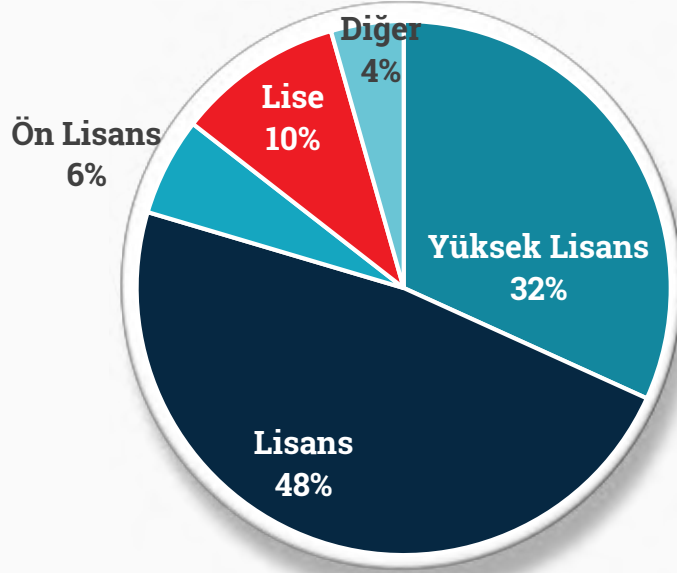
Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

PERSONEL SAYISI



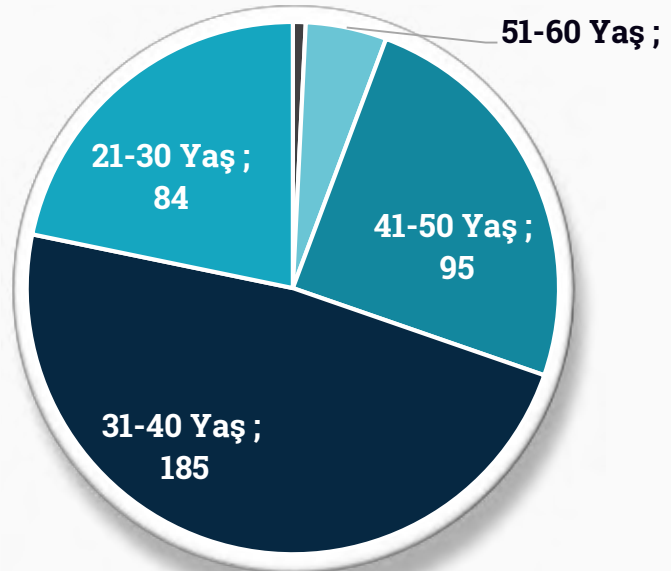
PERSONEL EĞİTİM DURUMU

- Yüksek Lisans
- Lisans
- Ön Lisans
- Lise
- Diğer



PERSONEL YAŞ ARALIĞI

- 60 +
- 51-60 Yaş
- 41-50 Yaş
- 31-40 Yaş
- 21-30 Yaş



İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Mesleği	Görevi
Ertan KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
M. Levent SUNGUR	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üye, GM
Hakan AKBULUT	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üye
Muhterem İNCE	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üye
Havvanur YURTSEVER	Avukat	Yönetim Kurulu Üye
Sinan AKSU	Tarih	Yönetim Kurulu Üye

ÜST DÜZEY YÖNETİM

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





MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda dosyaya sunulan raporda; 1/100.000 ölçekli ÇDP yönünden lehe, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden aleyhe görüş belirtilmiş, Mahkemece 14.01.2020 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden YD isteminin reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden YD isteminin kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu YD kararı aleyhine yapılan başvuru neticesinde, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.02.2020 tarihinde itirazın kabulüne, YD kararının kaldırılmasına, ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava

Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur.

2-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

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

KUASAR PROJESİ

1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli

Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma sonucunda ilk derece İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2017/2125 E. 2018/173 K. Sayılı kararı ile ilk kararında ısrar ederek dava konusu planın iptaline karar vermiştir. Karar düzeltme neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu kararlar ilgili İstinaf yoluna başvurulmuştur.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UIP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 06.02.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir. Mahkeme, 25.07.2019 tarihinde, ek rapor alınmasına karar verilmiş söz konusu ek rapor da aleyhe gelmiştir. Mahkemece 18.12.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş olup Davacı yan tarafından bu işleme yapılan itiraz İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UIP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 12.12.2019 tarihli bağlantı kararı gereğince, dosya İst. 11. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiş olup yargılama İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/2282 E. sayılı dosyası üzerinden devam edilmektedir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/228 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346

Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UIP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

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 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 reddedilmiş 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 planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

2-)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 davalıları yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş, davacının yapmış olduğu temyiz itirazı da reddedilmiştir. Bunun üzerine davacı tarafından Karar Düzeltilme yoluna gidilmiştir

FATİH YEDİKULE

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile...

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Daire, 26.12.2018 tarihinde, Belediye Hizmet Alanları maddesinin marina alanı ile ilgili kısmının bozulmasına, kalan kısmın onanmasına, dosyanın İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. İst. BİM 4. İdari Dava Dairesince, 14.06.2019 tarihinde, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

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

nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan tarafından yapılan İstinaf başvurusu Ankara BİM tarafından istinaf talebi reddedilmiştir.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyanın bağlantı nedeniyle esas kapatılarak, Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/136 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu lehe gelmiş olup Mahkemece ayrıca 28.11.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Davacı yan istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara BİM, 5. İDD, 04.03.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve

1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur.

ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile 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 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) TMMOB İstanbul Şubesi

Davacı TMMOB İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli bilirkişi raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

.Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.

2) AHMET TOPÇU

Davacı Ahmet TOPÇU tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/365 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Aynı mahkemenin 2018/586 E. Sayılı dosyasına sunulan bilirkişi raporuna göre davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/291 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/2186 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde (22/10/2018 – 21/11/2018 askı tarihleri) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 17.12.2019 tarihinde, 2019 tarihli imar planı nedeniyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel

ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 12.02.2020 tarihinde İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz 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, müdahale talebimizin kabulüne, karar verilmiştir. Mahkemece 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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, 02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

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

2-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan , İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 03.12.2019 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verdi.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

3-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/876 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 17.01.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık 1/5000 ölçekli NİP ile -4- paftalık 1/1000 ölçekli UİP ve plan raporlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esasının kapatılarak, İst. 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1182 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 11.10.2019 tarihinde keşif yapıldı, bilirkişi raporu aleyhe. 24.12.2019 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 17.01.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir.

İZMİR KONAK

1-) TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare

Mahkemesi'nin 2019/1085 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 20.04.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verildi. Bilirkişi raporu kısmen aleyhe gelmiş olup rapora ilişkin itirazlar yapılmıştır.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bilirkişi raporu kısmen aleyhe gelmiş olup rapora ilişkin itirazlar yapılmıştır.

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 kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/147 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

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

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/903 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan 13.01.2020 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup neticesi beklenmektedir.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

2-) Şişli Belediye Başkanlığı

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1187 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. Davacı yan, 22.01.2020 tarihinde YD talepli istinaf talebinde bulundu, neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/974 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 31.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.10.2019 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/16 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. 21.01.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın hasım mevkiine alınmasına, YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve

ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi.

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019 tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 27.02.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

3-) Ramazan Göz

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/500 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000

ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. müdahale talebinde bulunulmuştur.

4-) İlhan Göz

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/539 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. müdahale talebinde bulunulmuştur.

BEŞİKTAŞ MECİDİYE

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/336 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 07.05.2019 tarihinde, YD isteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir. 13.01.2020 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 03.03.2020 tarihinde YD kararı vermiş 26.03.2020 tarihinde bu karara itiraz edilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.04.2020 tarihinde itirazımızın kabulüne, 03.03.2020 tarihli YD kararının kaldırılmasına, YD talebinin reddine karar vermiştir.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 27.02.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/613 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 14.12.2018 - 14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılan, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, reddine karar vermiştir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli

itirazlar yapılmıştır

ANKARA YENİMAHALLE

TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parseline ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır.

BAŞAKŞEHİR

Selman Ata

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1541 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 21.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1357 ada ile 1358 adaya ilişkin, 1/1.000 ölçekli Plan Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 17.07.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar cevabı geldikten veya verilen süre geçtikten sonra incelenmesine karar verildi. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. Rapor kısmen aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. Mahkeme, 11.02.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

Ağır Haddencilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin

2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 14.11.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.12.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. bilirkişi raporu beklenmektedir.

Ataşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 8 sayılı parseline ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yönelik yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır.

ANKARA SARAÇOĞLU

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

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



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2020)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	36.750	5.03.2015	124.836.311	637.000.000
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	54.056.701	156.500.000
BÜYÜKYALI	97.590	24.04.2013	264.197.477	436.709.638
EBRULİ ISPARTAKULE	41.168	1.06.2007	57.640.019	132.000.000
EVORA DENİZLİ	78.215	5.03.2015	63.627.683	67.128.879
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE	18.215	3.04.2015	31.288.049	40.086.059
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	29.06.2016	386.396.631	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.402.947	105.968.270
EVORA İZMİR	0	8.11.2016	984.047	117.040.000
ALL SANCAK	0	8.11.2016	145.394	145.200.000
KARAT 34	4.236	28.05.2014	5.672.699	8.482.315
KÖY	149.511	2.03.2011	11.387.230	201.310.950
MERKEZ ANKARA	124.476	3.04.2014	642.053.744	1.258.365.000
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	993.432.511	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	677.660.678	1.527.000.300
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	5.03.2015	30.825.973	62.000.000
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	5.03.2015	9.839.217	15.070.000
TEMAŞEHİR	31.216	5.03.2015	39.022.055	91.357.351
TUAL ADALAR	3.763	28.05.2014	12.329.613	21.252.794
TUAL BAĞÇEKENT	44.254	14.06.2011-30.07.2012	38.954.336	130.529.584
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	5.03.2015	153.681.961	439.887.380
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	5.03.2015	317.913.843	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	5.03.2015	589.482.558	705.500.000
Toplam	2.135.711		4.608.592.486	9.181.174.867

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521	363.950.214
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502	991.087.284
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM	6.338	9.294.852
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187	254.255.771
HOŞDERE GENEL ALTYAPI ZEMİN İ.	0	2.346.675
HOŞDERE HAYAT CAMİ	0	953.809
GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK	0	34.190.017
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	86.319.572
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL	22.237	174.108.142
İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL	23.264	151.750.943
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY İKMAL İŞİ	93.908	238.403.372
ANKARA SARAÇOĞLU	0	5.171.770
Toplam	305.957	2.311.832.420

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2020)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	12	38.434	3.04.2014	51.097.886	60.329.780
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	5.06.2013	170.580.920	331.219.421
İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ	10	21.381	24.04.2013 - 22.04.2012	40.137.750	68.685.477
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1	45.941	30.05.2017	330.000.000	330.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	21	312.784	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012	112.755.035	165.414.373
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	32	169.294	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	328.110.710	402.715.285
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	2	59.186	30.05.2017-25.03.2019	183.971.411	182.447.686
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	42.641	2.221.062
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3	57.836	14.06.2011 - 30.07.2012	50.577.481	97.675.465
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.343	24.04.2013 - 22.04.2012	97.061.438	72.745.934
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	23	476.964	3.04.2014	1.912.110.292	2.175.954.694
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.012.524
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	7.003.940	7.003.940
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	5	100.635	2.03.2011	146.526.611	171.505.503
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	10.644	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	20.016.360	25.996.423
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	0

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	6	17.131	11.10.2019	256.965.000	256.965.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	1	20.315	30.06.2019	19.307.276	30.471.800
İZMİR KONAK PARSELİ	4	7.033	31.05.2000	12.258.000	13.148.320
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	728.901	2.601.192
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.974.700
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	5	75.127	24.03.2006 - 30.09.2010	1.664.820	23.528.311
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
BAKIRKÖY FLORYA ŞENLİK MAHLLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.556.275	315.000.000
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	111.915.633	122.006.543
Toplam	248	3.110.824		4.127.987.483	4.902.972.178

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 - 07.08.2012	8.140.964	10.755.152
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	1	8.731	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	4.466.027	6.104.422
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595	24.04.2013 - 22.04.2012	24.457.405	23.260.675
Toplam	3	47.632		37.064.397	40.120.249

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 31.03.2020

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	24	4.925	2.030.097	28.761.030
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	2	184	818.136	830.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	8	1.179	2.519.855	7.880.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269	534.037	1.758.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	1	147	517.634	529.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	11	3.112	9.631.313	13.642.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 2	11	1.925	5.190.682	6.299.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	2	138	217.793	1.048.218
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	2	250	316.832	620.000
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	536	82.766	235.041.421	245.446.716
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	610	97.096	275.706.414	276.353.700
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	4	686	2.511.007	2.805.900
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	534	934.593	1.135.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	13	2.474	3.669.873	6.845.200
KÖRFEZKENT ÇARŞI	37	12.357	25.249.767	27.941.000
KUZEY YAKASI	336	74.476	460.215.720	420.038.691

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	10	2.011	1.976.846	5.542.700
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	118	21.412	39.544.362	45.858.100
İSTANBUL	2	390	908.961	1.206.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	122	32.871	474.709.644	484.328.400
BAHÇEKENT FLORA	2	677	1.777.400	1.786.200
BATIŞEHİR	4	530	1.817.148	6.781.690
BULVAR İSTANBUL	3	552	2.424.074	2.505.000
DUMANKAYA MIKS	19	1.962	16.685.780	17.463.000
EVORA DENİZLİ	34	6.576	17.471.549	19.554.560
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	81	422.305	480.000
GÖL PANORAMA EVLERİ	31	5.659	21.944.707	23.569.200
İSTMARİNA	56	4.235	52.830.895	58.444.678
KOORDİNAT ÇAYYOLU	29	6.812	34.137.942	34.161.167
METROPOL İSTANBUL	1	507	3.444.170	3.444.170
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573	24.051.600	24.229.000
SARPHAN FİNANS PARK	140	9.402	179.189.924	181.719.232

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SOFALOCA	2	386	1.568.879	1.599.000
SPRADON QUARTZ	1	80	243.564	285.000
STÜDYO 24	0	0	0	0
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967	74.606.102	76.948.320
TUAL ADALAR	92	11.462	57.243.076	57.281.789
UNİKONUT	3	961	7.221.801	7.091.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	805.413	1.090.000
Toplam	2.308	396.761	2.040.131.318	2.097.301.660

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
MERKEZ ANKARA	144	145.622	738.110.545	828.904.760
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202	159.927.300	181.197.631
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324	44.167.697	45.102.178
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	154	30.217	326.338.308	348.767.508
TEMAŞEHİR	64	14.665	37.384.500	37.384.500
TUAL BAHÇEKENT	75	11.360	34.811.913	35.692.240
Toplam	558	218.390	1.340.740.263	1.477.048.816

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	6.810.900	9.182.000
YALI ATAKÖY	1	171	4.739.600	4.740.000
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	89.984.531	98.000.000
Toplam	7	28.926	101.535.031	111.922.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
UNİKONUT	4	2.406	12.053.690	12.545.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	30	7.559	120.991.956	111.373.200
İSTMARİNA	238	60.879	294.770.103	272.179.309
SARPHAN FİNANS PARK	36	2.065	41.383.000	41.177.161
ESENLER EMLAK KONUTLARI	7	625	3.135.007	3.279.189
DUMANKAYA MIKS	2	750	5.409.910	5.381.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	5	862	305.882	5.171.628
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	267.091	502.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	210	288.880	666.000
Toplam	326	75.608	478.605.518	452.274.487

EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (31.03.2020)

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

YALOVA ARMUTLU PROJESİ	211.330,95	01.11.2016	59.296.728	30.968.000	
------------------------	------------	------------	------------	------------	--

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

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		596.080.335	
--------------------------------	---------	--	-------------	--

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

TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	02.05.2013	540.086	900.000
--------------------------	-------	------------	---------	---------

İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	79.413	15.11.2017	20.333.314	55.780.000,00
-----------------------------	--------	------------	------------	---------------

İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	154	24.09.2019		93.000,00
-----------------------------	-----	------------	--	-----------

İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251	28.03.2016	404.029	1.080.000
------------------------------	-----	------------	---------	-----------

GEBZE AKVİRAN PARSELLERİ	1.120	29.04.2014	11.216	680.000
--------------------------	-------	------------	--------	---------

SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	118.100	12.06.2013	6.302.333	6.265.000
----------------------------	---------	------------	-----------	-----------

Genel Toplam	200.491		27.590.978	64.798.000
---------------------	----------------	--	-------------------	-------------------

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

PAPİRUS PLAZA	7	1.695	9.048.466	13.290.775
---------------	---	-------	-----------	------------

SARPHAN FİNANSPARK	2	131		1.825.000
--------------------	---	-----	--	-----------

DOĞA PARKI EVLERİ	31	2.848	5.802.071	10.104.000
-------------------	----	-------	-----------	------------

Genel Toplam	40	5.723	14.850.537	25.219.775
---------------------	-----------	--------------	-------------------	-------------------





YENİKÖY
KONAKLARI
İSTANBUL

PHOTO REEL
DAILY

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.02.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m ² , VASFI: ARSA, MALİK
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.256.292.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	770.396.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.503.152.636,37
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.527.000.300,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA DENİZLİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.01.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	257.763.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	87.702.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	628.588.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	134.090.518,14
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada, 11 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	845.971.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	845.971.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	945.338.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	945.338.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAKIRKÖY YENİMAHALLE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2020
RAPOR TÜRÜ	KAT İRTİFAKINA ESAS FİZİBİLİTE RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN OFİS KARAT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, ADA: 901 PARSEL:18 PARSEL, ALANI: 5.164,46 m ² , VASFI: ARSA,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	74.573.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	39.431.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	123.734.001,43
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	62.000.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2020
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	420.000.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	448.761.506,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.01.2020
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL ADALAR PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YAKACIK MAHALLESİ, ADA: 12624 PARSEL:4, ADA: 12626 PARSEL:1, ADA: 12341 PARSEL:69
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	207.593.800,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	93.159.400,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	372.714.404,54
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	116.961.600,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İDEALİST CADDE ŞİLE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.02.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	17.007.100,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	11.821.500,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	64.152.196,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	15.070.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	6.03.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.522.987.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.076.559.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.349.071.253,26
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.979.156.363,71

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 4. ETAP 4 adet bağımsız bölümün rayiç değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2020
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan 1925 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm, 1930 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm
17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	906.200,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ'NDE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2020
RAPOR TÜRÜ	10 ADET TAŞINMAZIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	BOŞ DAİRE
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ,
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	4.393.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARINA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	7.02.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 BLOK NO:B BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 165 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	710.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT FLORA PROJESİ A BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.03.2020
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Depolu Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 Ada 1 Parsel Üzerinde Konumlu Bahçekent Flora Projesi A Blok, 2.Bodrum Kat, 2 Bağımsız Bölüm No.lu "Depolu Dükkan"
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	1.200.000,00
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	1.416.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	9.03.2020
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: GEBZE MAHALLESİ: GÜZELLER ADA/PARSEL: 5784/1 BLOK NO: C3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 4 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:KONUT
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	320.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal 18 Adet Parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.01.2020
RAPOR TÜRÜ	KİRA VE DEĞER TESPİT RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	121.642.399,00 TL

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

**1 OCAK – 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-39

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

**31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		21.115.115	20.392.829
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.256.708	546.968
Finansal yatırımlar	5	15.006	22.370
Ticari alacaklar	7	2.492.275	2.916.749
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	481.168	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.011.107	2.436.808
Diğer alacaklar	8	1.192.659	1.139.809
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	673	762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.191.986	1.139.047
Stoklar	9	14.103.252	13.782.778
Peşin ödenmiş giderler	14	1.770.440	1.750.228
Diğer dönen varlıklar	13	284.775	230.934
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	2.993
Duran varlıklar		3.768.429	3.792.413
Ticari alacaklar	7	2.997.276	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.997.276	3.067.809
Diğer alacaklar	8	44.344	42.035
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.546	17.419
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	26.798	24.616
Finansal yatırımlar	5	836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		6.386	7.331
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	464.668	480.145
Kullanım hakkı varlıkları		527	539
Maddi duran varlıklar	11	106.550	105.913
Maddi olmayan duran varlıklar		4.194	4.393
Diğer duran varlıklar	13	135.547	75.958
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	8.101	7.454
Toplam varlıklar		24.883.544	24.185.242

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

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

**31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.525.963	8.722.050
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.093.427	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		961.198	1.313.683
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		3.384	2.988
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.384	2.988
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		957.814	1.310.695
<i>Banka Kredileri</i>	6	957.814	1.310.695
Ticari borçlar	7	704.470	505.768
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	7.863	25.803
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		696.607	479.965
Diğer borçlar	8	626.732	571.706
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		398	397
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		626.334	571.309
Ertelenmiş gelirler	14	4.015.521	4.344.566
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.950.789	4.279.834
Kısa vadeli karşılıklar		124.615	121.389
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		10.250	11.148
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	114.365	110.241
Uzun vadeli yükümlülükler		3.500.934	1.720.150
Uzun vadeli borçlanmalar		3.371.245	1.590.567
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		2.824	3.003
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.824	3.003
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		3.368.421	1.587.564
<i>Banka Kredileri</i>	6	3.368.421	1.587.564
Ticari borçlar	7	8	102
Diğer borçlar	8	49.257	48.887
Ertelenmiş gelirler		4.885	4.591
Uzun vadeli karşılıklar		13.382	13.846
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		13.382	13.846
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	62.157	62.157
Özkaynaklar		13.856.647	13.743.042
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.856.491	13.744.527
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		721.385	721.385
Geçmiş yıllar karları		7.140.769	6.362.400
Net dönem karı		123.715	778.369
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		156	(1.485)
Toplam kaynaklar		24.883.544	24.185.242

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

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

**31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
Hasılat	16	696.589	1.240.162
Satışların maliyeti (-)	16	(411.777)	(1.184.639)
Brüt kar		284.812	55.523
Genel yönetim giderleri (-)	17	(57.929)	(60.083)
Pazarlama giderleri (-)	17	(12.019)	(15.169)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	149.502	181.234
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(130.835)	(28.562)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(949)	(2.805)
Esas faaliyet karı		232.582	130.138
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3	165
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		232.585	130.303
Finansman gelirleri	19	30.525	58.236
Finansman giderleri (-)	19	(138.401)	(140.969)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		124.709	47.570
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		647	6.354
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	647	6.354
Net dönem karı		125.356	53.924
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		1.641	(14)
Ana ortaklık payları		123.715	53.938
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Toplam kapsamlı gelir		125.356	53.924
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		1.641	(14)
Ana ortaklık payları		123.715	53.938
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0003	0,0001

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

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

31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	13.083.518
Transferler	-	-	-	-	-	1.268.049	(1.268.049)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	53.938	53.938	(14)	53.924
31 Mart 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	6.539.758	53.938	13.138.922	(1.480)	13.137.442
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042
Transferler	-	-	-	-	-	778.369	(778.369)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	123.715	123.715	1.641	125.356
31 Mart 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.385	(42)	7.140.769	123.715	13.856.491	156	13.856.647

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		125.356	53.924
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	22.179	1.889
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(647)	(6.354)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		949	2.805
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		91.104	19.120
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	91.104	19.120
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.469	(15.623)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.362)	2.835
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	4.124	(21.014)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	5.707	2.556
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.888	(48.864)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(125.750)	(189.790)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	136.638	140.926
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		258.298	6.897
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		432.403	(534.971)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.227)	2.064
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		433.630	(537.035)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(396.101)	318.478
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		198.608	(29.947)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(17.940)	(12.691)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		216.548	(17.256)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(113.409)	(192.394)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(262.795)	(84.112)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		32.604	95.965
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		19.646	29.576
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(75)	-
Vergi ödemeleri		37.564	(52.093)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		206.743	(442.601)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(47.477)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.222)	(1.971)
Alınan faiz		3	165
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(3.503)	14.712
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(5.722)	(34.521)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.073.457	1.420.000
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.523.457	880.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		550.000	540.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.427.469)	(747.716)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(877.469)	(352.716)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(550.000)	(395.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(219)	-
Ödenen faizler		(120.324)	(86.588)
Alınan faiz		30.468	10.203
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		2	(38)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		544.164	595.861
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		745.185	118.739
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	432.038	494.226
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.177.223	612.965

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

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Mayıs 2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19’u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgınının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir. Bu ekonomik etkilerin finansal tabloların yayım tarihi itibarıyla henüz belirsiz olması nedeniyle, Grup’un finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememiştir. COVID-19 salgınınına ilişkin raporlama sonrası gerek hükümet gerek ise Grup yönetiminin aldığı tedbirlerin detayları bilanço tarihinden sonraki olaylarda (Dipnot 23) açıklanmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

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

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60

(*)Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından ilişkili olmayan taraftan satın alınmıştır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)	Faaliyet Konusu
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	32,5	32,5	32,5	32,5

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	-	-

(*)Grup, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup’un özet konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Grup, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbestirler. 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 Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Grup'un fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte Grup'un faaliyetlerini nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.589.152 TL daha yüksektir, 1.256.708 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 123.715 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet konsolide mali tablolarının bütünlük sağlanması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

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

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

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	87	73
Banka	1.231.867	514.671
- <i>Vadesiz mevduat</i>	93.121	142.686
- <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	1.138.746	371.985
Diğer hazır değerler	24.754	32.224
	1.256.708	546.968

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz	93.121	142.686
3 aya kadar	1.138.746	371.985
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.323)	(2.880)
	1.228.544	511.791

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
	(%)	(%)
	9,89%	9,58%

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Grup’un nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	1.256.708	546.968
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.469)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(84.885)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.084)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	9.953	4.246
	1.177.223	432.038

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 84.885 TL’lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 2.239 TL’si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	4.952	12.316
Özel tertip devlet tahvili (*)	10.054	10.054
	15.006	22.370

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 3.355 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 1.597 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İhraç edilmiş borçlanma araçları	1.068.428	1.065.415
Kısa vadeli banka kredileri	25.000	799.524
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	957.814	1.310.695
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.383	2.987
	2.054.625	3.178.621

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli krediler	3.368.421	1.587.564
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.824	3.003
	3.371.245	1.590.567

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,23'dür (31 Aralık 2019: %17,70).

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
2021	514.542	1.344.827
2022	1.030.671	131.092
2023	707.126	51.759
2024	771.561	59.886
2025	344.522	-
	3.368.422	1.587.564

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
3 aydan kısa	132.673	790.900
3 - 12 ay arası	850.141	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.368.421	1.587.564
	4.351.235	3.697.783

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.091.098	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	596.991	669.109
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	365	139
Arsa satışlarından alacaklar	280.214	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	481.168	479.941
Kiracılardan alacaklar	10.490	10.431
Diğer	13.148	7.683
Kazanılmamış finansman geliri	(26.157)	(27.222)
	2.492.275	2.916.749
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.492.275	2.916.749

(*) Grup'un, 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.295.364	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	131.134	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(429.222)	(433.532)
	2.997.276	3.067.809

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	7.863	20.797
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	199.159	191.691
Ticari borçlar	482.252	278.536
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	15.196	14.744
	704.470	505.768

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	764.672	721.605
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	673	762
Resmi dairelerden alacaklar	24.375	14.507
Diğer	412	408
	1.192.659	1.139.809

	31 Mart 2020	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	26.798	24.616
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.114	15.138
Verilen depozito ve teminatlar	10.432	2.281
	44.344	42.035

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	36.290	23.077
Diğer	98.977	57.164
	626.732	571.706

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2019: 88.752 TL).

31 Mart 2020 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Grup'un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	-	-	10.054
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	-	(9.868)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2019
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	-	(50)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	-	(13)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.772
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.772)

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Arsalar	4.156.303	4.085.357
<i>Maliyet</i>	4.250.836	4.167.413
<i>Değer düşüklüğü</i>	(94.533)	(82.056)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.869.422	4.989.643
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.036.774	3.022.541
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.040.753	1.685.237
<i>Maliyet</i>	2.329.211	1.895.068
<i>Değer düşüklüğü</i>	(288.458)	(209.831)
	14.103.252	13.782.778

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	291.887	182.354
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	108.671	20.915
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(17.567)	(1.795)
Dönem sonu, 31 Mart	382.991	201.474

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.912.109	1.942.494
İstanbul Başakşehir Arsaları	624.837	627.674
İstanbul Bakırköy Arsaları	330.000	364.227
İstanbul Florya Arsaları	262.556	262.556
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	256.965
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	146.527	677
Samsun Canik Arsaları	111.916	111.916
İstanbul Kartal Arsaları	97.061	109.183
Ankara Çankaya Arsaları	51.098	45.644
İstanbul Esenyurt Arsaları	50.577	50.577
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.542	40.642
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	19.307
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.004	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.665
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	1.347	729
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
Diğer	987	1.605
	4.156.303	4.085.357

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nidapark İstinye Projesi	993.433	993.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.661	678.852
Merkez Ankara Projesi	642.054	642.054
Nişantaşı Projesi	589.483	571.037
Beykoz Riva Projesi	386.397	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	317.914	312.972
Büyükyalı Projesi	264.197	263.492
Yalova Armutlu Projesi	242.069	211.633
Validebağ Konakları Projesi	153.682	154.929
Avangart İstanbul Projesi	124.836	120.391
Cer İstanbul Projesi	67.403	67.403
Evora Denizli Projesi	63.628	63.618
Ebruli Ispartakule Projesi	57.640	58.200
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Temaşehir Konya Projesi	39.022	87.489
Tual Bahçekent Projesi	38.954	39.779
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.367
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Tual Adalar Projesi	12.330	11.828
Köy Projesi	11.387	153.054
Şile Çavuş Projesi	9.839	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	7.187	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	3.356	-
Karat 34 Projesi	5.673	5.673
Koordinat Çayyolu Projesi	2.194	2.257
Evvel İstanbul Projesi	612	612
Semt Bahçekent Projesi	341	341
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	107	107
Diğer	6.091	2.116
	4.869.422	4.989.643

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gebze Emlak Konutları	515.342	590.245
Maslak 1453 Konutları	474.710	491.323
Kuzey Yakası Projesi	460.216	-
Sarphan Finanspark Projesi	178.507	179.190
Büyükyalı Projesi	74.606	74.606
Tual Adalar Projesi	57.243	-
İstmarina Projesi	52.831	52.831
Niğde Emlak Konutları	39.544	57.351
Koordinat Çayyolu Projesi	34.138	35.410
Göl Panorama Projesi	23.726	33.478
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.686	16.686
Ispartakule Emlak Konutları	14.822	19.919
Unikonut Projesi	13.878	6.890
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	4.176	14.268
Batışehir Projesi	1.817	11.730
Bahçekent Flora Evleri	1.777	1.777
Bulvar İstanbul Projesi	1.704	2.424
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	818	3.578
Metropol İstanbul Projesi	736	3.444
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	-	9.123
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Esenler Emlak Konutları	-	1.096
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	-	8.745
Nevşehir Emlak Konutları	-	3.459
Diğer	31.952	42.434
	2.040.753	1.685.237

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Başkent Emlak Konutları Projesi	991.087	922.882
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	723.345	703.235
Ankara Başkent Projesi	363.950	358.729
Halkalı Emlak Konutları Projesi	341.689	259.306
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	238.403	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	151.752	101.356
Yeniköy Konakları	174.109	114.736
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	36.342	30.059
Gebze Emlak Konutları	10.416	10.416
Ankara Saraçoğlu Projesi	5.192	5.192
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	489	-
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
	3.036.774	3.022.541

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Arsa, konut ve ticari üniteler	175.630	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	546.145	546.145

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	2.421	-	2.421
Amortisman gideri (-)	(779)	(127)	(878)	-	(1.784)
Net defter değeri 31 Mart 2020	99.818	65	6.570	97	106.550
Maliyet	109.880	2.160	24.920	97	137.057
Birikmiş amortisman (-)	(10.062)	(2.095)	(18.350)	-	(30.507)
Net defter değeri 31 Mart 2020	99.818	65	6.570	97	106.550

31 Mart 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	-	-	18	-	18
Amortisman gideri (-)	(752)	(76)	(450)	-	(1.278)
Net defter değeri 31 Mart 2019	58.051	474	6.460	97	65.082
Maliyet	63.426	2.160	20.228	97	85.911
Birikmiş amortisman (-)	(5.375)	(1.686)	(13.768)	-	(20.829)
Net defter değeri 31 Mart 2019	58.051	474	6.460	97	65.082

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	114.365	110.241
	114.365	110.241

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2020 itibarıyla 114.365 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 37 adet eksik kusur davası, 5 adet kira kaybı davası, 14 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 49 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 114.365 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	110.241	131.534
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(21.014)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	4.124	-
Dönem sonu, 31 Mart	114.365	110.520

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

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, raporu bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2020 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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. 31 Mart 2020 itibarıyla 20.521 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. 31 Mart 2020 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2020 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 31 Mart 2020 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.

12.2.2 İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici firmanın davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

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

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	877.205	716.973	1.594.178
2 yıl	593.431	352.295	945.726
3 yıl	521.643	318.912	840.555
4 yıl	438.214	213.435	651.649
5 yıl ve üzeri	1.873.210	442.931	2.316.141
	4.303.703	2.044.546	6.348.249

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	927.520	868.216	1.795.736
2 yıl	527.251	530.401	1.057.652
3 yıl	467.415	332.068	799.483
4 yıl	395.261	231.264	626.525
5 yıl ve üzeri	2.111.414	569.847	2.681.261
	4.428.861	2.531.796	6.960.657

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	140.926	115.896
Gelir tahakkukları	86.983	68.349
Vergi dairesinden alacaklar	13.372	42.526
Devreden KDV	38.136	568
Diğer	5.358	3.595
	284.775	230.934

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	135.547	75.958
	135.547	75.958

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.710.893	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	397.868	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.333.594	1.379.687
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	138.942	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	369.492	392.391
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	4.015.521	4.344.566

(*) 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.

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Verilen stok avansları (*)	1.770.249	1.747.573
Gelecek aylara ait giderler	191	2.655
	1.770.440	1.750.228

(*) Şirket ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında, Tarih Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 498.580 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon, Nidapark Küçükyağı ve Büyükyağı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.106.238 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2019: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2019: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	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.

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Satış gelirleri		
Arsa satışları	338.358	209.150
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	107.789	66.777
<i>Arsa satış gelirleri</i>	230.569	142.373
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	340.318	1.026.445
Kira gelirleri	18.474	5.050
	697.150	1.240.645
Satış iadeleri	(463)	(483)
Satış iskontoları	(98)	-
Net satış gelirleri	696.589	1.240.162
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(103.687)	(200.653)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(49.211)	(59.665)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(54.476)	(140.988)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(308.090)	(983.986)
	(411.777)	(1.184.639)
Brüt Kar	284.812	55.523

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(28.560)	(26.010)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.304)	(4.373)
Amortisman ve itfa payları	(6.702)	(1.889)
Vergi, resim ve harçlar	(5.502)	(11.032)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.809)	(3.731)
Seyahat giderleri	(1.911)	(1.851)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.754)	(228)
Bilgi işlem giderleri	(1.568)	(3.064)
Bakım ve onarım giderleri	(674)	(508)
Haberleşme giderleri	(650)	(170)
Sigorta giderleri	(509)	(204)
Diğer	(3.986)	(7.023)
	(57.929)	(60.083)

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(10.182)	(11.037)
Personel giderleri	(580)	(2.011)
Büro malzeme giderleri	(10)	(1)
Mahkeme ve noter giderleri	(6)	(26)
Diğer	(1.241)	(2.094)
	(12.019)	(15.169)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	75.588	91.815
Projelerden gecikme faiz gelirleri	19.649	19.042
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 10)	17.567	1.795
Devir komisyon gelirleri	4.435	8.983
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	21.014
Doğalgaz ve aidat gelirleri	3.751	3.548
Diğer	28.512	35.037
	149.502	181.234

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	(108.671)	(20.915)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(15.477)	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.412)	(2.556)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(4.124)	-
Diğer	(151)	(5.091)
	(130.835)	(28.562)

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansal giderler		
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(131.018)	(102.559)
Borç kapatma faiz iskontosu	(4.670)	(35.426)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(1.684)	(2.941)
Kur farkı giderleri	(79)	(43)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(950)	-
	(138.401)	(140.969)
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	29.494	16.726
TOKİ faiz gelirleri	-	41.498
Kur farkı gelirleri	15	12
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	1.016	-
	30.525	58.236

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	-	2.993
	-	2.993

Kurumlar Vergisi

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kurumlar Vergisi (devamı)

edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2019: %22).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2020 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(6.604)	(6.604)
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(401)	(361)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.096)	(489)
Dava karşılıkları	-	-
	<u>54.056</u>	<u>54.703</u>

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(54.703)	(61.769)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	647	6.354
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(54.056)</u>	<u>(55.415)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	124.709	47.570
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>124.709</u>	<u>47.570</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	27.436	10.465
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(28.561)	(10.533)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	5.984
- diğer	1.772	438
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>647</u>	<u>6.354</u>

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Grup’un ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
8. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.

Yenilenen TMS 24 – “İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı”na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Grup’un 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 5, 6 ve 9’da detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 31 Mart 2020 itibarıyla devlet bankalarında 687.420 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup’un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	470.866	469.097
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.237	2.160
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.958	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
	481.168	479.941

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

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.208	5.991
	6.208	5.991

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	169	169
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	359	448
	673	762

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	26.798	24.616
	26.798	24.616

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.563	24.504
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.300	1.299
	7.863	25.803

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş 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.

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280.902
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	317	-
	317	280.902

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	648	-
	648	-

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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.

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.027	70.360
	1.027	70.360

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Grupta kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.474	1.436
	2.474	1.436

DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (*)	2.737.308	3.375.478
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	2.795.872	3.434.042

(*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

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

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	93.211	93.065
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	-	-
	93.211	93.065

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünya'da ve Türkiye'de hızla yayılan Covid-19 salgınına ilişkin hükümet açıklamaları ve önlemleri ile ilgili olarak, özellikle T.C. Sağlık Bakanlığı, 20 yaş altı ve 65 yaş üstü vatandaşlar için ve ayrıca kronik hastalığı olanlara ilişkin sokağa çıkma yasağı ilan etmiştir. Bunların dışında kalan nüfusun ise zorunlu durumlar dışında evinde kalması için kamuyana duyurular yapılmıştır. Bunlara ek olarak ülke genelinde bir çok yasaklar ve seyahat kısıtlamaları uygulamaya konmuştur. Alınan önlemler sonucunda günlük ölüm ve yeni vaka sayılarında gerileme gözlemlenmiş ve bu olumlu gelişmeler ülke genelinde normalleşme sürecine girilmesini sağlamıştır. Normalleşme süreci dahilinde 20 yaş altı ve 65 yaş üstü vatandaşlara haftanın belirli saatlerinde sokağa çıkma serbestisi, AVM ve berberlerin açılması ve ülke genelindeki bazı şehirlerin seyahat kısıtlamalarının kaldırılması gibi adımlar atılmıştır. Alınan tedbirlerin geçici olması beklenmekle birlikte, süre konusunda belirsizlik söz konusudur ve olası etkiler, hükümetin ve bağlı oldukları kurumların ifadeleriyle artan sayıda ekonomik ve sektörel önlemler yoluyla dikkatle değerlendirilecektir. Şirket bu dönemde bağımsız bölüm satın alan müşterilerinin nakit akışında yaşayabileceği sıkıntıları göz önünde bulundurarak, Nisan ve Mayıs taksitlerinin 30 Nisan 2020 tarihine kadar talep etmeleri halinde ertelenmesine, ertelenen taksitlerin Temmuz ayından başlamak üzere yıl sonuna kadar olan taksitlerin üzerine ilave edilmesine karar vermiştir. Küresel ve Yerel pazardaki gelişmeler bu salgın nedeniyle beklentilerden farklı olabilmekle beraber salgının Şirket üzerindeki olası parasal anlamdaki etkileri raporlama tarihi itibarıyla ölçülememektedir.

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.167.381	415.030
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.695.513	13.437.248
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.849.559	9.186.182
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	24.085.490	23.411.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.394.662	4.763.197
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	13.866.495	13.748.422
D	Diğer Kaynaklar		4.824.333	4.899.878
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	24.085.490	23.411.497
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.167.381	415.030
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.209.130	475.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.126.802	929.935
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.011
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	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)	62	59	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,55	1,59	<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)	5	4	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,02	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	39	35	<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 Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2020 yılı 1 Ocak – 31 Mart 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 TMMOB İSTİRAHATÇI



EMLAK KONUT

SAYIŞHENKELER, YATIRIM VE İSTİSNA İŞLERİ A.Ş.
ULUSLARARASI İNŞAAT VE İYİ HAYAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.