

# 2020

## 3. ÇEYREK

### FAALİYET

### RAPORU



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR





# 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.



# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



**Planlı ve Nitelikli  
Çağdaş Şehircilik  
Anlayışı**



**Huzurlu Ve  
Güvenli Yuva  
Sıcaklığı**



**Yeşile Ve Çevreye  
Olan Duyarlılık**

## Vizyonumuz

Yönetim anlayışını ve kalite

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

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

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

## Misyonumuz

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.



# İÇİNDEKİLER

4	Vizyonumuz - Misyonumuz
8	Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
10	Faaliyet Konusu
11	İş Modelleri
12	Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
13	Gelir 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
40	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
43	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
45	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
46	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
48	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
52	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
53	Organizasyon Şeması
55	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
EKLER	
58	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
68	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
71	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
74	Bina Stokları Özet Tablosu
80	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
84	1 Ocak - 30 Eylül 2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

Yasal Uyarı

# 1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

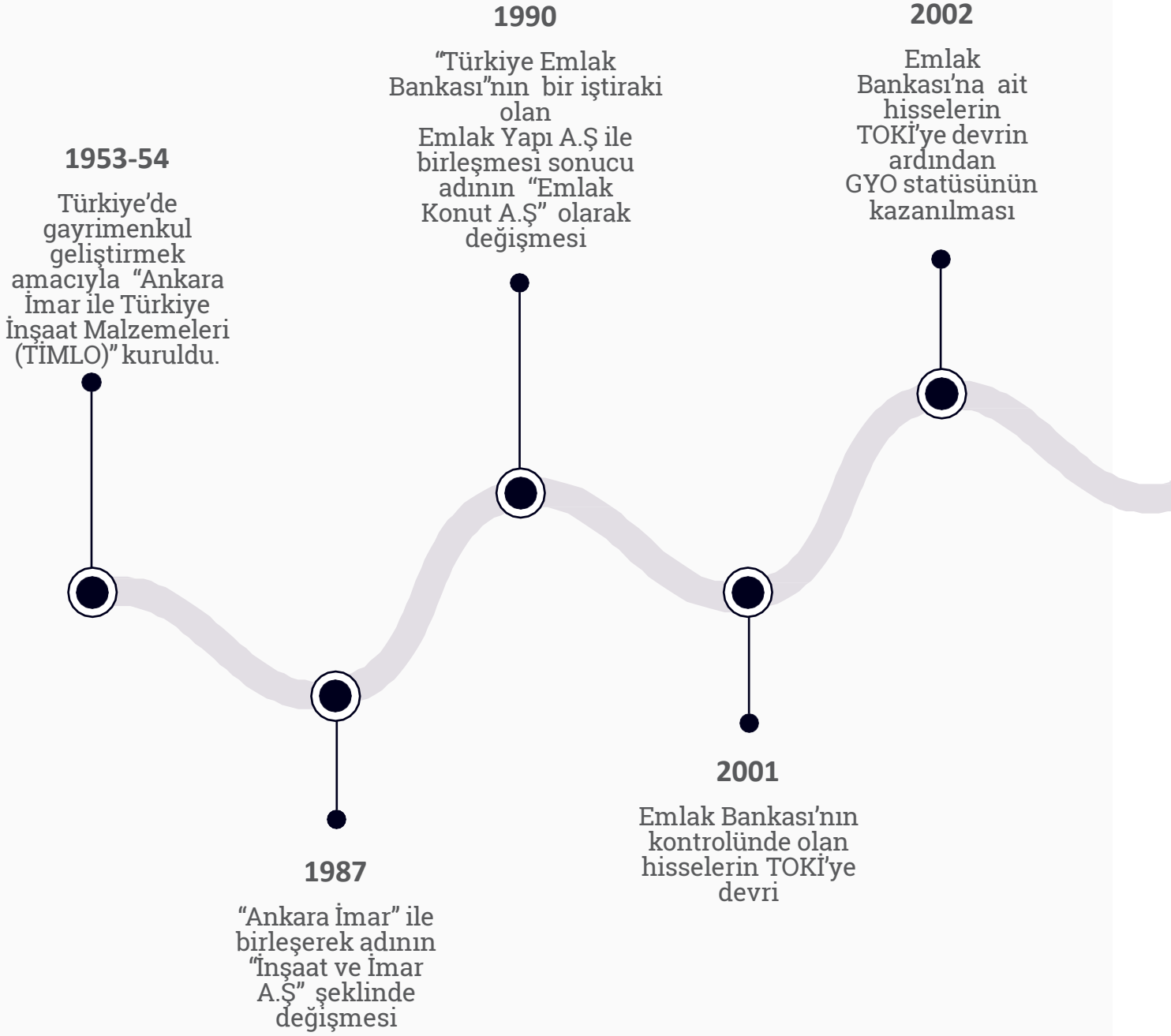
1953 yılından beri ülkemizin planlı kentleşmesine öncülük yapıyor, sizin mutluluğunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.







# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



# 67

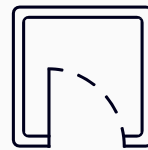
**YILLIK  
TECRÜBE**



**144  
PROJE**



**256 FARKLI  
SEKTÖRE  
DESTEK**

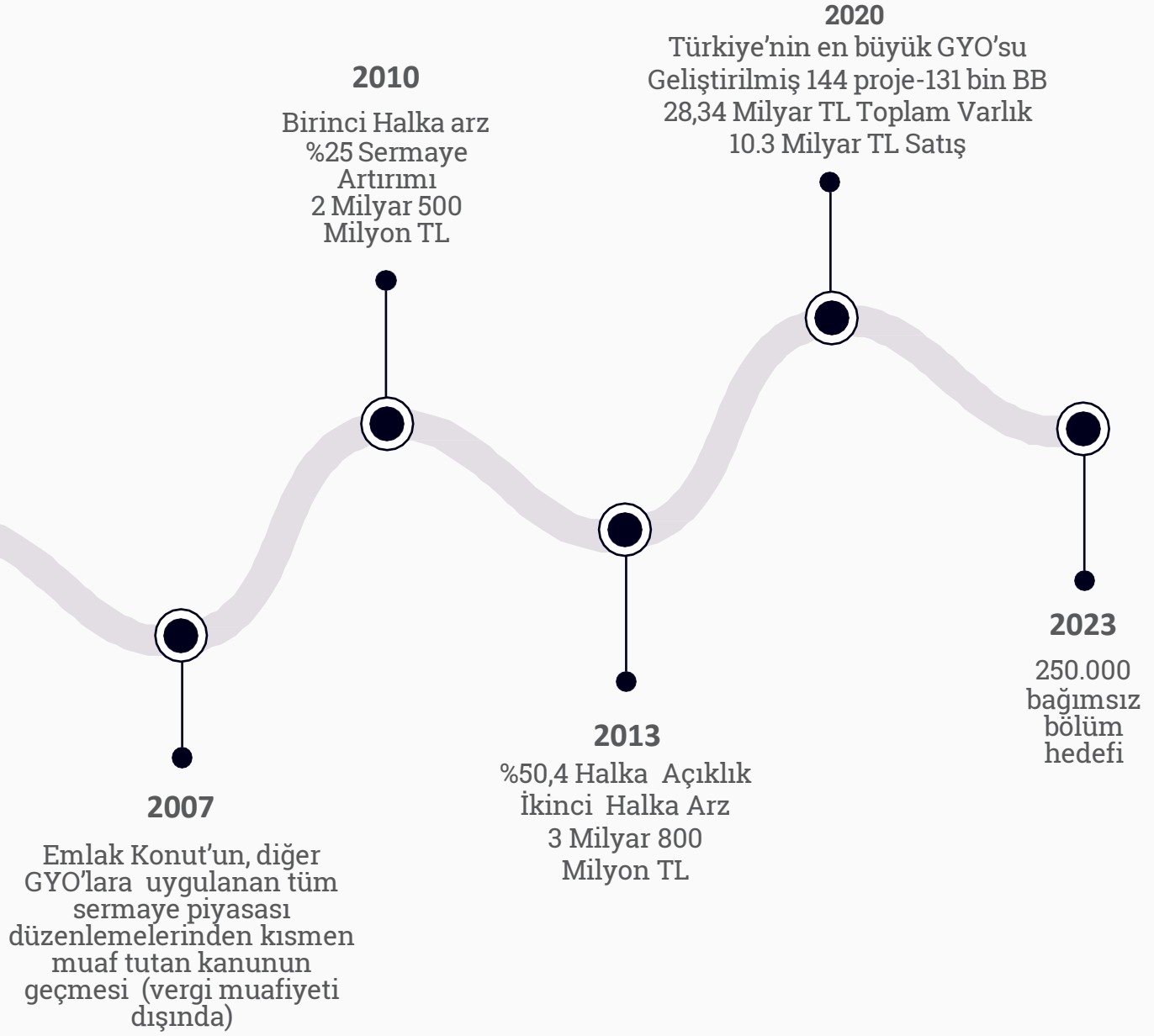


**131.182  
BAĞIMSIZ  
BÖLÜM**



**28,3 MİLYAR TL  
AKTİF  
TOPLAM**

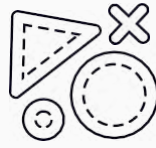




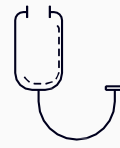
**15.000 İSTİHDAM**



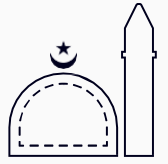
**42 OKUL**



**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.

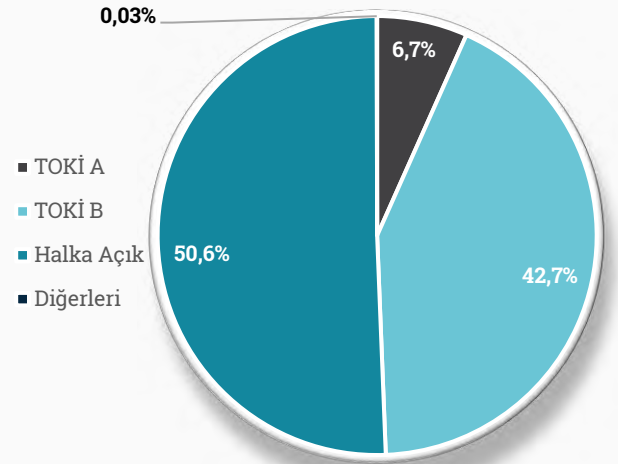
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini 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 iştiğal 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

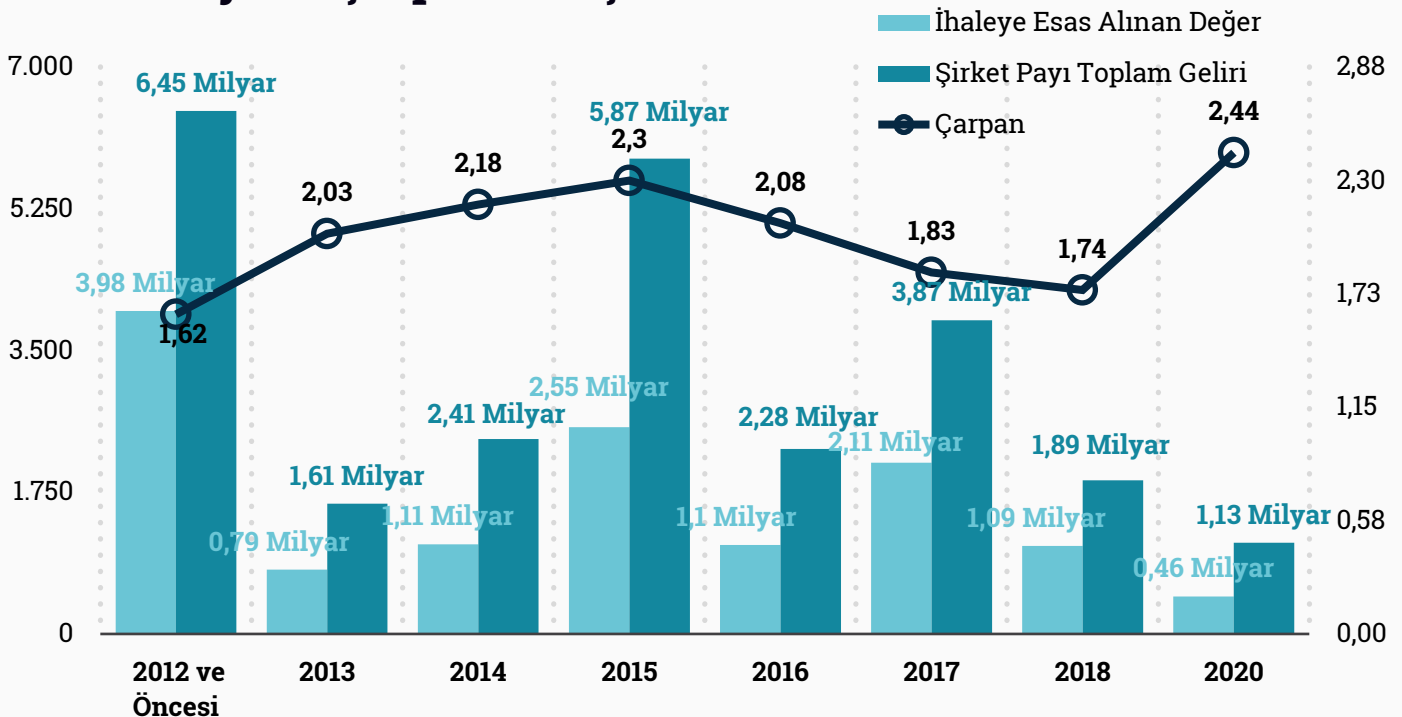
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- 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 67 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.

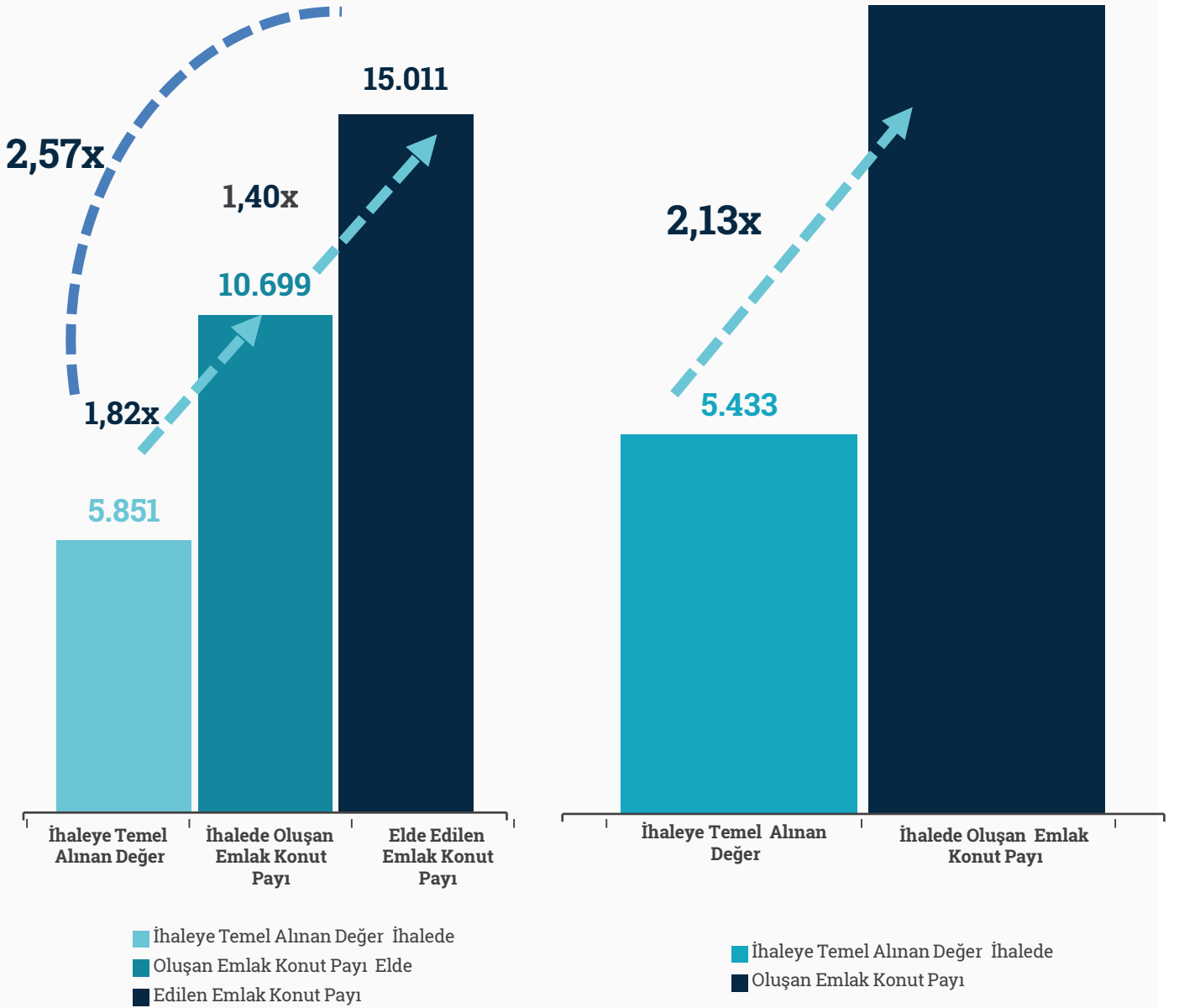
**Anahtar Teslimi Modeli** Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

## GPM Projeler Çarpan Gelişimi



# GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

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

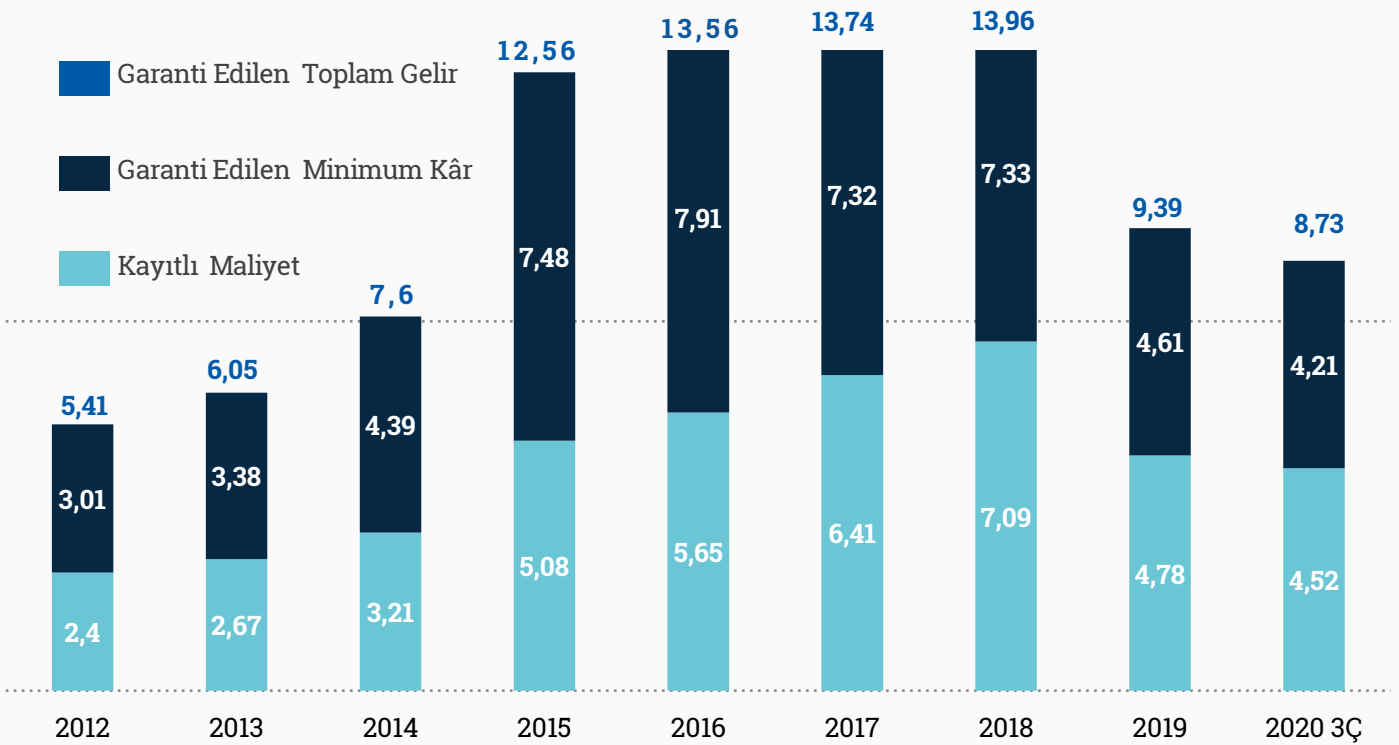


Rakamlar milyon TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.



# GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

Gelir paylaşımı  
projelerinde güçlü kâr  
potansiyeli...



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 4,21 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  
130.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
125	CORPORATE OFFICE PROPERTIES	4,01
126	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	3,98
127	NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	3,91
128	WEINGARTEN REALTY INVESTORS	3,91
129	ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	3,85
<b>130</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,81</b>
131	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	3,80
132	GLOBAL NET LEASE INC	3,79
133	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,77
134	RAYONIER INC	3,77
135	EQUITY COMMONWEALTH	3,73

EMEA  
8.

No	EMEA	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
3	BRITISH LAND CO PLC	13,05
4	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	5,97
5	COFINIMMO	5,34
6	WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,08
7	EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	4,62
<b>8</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,81</b>
9	BEFIMMO	3,39
10	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,85
11	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	2,76
12	WORKSPACE GROUP PLC	2,55
13	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	1,96

Türkiye  
1.

No	Türkiye	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
<b>1</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,81</b>
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	1,96
3	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	0,92
4	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,78
5	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,75
6	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,70
7	HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,45
8	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,42
9	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,38
10	YENI GIMAT GAYRIMENKUL ORTAK	0,32

\* Belirtilen değerler 2020 2. Çeyrek sonu itibarıyla.  
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  
**10,8 Milyar TL**



2020'de  
tamamlanacak  
olan projelerde  
satış oranımız  
%58...

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



2019 yılında 7  
bin adetten fazla  
gayrimenkulun  
teslimi...

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

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi  
**4,21 Milyar TL**

Güçlü Önsatış Oranı  
**2020'de %58**

**2021'de %58**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı  
**131 bin bölüm**



# DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

## TOPLAM VARLIKLAR

# 28.335.170.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

4.973.268.005 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

4.079.319.044 TL

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

8.752.461.907 TL

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +  
Hakediş Ödemesi

3.985.294.163 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

15.681.486.064 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet  
Değerleri

752.031.000 TL

Yükümlülükler

14.097.641.000 TL

TOPLAM

# 19.594.355.055 TL



**Türkiye gayrimenkul sektöründe 67 yıldır hizmet veren Emlak Konut, yaşam alanları inşa etme hedefiyle çıktığı bu yolda elde ettiği tecrübe, güven, marka değeri ile örnek şehircilik anlayışını odağına alarak projelerini hayata geçirmektedir.**

Değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışanlarımız;

Türkiye gayrimenkul sektöründe 67 yıldır Emlak Konut olarak, Haziran ayında hayata hizmet veren Emlak Konut, yaşam alanları geçirdiğimiz "Hayallerini Erteleme Türkiye" inşa etme hedefiyle çıktığı bu yolda elde ettiği kampanyası ile beraber 9 aylık dönemde satış tecrübe, güven, marka değeri ile örnek performansımız, yıl sonu hedefimizin iki şehircilik anlayışını odağına alarak projelerini katının üzerinde, 1,1 milyon m<sup>2</sup> karşılığı 8.210 hayata geçirmektedir.

Geride bıraktığımız 2020 yılının 3. çeyreği ile beraber gayrimenkul sektörüne baktığımızda tüm dünyayı etkisi altına alan salgın sürecine rağmen olumlu seyreden bir tablo görüyoruz. 2020 yılı ilk 3 çeyreğini sektörümüz özelinde değerlendirirsek, konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %34'lük bir artış, ipotekli konut satışlarında ise %170 oranında artış görülmektedir. 2020 yılı 3. Çeyrek konut satışlarına baktığımızda ise, 2020 yılı 2. Çeyreğine kıyasla %89 oranında, 2019 yılı 3. Çeyreğine kıyasla %49 oranında bir artış gözlemlemekteyiz. Uygun finansman koşulları sağlandığında tüketicinin gayrimenkule olan talebinin arttığını bu dönem de tekrar görmüş olduk.

performansımız, yıl sonu hedefimizin iki katının üzerinde, 1,1 milyon m<sup>2</sup> karşılığı 8.210 adet bağımsız bölüm olarak toplam 10,34 milyar TL ön satış başarısı ile tamamlanmıştır.

Bu satış rakamları, ikinci çeyrek sonundaki rakamlara kıyasla yatay seyretmiş gibi gözükse de, daha önceki dönemlerde yapılan satışların yansımalarını ve işlemlerinin bu dönem içerisinde tamamlandığını görüyoruz. Özellikle belirtmek gerekirse, ilk 9 ayda yapılan bu satışların %95'i sözleşmeleri imzalanmış ve ödeme yükümlülükleri yerine getirilmiş satışlardan oluşmaktadır. Yine bu satış rakamlarının %48'i Şirketimiz tarafından vadelenendirilen, %52'si ise peşin veya kredili satışlardan oluşmaktadır.

Bu döneme finansal sonuçlar açısından baktığımızda ise, 2020 yılı üçüncü çeyrek faaliyetlerimiz sonucunda, teslimini

gerçekleştirdiğimiz anahtar teslimi ve geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizle beraber bu dönemi 580 milyon TL net kar elde edilmiştir.

Emlak Konut olarak geçtiğimiz yıllarda piyasalarda yaşanan gelişmelerden tecrübeyle, 2020 yılında yüksek nakit pozisyonuna ulaşmayı hedefledik. Bu bağlamda öncelikle yıl başında yaklaşık 3.5 milyar TL civarında finansal yükümlülüğümüzün faiz oranlarını ortalama %10'lara kadar indirdik ve vade yapısını daha uzun süreye çıkardık. Böylece şirketimizin kısa vadede faiz yükümlülüğünü minimuma indirirken, kredi ödemelerimizi ve müşteri alacaklarımızı dengeye getirdik. 2021 yılında ise Şirketimizin nakit pozisyonunda önemli ölçüde iyileşmeyi hedefliyoruz.

Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslimi proje ihalelerimize devam ediyoruz. Şimdiye kadar gerçekleştirdiğimiz ihalelerde ulaştığımız toplam satış geliri 2 milyar 980 milyon TL, Şirket payı toplam geliri 1,13 milyar TL oldu. Bu ihalelerden elde ettiğimiz çarpan ise 2,44 seviyesinde gerçekleşmiştir. Arsalarımızın daha yüksek getiri potansiyeli taşıdığına ve projelerimizin tamamlanmasıyla beraber daha yüksek çarpan oranlarına ulaşacağına inanıyoruz.

Şirketimiz 4 milyar 889 milyon TL değerinde, 4 milyon 681 bin metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır.

Yapımına devam edilen 22 adet arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut payı 8 milyar 727 milyon TL seviyelerindedir. Yıl içerisinde kısmi veya kesin kabulünü yapmayı planladığımız Gelir Paylaşımı Modeli projelerimizin tamamlanma oranı %75 seviyesindedir.

Emlak Konut olarak, şirketimizin kısa ve orta dönem stratejilerini her türlü ihtimali göz önüne alarak belirliyoruz. Her koşulda sürdürülebilir satış ve kârlılık performansı için çalışmalarımıza devam edeceğiz.

Sözlerimi bitirirken, Ege denizinde meydana gelen deprem neticesinde İzmir'de hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yaralılara acil şifalar ve yakınlarına sabırlar diliyorum. Maalesef ülkemiz, deprem riski taşıyan coğrafi koşullara sahiptir. Bu durum, planlı, teknik açıdan güvenli ve yönetmeliklere uygun inşa edilmiş yapılara olan ihtiyacı gözler önüne sermektedir. Ülkemizin bu ihtiyacına yönelik yaşam alanları üretmek için elimizden geleni yapmaya devam edeceğiz.

Saygılarımla,  
**Hakan GEDİKLİ**

## 2020 3.Ç FAALİYET SONUÇLARI

► Sürdürülebilir güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü

### 2020 3.Ç Rakamları

**580 Milyon TL** Kâr  
**4.89 Milyar TL** Arsa Portföy Değeri

### 2020 3.Ç Ön Satış Durumu

**10.3 Milyar TL** Ön Satış Değeri  
**622 Milyon TL** Yabancıya Satış

**1.1 Milyon** Brüt m<sup>2</sup> Satışı  
**8.210** Ön Satış Adedi

### 2020 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

**3 İhale** Tamamlandı  
**2.44x** Ortalama Çarpan

**1.13 Milyar TL** Şirket Payı Toplam Geliri  
**2.98 Milyar TL** İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

\* Beşiktaş Dikilitaş ihalesinde nihai imzalar atılmamıştır



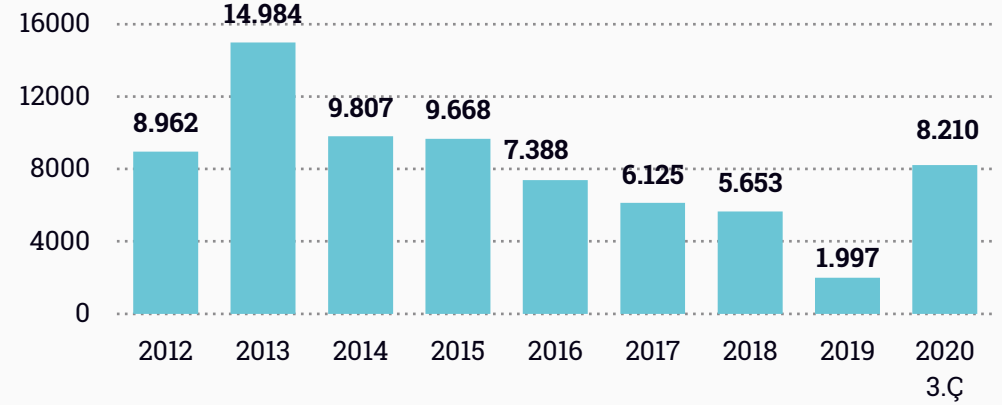
# 2020 3.Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

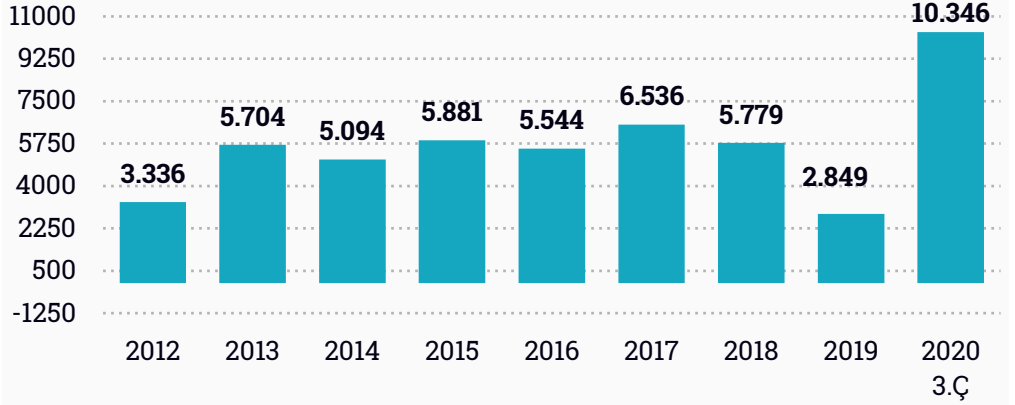
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

2020 yılı tüm zamanların en yüksek satış geliri...

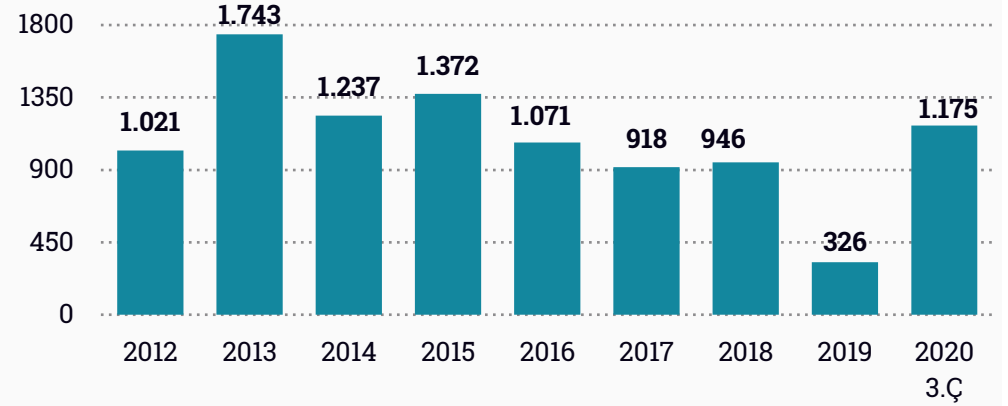
## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



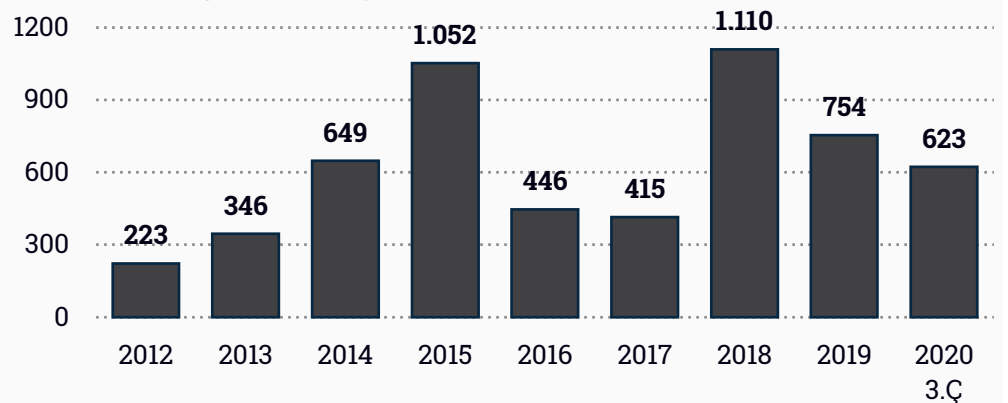
## Toplam Satış Değeri Milyon TL



## Brüt M<sup>2</sup> Satışı '000

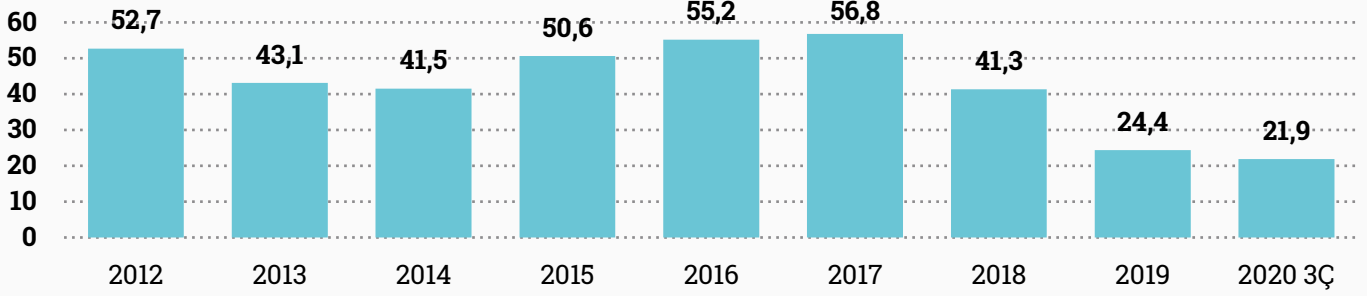


## Yabancıya Satış Milyon TL



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

## Yıllık Favök Marjı %



## Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 3ç
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	3.737,4
FAVÖK <sup>(1)</sup>	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	817,6
FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup>	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	21,9
Dönem Kârı	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4	580,7
Toplam Aktifler	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.341,7
Özsermaye	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.238,2
Hisse Başına Kâr (TL)	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,152
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057	0,040
Nakit akım	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432	2.324
Temettü	200,0	467,7	366,7	367,8	0,0	666,9	123	76,6	

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

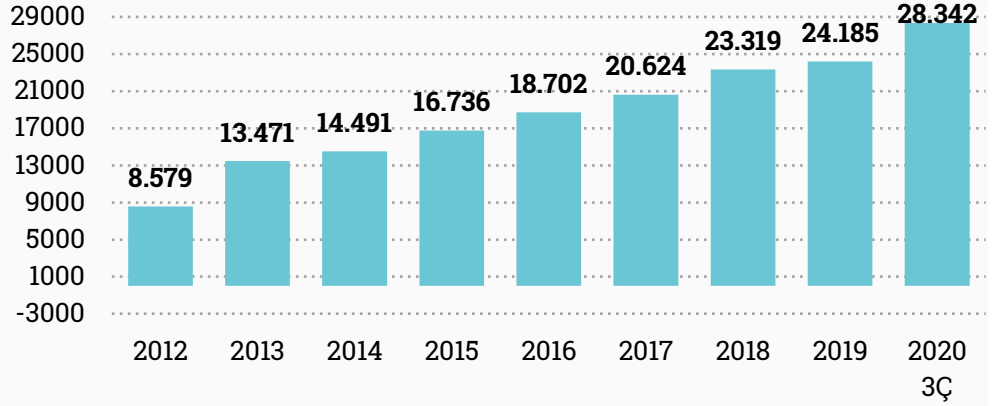
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM
1 Yıl	1.053.778	893.790	1.947.568
2 Yıl	751.720	824.033	1.577.753
3 Yıl	545.848	328.012	873.860
4 Yıl	460.874	137.608	598.482
5 Yıl ve Üzeri	2.414.107	188.940	2.603.047
<b>TOPLAM</b>	<b>5.226.327</b>	<b>2.372.383</b>	<b>7.598.710</b>

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 29

# BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

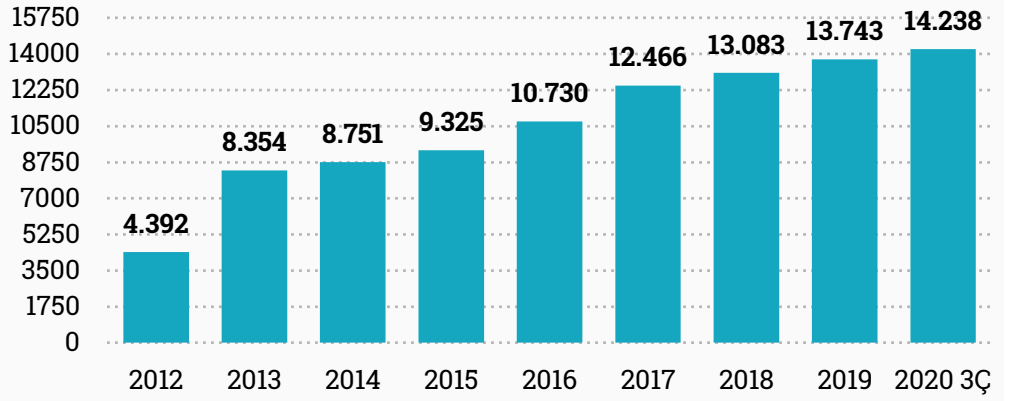
8 yılda toplam aktifimizde %230 artış kaydettik...

## Toplam Aktifler Milyon TL

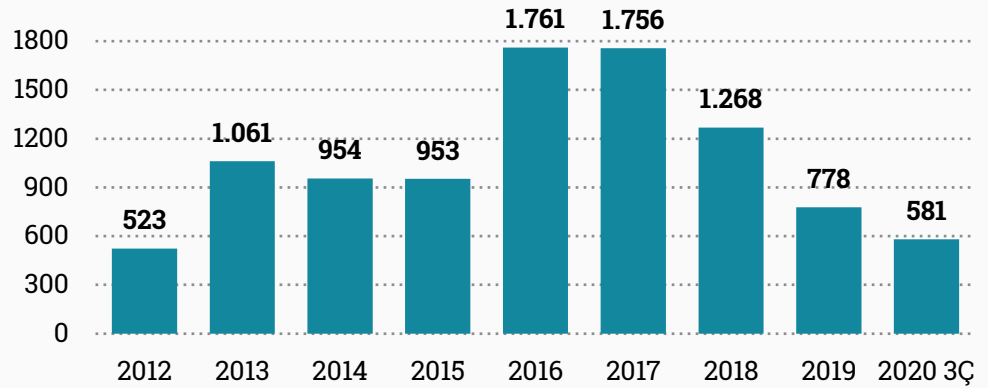


Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

## Özsermaye Milyon TL

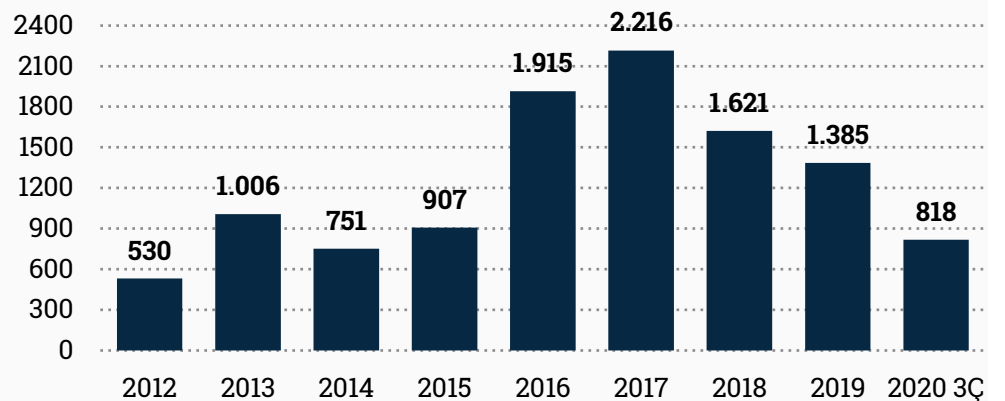


## Dönem Kârı Milyon TL



Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

## Yıllık FAVÖK MİLYON TL



# FİNANSAL ORANLAR

## Likidite Oranları

Cari Oran  
2,182

Nakit Oran  
0,338

Asit-Test Oranı  
0,859

## Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı  
0,498

Borçlanma Oranı  
0,990

Özkaynaklar Aktif  
0,502

Finansman Oranı  
1,009

## Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı  
0,132

Özkaynak Devir Hızı  
0,262

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı  
0,291

## Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı  
0,041

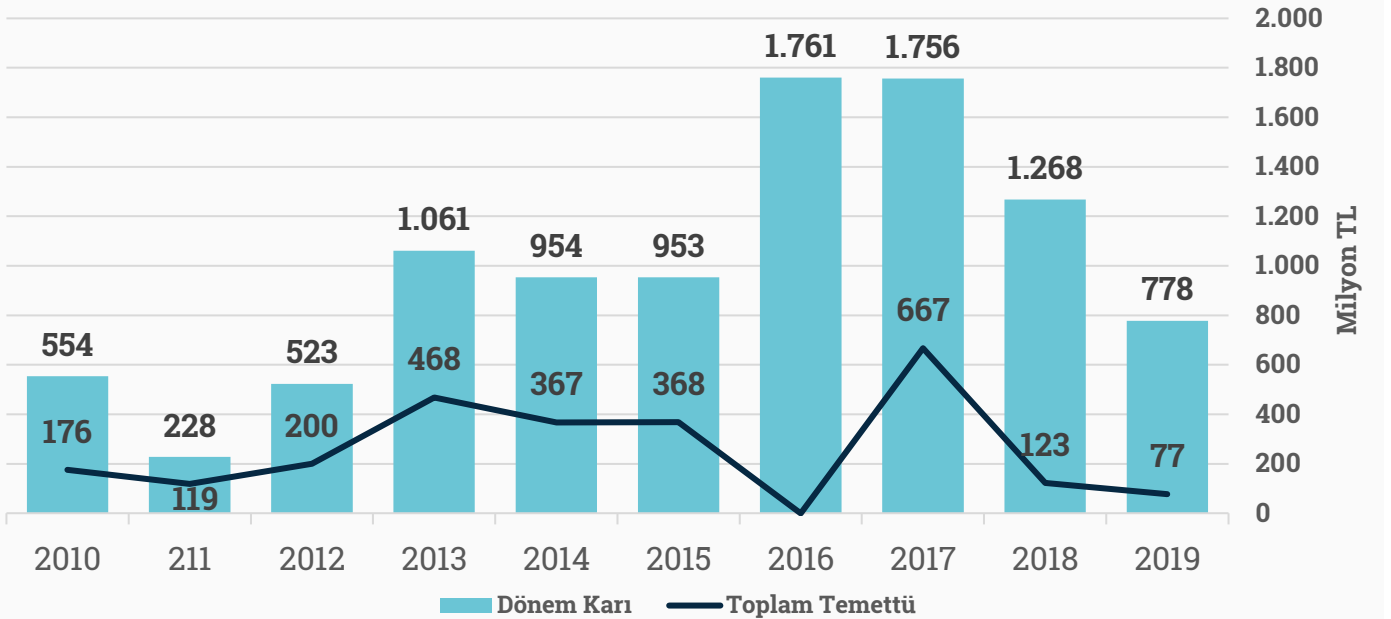
Aktif Kârlılık  
0,020

Satış Kârlılığı  
0,155

Brüt Kâr Marjı  
0,247

Faaliyet Kâr Marjı  
0,213

## 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 Beşiktaş Ortaköy	256.965			
2 Başakşehir Kayabaşı 7. Etap	136.611	800.000	256.000	1,87
3 Başakşehir İkitelli 2. Etap	257.070	1.690.000	625.300	2,43
4 Beşiktaş Dikilitaş*	67.821	490.000	245.000	3,61
<b>Toplam</b>	<b>718.468</b>	<b>2.980.000</b>	<b>1.126.300</b>	<b>2,44</b>

Anahtar Teslim Modeli	Ekspertiz Değeri
1 Sarıyer Zekeriyaköy	158.337
2 Ümraniye Çakmak	
3 Ankara Çankaya Saraçoğlu	
4 Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	256.979
5 Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap	183.994
6 Bakırköy Şevketiye	330.000
<b>Toplam</b>	<b>929.310</b>

## 2020 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

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

**2020**  
**Kâr Hedefi**

Net Kâr  
**1.12 Milyar TL**

\* Beşiktaş Dikilitaş ihalesinde nihai imzalar atılmamıştır





**KUZEYAKASI**  
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI







# ARSA PORTFÖYÜ

## İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA/ ÇANKAYA MÜHYE	57.724	131.536.886	140.768.780
	<b>Ankara</b>	<b>57.724</b>	<b>131.536.886</b>	<b>140.768.780</b>
2	ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.457.499	170.580.920	331.219.421
3	ATAŞEHİR PARSELLERİ	21.381	40.137.750	68.685.477
4	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	210.341	93.468.043	65.255.756
5	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	121.053	174.132.442	176.468.062
6	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	20.154	42.322.686	42.322.686
7	TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	6.346	42.641	2.221.062
8	ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	38.689	39.178.211	70.104.476
9	KARTAL PARSELLERİ	60.343	98.258.168	98.381.715
10	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	321.239	1.123.809.276	1.452.671.809
11	MALTEPE PARSELLERİ	306	3.010.214	3.012.524
12	SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	1.373	7.003.940	7.003.940
13	ZEKERİYAKÖY PARSELİ	21.420	52.598.874	60.603.369
14	TUZLA PARSELLERİ	10.644	20.016.360	25.996.423
15	ÜMRANİYE PARSELLERİ	10.680	1.843.977	0
16	BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	20.488	325.160.708	324.786.000
17	AVCILAR PARSELLERİ	1.992.101	1.439.307.276	1.450.471.800
18	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	96.675	168.485.000	168.485.000
	<b>Istanbul</b>	<b>4.410.733</b>	<b>3.799.356.486</b>	<b>4.347.689.518</b>
19	İZMİR KONAK PARSELİ	7.033	12.323.109	13.148.320
20	KASTAMONU CİDE	9.110	52.663	60.000
21	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER	13.820	6.116.167	7.988.458
22	KOCAELİ KÖRFEZ	16.610	1.528.023	8.974.700
23	NEVŞEHİR	26	8.088	8.232
24	TEKİRDAĞ KAPAKLI	75.127	1.664.820	23.528.311
25	TEKİRDAĞ ÇORLU	35.923	6.152.734	8.965.011
	<b>Diğer Şehirler</b>	<b>157.649</b>	<b>27.845.604</b>	<b>62.673.032</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>4.626.106</b>	<b>3.958.738.976</b>	<b>4.551.131.330</b>

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	750	300.840	0
2	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.723	262.500.000	315.000.000
3	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.595	23.260.675	23.260.675
<b>TOPLAM</b>		<b>55.068</b>	<b>286.061.515</b>	<b>338.260.675</b>

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> KELİF İŞ ORTAKLIĞI	<b>Arsa Alanı</b> 36.175 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 440.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 171.600.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 27.07.2020	<b>Bağımsız Bölüm</b> 592	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %39,00	<b>İlerleme Oranı</b> %92,31



<b>Yüklenici</b> ELTES & İSTLIFE	<b>Arsa Alanı</b> 17.237 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 810.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 406.215.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 15.08.2020	<b>Bağımsız Bölüm</b> 366	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %50,15	<b>İlerleme Oranı</b> %91,19



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

OFİS  
**KARAT**  
BAKIRKÖY



<b>Yüklenici</b> BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON	<b>Arsa Alanı</b> 5.250 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 200.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 62.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 30.04.2020	<b>Bağımsız Bölüm</b> 90	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %31,00	<b>İlerleme Oranı</b> %90,72

**AVANGART**  
*istanbul*



<b>Yüklenici</b> GÜL İNŞAAT	<b>Arsa Alanı</b> 36.750 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.300.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 637.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 28.12.2020	<b>Bağımsız Bölüm</b> 959	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %49,00	<b>İlerleme Oranı</b> %61,00



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

**AVRUPARK**  
HAYAT



<b>Yüklenici</b> CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	<b>Arsa Alanı</b> 42.020 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 626.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 156.500.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 30.06.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.184	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %25,00	<b>İlerleme Oranı</b> %49,08

**tem34**  
TAHTAKALE



Projede kısmi tasfiye olmuştur.

<b>Yüklenici</b> AKYAPI & EŞBAH	<b>Arsa Alanı</b> 20.280 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 185.755.604 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 40.086.059 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 31.01.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 197	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %21,58	<b>İlerleme Oranı</b> %68,80



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



IDEALIST  
CADE

<b>Yüklenici</b> IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	<b>Arsa Alanı</b> 17.933 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 68.500.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 15.070.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 21.08.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 137	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %22,00	<b>İlerleme Oranı</b> %29,30



CER  
İSTANBUL

<b>Yüklenici</b> EGE & YEDİ KULE	<b>Arsa Alanı</b> 41.162 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 302.680.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 105.968.270 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 24.06.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 169	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %35,01	<b>İlerleme Oranı</b> %38,75



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



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

<b>Yüklenici</b> SİYAHKALEM	<b>Arsa Alanı</b> 348.807 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 624.220.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 201.310.950 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 05.10.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 911	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %32,25	<b>İlerleme Oranı</b> %92,06

ebruli  
İSPARTAKULE



<b>Yüklenici</b> EBRULİ İNŞAAT	<b>Arsa Alanı</b> 47.168 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 600.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 132.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 30.06.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 776	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %22,00	<b>İlerleme Oranı</b> %45,52



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**NIDAPARK**  
KÜÇÜKYALI

<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	<b>Arsa Alanı</b> 110. 023m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.635.715.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.527.000.300 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 16.09.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 2.231	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %42,00	<b>İlerleme Oranı</b> %43,89



**MERKEZ**  
ANKARA

<b>Yüklenici</b> PASİFİK	<b>Arsa Alanı</b> 137.249 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 4.194.550.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.258.365.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 14.08.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 3.059	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %30,00	<b>İlerleme Oranı</b> %31,95



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



ELORA  
DENİZLİ

<b>Yüklenici</b> TEKNİK YAPI & UCD	<b>Arsa Alanı</b> 115.291 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 514.727.778 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 92.651.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 28.08.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.558	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %18,00	<b>İlerleme Oranı</b> %52,24



NİDAPARK  
KAYAŞEHİR

<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	<b>Arsa Alanı</b> 103.277 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.072.600.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 407.588.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 23.10.2020	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.142	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %38,00	<b>İlerleme Oranı</b> %87,86



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> YILMAZ İNŞAAT	<b>Arsa Alanı</b> 1.157.004 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.808.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 952.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 22.09.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 509*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %25,00	<b>İlerleme Oranı</b> %6,95



<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	<b>Arsa Alanı</b> 158.498 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.672.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.876.392.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 07.11.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 555	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %51,01	<b>İlerleme Oranı</b> %26,32



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**EVOORA**  
İZMİR

<b>Yüklenici</b> TEKNİK YAPI & HALK GYO	<b>Arsa Alanı</b> 47.070 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.672.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 585.200.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 01.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.034	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %35,00	<b>İlerleme Oranı</b> %3,12



**all**sancak

<b>Yüklenici</b> PEKİNTAŞ & BURAKCAN	<b>Arsa Alanı</b> 78.558 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 2.200.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 726.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 11.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1104*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %33,00	<b>İlerleme Oranı</b> %3,95



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> FUZUL YAPI	<b>Arsa Alanı</b> 48.674 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 800.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 256.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 03.02.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 500	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %32.00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0

ŞİŞLİ  
TEŞVİKİYE

## İSTANBUL - ŞİŞLİ - TEŞVİKİYE



<b>Yüklenici</b> ELTES & YÜZYIL	<b>Arsa Alanı</b> 20.677 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.763.750.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 705.500.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 06.05.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 161*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %40,00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> ELTES & YÜZYIL	<b>Arsa Alanı</b> 155.368 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.111.100.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 355.552.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 01.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.016	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %32.00	<b>İlerleme Oranı</b> %19,6

## MEYDAN BAŞAKŞEHİR



<b>Yüklenici</b> INTEK&SOM GROUP&NUR GROUP	<b>Arsa Alanı</b> 63.474 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.690.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 625.300.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 02.08.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 317*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %37,00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 30.09.2020

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Karat 34	8.482.315	1.616.011	592	423	71
2 Köy**	54.620.896	38.391.927	911	674	74
3 Evora Denizli*	67.128.879	2.985.102	1.558	887	57
4 Nidapark Kayaşehir*	107.950.125	72.354.592	1.142	1.138	99
5 Validebağ Konakları	194.944.740	122.901.204	366	276	75
6 Ofis Karat Bakırköy	62.000.000	31.174.027	90	14	16
7 Avangart İstanbul	637.000.000	483.284.875	959	562	59
8 Merkez Ankara	1.258.365.000	579.712.770	3.059	1.095	36
<b>2020 Toplam</b>	<b>2.390.491.955</b>	<b>1.332.420.508</b>	<b>8.677</b>	<b>5.069</b>	<b>58</b>
9 Cer İstanbul	105.968.270	37.068.631	169	62	37
10 Ebruli Ispartakule	74.486.819	45.895.420	776	275	35
11 Avrupark Hayat	156.500.000	100.908.310	1.184	989	84
12 Tem 34 Tahtakale**	40.086.059	8.798.010	197	153	78
13 İdealistkoru/İdealist Cadde	15.070.000	4.519.137	137	67	49
14 Nidapark Küçükyalı	1.380.658.443	803.111.670	2.231	1.325	59
15 Nidapark İstinye	1.876.392.000	879.168.319	555	167	30
<b>2021 Toplam</b>	<b>3.649.161.591</b>	<b>1.879.469.497</b>	<b>5.249</b>	<b>3.038</b>	<b>58</b>
16 Şişli Teşvikiye	705.500.000	61.530.094	161*	satışta değil	-
17 Çekmeköy Taşdelen	355.552.000	5.912.849	1.016	751	74
<b>2022 Toplam</b>	<b>1.061.052.000</b>	<b>67.442.942</b>	<b>1.177</b>	<b>751</b>	<b>64</b>
18 Allsancak	145.200.000	142.375.196	1.104	319	29
19 Evora İzmir	117.040.000	113.043.569	1.034	338	33
20 Düşler Vadisi	542.892.221	149.314.502	509	409	80
21 Meydan Başakşehir	565.708.910	404.131.108	317*	satışta değil	-
22 Avrasya Konutları	256.000.000	122.135.935	500	157	31
<b>2023 Toplam</b>	<b>1.626.841.131</b>	<b>931.000.311</b>	<b>3.977</b>	<b>1.223</b>	<b>31</b>
<b>Toplam</b>	<b>8.727.546.677</b>	<b>4.210.333.258</b>	<b>19.080</b>	<b>10.081</b>	<b>53</b>

\* 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

YENİKÖY  
KONAKLARI  
İSTANBUL



<b>Yüklenici</b> AYDUR	<b>Arsa Alanı</b> 30.302 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 218.339.409 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 275.380.080 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 23.02.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 385	<b>İlerleme Oranı</b> %73,74	

semt  
BAHÇEKENT



<b>Yüklenici</b> SİYAHKALEM	<b>Arsa Alanı</b> 66.656 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 448.000.000 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 322.896.436 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 04.08.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 832	<b>İlerleme Oranı</b> %56,47	



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> ÖZALTIN & YILDIZLAR	<b>Arsa Alanı</b> 36.799 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 392.500.000 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 274.971.505 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 23.12.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 676	<b>İlerleme Oranı</b> %0,70	



<b>Yüklenici</b> ÖZYAZICI	<b>Arsa Alanı</b> 49.419 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 455.357.826 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 262.425.551 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 11.02.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 783	<b>İlerleme Oranı</b> %1,31	



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

EMLAK KONUT  
Florya Evleri



<b>Yüklenici</b> MUSTAFA EKŞİ İNŞ.	<b>Arsa Alanı</b> 45.941 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 335.017.536 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 406.915.232 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 24.10.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 254	<b>İlerleme Oranı</b> %0,00	

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Eylül 2020)
1 Yeniköy Konakları	275.380.080	385	353
2 Semt Bahçekent	322.896.436	832	698
3 Ankara Saraçoğlu	12.615.581	429	-
4 Köy*	371.104.952	414	198
5 Emlak Konut Florya Evleri	406.915.232	254	115
6 Bizim Mahalle 1. Etap	274.971.505	676	401
7 Bizim Mahalle 2. Etap	262.425.551	783	209
8 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	33.457.158	233	-
9 Semt Bahçekent 2. Etap	13.712.375	-	-
10 Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap	33.712.680	-	-
11 Küçükçekmece 853-10 853-11	296.803.144	-	-
12 İstanbul Küçükçekmece Halkalı	374.824.969	56	-
13 Sarıyer Zekeriyaköy 1790 ada 4	97.152.954	248	-
14 Çeşitli Altyapı Projeleri	110.987.242	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>2.886.959.859</b>	<b>4.310</b>	<b>1.974</b>

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

# 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	2.133,91 TL
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	613.369
3	AYAZMA EMLAK KO. 2. ETAP	10 Yıl	3 Adet Dükkan/ Başakşehir	11.901
4	ESENLER EMLAK KONUTLARI	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut/ Esenler	14.260
5	DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	55.775
6	KÖRFEZKENT 3. VE 4. ETAP	5 Yıl	3 Adet Dükkan/ Kocaeli	5.411
7	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer	4,75%
8	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Sarıyer	130.000
9	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	2 Adet Dükkan/ Sarıyer	10%
10	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis/ Ümraniye	129.328
11	NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis/ Çankaya	3.389
12	BÜYÜKYALI	5 Yıl	25 Adet Ofis/ Dükkan	17%
13	BÜYÜKYALI	1 Yıl	5 Adet Ofis/ Dükkan	33.167
14	MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	8 Adet Arsa / İstanbul	97.094
TOPLAM		113 Dükkan/Ofis, 3 Konut, 1 Adet Bina ve 8 Adet Arsa	1.148.808	

## İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	İSTMARINA	5 Yıl	12 Adet Dükkan/ Kartal	85.250
2	İSTMARINA	6 Yıl	103 Adet Dükkan/ Kartal	%9
3	İSTMARINA	13 Yıl	15 Adet Dükkan / Kartal	%12
TOPLAM		130 Adet Dükkan	85.250	

\* 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 Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı Emlak projeler geliştirme oluşturmaktadır. Emlak Planlama İnşaat 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
<b>%94,36</b>	<b>%94,28</b>	<b>%100</b>	<b>%100</b>	<b>%36,18</b>
<b>5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme</b>	<b>3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme</b>	<b>Giresun Spor Kompleksi</b>	<b>Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi</b>	<b>20. Paket Uygulamaları</b>
<b>Giresun</b>	<b>Giresun</b>	<b>Giresun</b>	<b>Trabzon</b>	<b>İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova</b>
<b>İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli</b>	<b>İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova</b>			

## EMLAK TERMAL KENT YALOVA PROJESİ

Ön Satış Değeri: **25.800.000,00-TL.**  
Ön Satış Adeti: 26 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **163.500.000,00-TL.**  
Satış Adeti: 214 adet bağımsız birim

## İGDOT PROJESİ

Ön Satış Değeri: **24.540.000,00-TL.**  
Ön Satış Adeti: 19 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **824.606.000,00-TL.**  
Satış Adeti: 1044 adet bağımsız birim

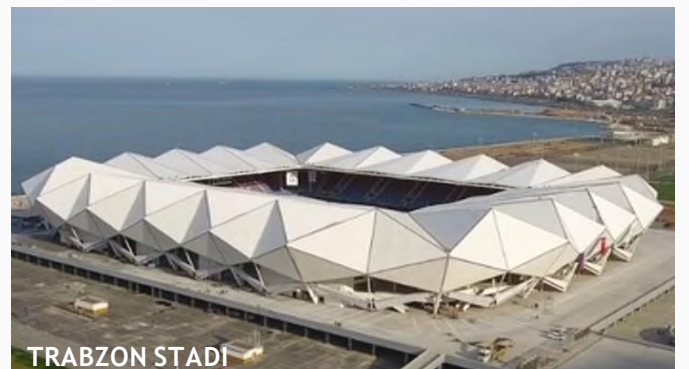
## ARSA PORTFÖYÜ

**327.575,62 m2**

## TOPLAM MÜŞAVİRLİK

**HİZMET ALANI:**

**9,2 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** : 118.000m<sup>2</sup>

## Sapanca/Arifiye Arsaları İHALE EDİLECEK



Yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır.

Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

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

## İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



**Ticari Alan İhalesi Yapılacak**

Bağımsız Bölümler Tamamlanma Oranı:  
**%73,16**

Bağımsız Bölüm : 982  
Ticari Nitelikli : 152

## 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

## GÜNCEL GELİŞMELER

Muhtelif taşınmazların 07.01.2020,18.09.2020 ve 09.10.2020 tarihli açık arttırma ihalelerinde, muhammen satış bedeli 336.000.000TL (KDV hariç) olan 6 adet taşınmaza 394.410.000 TL (KDV hariç) üzerinden teklif gelmiştir.

KÖY projesi 09.01.2020 tarihinde kısmi tasfiye edilmiştir.

Muhtelif bankalardan 2020 ilk 9 ayında ortalama 5 yıl vadeli toplamda 3.701.525.369 TL kredi kullanılmıştır.

İstanbul İkitelli 2. Etap, İstanbul Kayabaşı 7. Etap ve Beşiktaş Dikilitaş ihaleleri gerçekleştirilmiş, üç ihalede toplam 1.126.300.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 2,44 çarpan değeri elde edilmiştir.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 9 ayında toplam 1.455.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 9 ayında toplam 1.850.000.000 TL, ortalama 150 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.

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

2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 21 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan

Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR , Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Havvanur YURTSEVER'in, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.

06.08.2020 ve 07.08.2020 tarihlerinde Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap ve 2. Etap, 15.09.2020 ve 16.09.2020 tarihlerinde İstanbul Bakırköy Şevketiye Florya ve İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 3. Etap Anahtar Teslim proje ihalesi gerçekleştirilmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde bulunan 1.971.786,92 m2 taşınmazın 1,420,000,000.00-TL (KDV Muaf) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 28.08.2020 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 20.000.000 TL bağış yapılmıştır.

Ormanköy, Emlak Konut Florya Evleri Avrasya Konutları, Meydan Başakşehir ve Bizim Mahalle projelerimizin satışlarına başlanmıştır.

### **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. : 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  
Gn. Md. Dnş. : Sinan AYOĞLU

BASIN MÜŞAVİRLİĞİ  
Basın Müş. : Fatih İBİŞ

KALİTE YÖNETİM TEMSİLCİLİĞİ  
KYT : Nilgün BEZEK

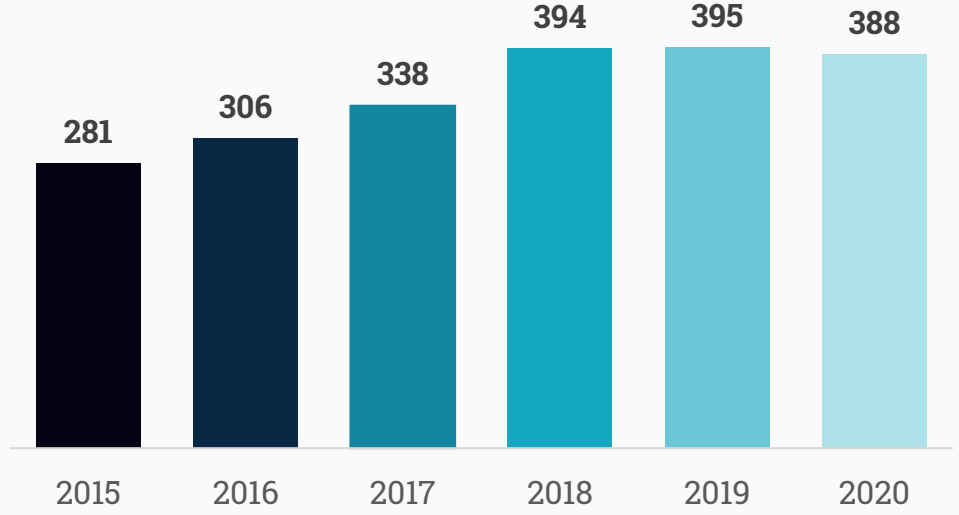
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ 1. Hukuk Müş. : Av. Nurettin ŞAM	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TEKNİK) Gn. Md. Yrd. : Hicran ÇAKMAK	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE VE PAZARLAMA) Gn. Md. Yrd. : Mustafa AŞIKKUTLU	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA VE İDARİ İŞLER) Gn. Md. Yrd. : Metin TEKİN	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (MALİ) Gn. Md. Yrd. : Ercan ALİOĞLU
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 : Emriye Fundagül ŞENGÖÇEL	İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Adem HACİHASANOĞLU	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 : Ömer YİĞİT	2 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Süleyman AŞIKKUTLU	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mustafa BUĞA
	TESİSAT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : İbrahim OFLAZ	PAZARLAMA VE SATIŞ DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Mehmet Akif AYDOĞAN	2 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Yasir YILMAZ	
	EMLAK PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Hakan İLÇİN	PAZARLAMA VE SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Tunç Ayberk AÇIK	3 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Alim KAPLANER	
	PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Sefer ÇALUK		4 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ	
	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...

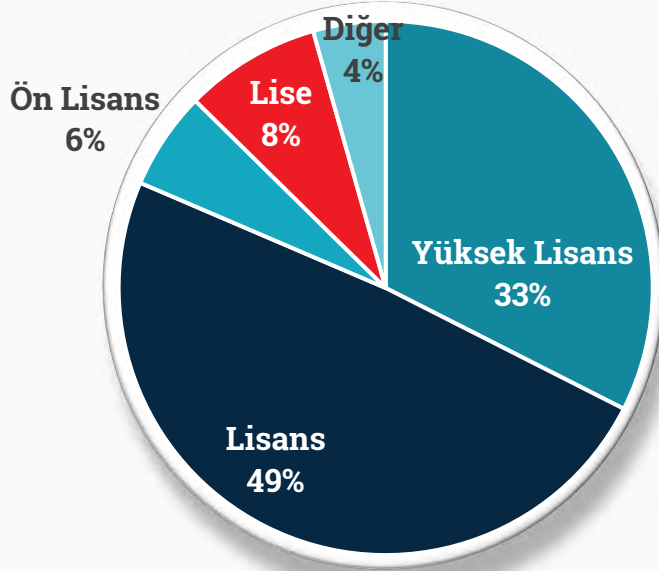
## PERSONEL SAYISI



Sadece Emlak Konut personelini kapsamaktadır.

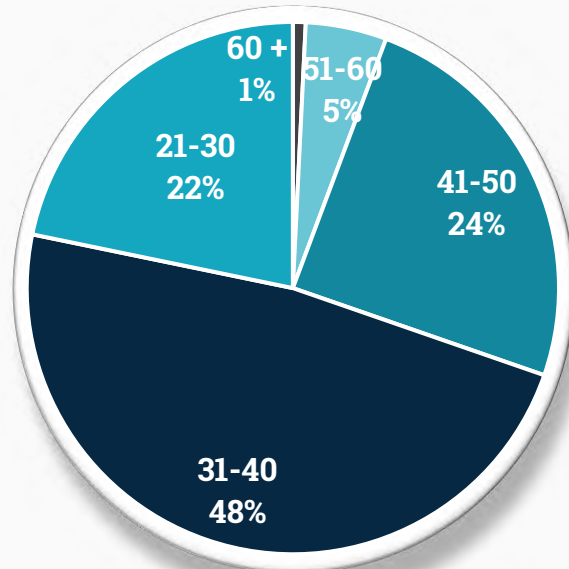
## PERSONEL EĞİTİM DURUMU

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



## PERSONEL YAŞ ARALIĞI

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





# 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
Mustafa AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı Vekili
Metin TEKİN	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hicran ÇAKMAK	Mimar	Genel Müdür Yardımcısı
Ercan ALİOĞLU	İşletme	Genel Müdür Yardımcısı
Nurettin ŞAM	Avukat	1.Hukuk Müşaviri
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
Sadık SOYLU		Genel Müdür Danışmanı
Hüseyin KARACA	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
İsmail ÇAKIR	İktisat/Global Pazarlama	Genel Müdür Danışmanı (Pazarlama Ve Satış)
İlker SIRTKEYA	Endüstri Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı (Finans Danışmanı)
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Halil İbrahim ŞAHİN	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
İlyas Fehim ÇELİK	Mimar	Projeler Daire Başkan
Ali ÇETİNKAYA	İktisat	Mali İşler Daire Başkanı
Hasan SAKA	İnşaat Mühendisi	İhale Ve Kabul Daire Başkanı
Hakan İLÇİN	Şehir Ve Bölge Plancısı	Emlak Planlama Daire Başkanı Vekili
Yasir YILMAZ	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkan
Mecit ALTINER	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkan
Mehmet Akif AYDOĞAN	Kamu Yönetimi	Pazarlama Ve Satış Daire Başkan V.
Halim ATAŞ	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İsmet KUBİLAY	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyup OCAK	Avukat	Hukuk Müşaviri
Fatih İBİŞ	Reklamcılık Ve Halkla İlişkiler	Basın Müşaviri
Enver TURAN	İnşaat Mühendisi	1. Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	2. Nolu Uygulama Müdür
Alim KAPLANER	İnşaat Mühendisi	3. Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ	İnşaat Mühendisi	4. Nolu Uygulama Müdür Vekili
İbrahim OFLAZ	Makina Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Proje Müdür
Yaşar ALTUN	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
Sefer ÇALUK	Şehir Ve Bölge Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili
Serkan DİNDAROĞLU	Maliye	Emlak Ve Ekspertiz Müdür Vekili
Tunç Ayberk AÇIK	İnşaat Mühendisi	Pazarlama Ve Satış Müdürü V.
Ömer YİĞİT	İnşaat Mühendisi	Kabul Ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdür
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Serdar BALA	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Ali Haydar YILDIRIM	İşletme	İdari İşler Ve İnsan Kaynakları Müdürü
Salih ÇETİN	İşletme	Muhasebe Ve Finansman Müdürü
Adem HACIHASANOĞLU	Orman Mühendisi	İhale Ve Hakediş Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı



# DÜŞLER VADİSİ









# 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 Gecekondü 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. 2. ek rapor beklenmektedir.

## 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 bulunul-

muş 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 davadadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. 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.

## 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 BİM 4. İdare Dava Dairesi, tüm istinaf taleplerinin reddine karar vermiş olup Yargıtay'a yapılan Temyiz neticesi beklenmektedir..

## İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. 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.



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın & TMMMOB 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 UİP'nin 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-) TMMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/228 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP 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 onay-

lanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş, karar temyiz edilmiştir. Yapılan temyiz itirazı sonucunda Yüksek Mahkemece kararın onanmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

2-)TMMMOB 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-)TMMMOB 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-)TMMMOB Mimarlar Odası

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

## FATİH YEDİKULE

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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., Gecekonu 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. Davacı yan 04.05.2020 tarihinde temyiz talebinde bulundu, neticesi beklenmektedir.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine,

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

## ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 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 dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebimiz reddedilmiş olup temyiz talebinde bulunulmuştur.

## MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) TMMOB İstanbul Şubesi

Davacı TMMOB İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, 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. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. İstinaf talebi red edilmiştir.

## 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



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. istinaf yoluna başvurdu neticesi beklenmektedir.

## 2-) 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 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 dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup söz konusu karar Temyiz edilmiştir.

## 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 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 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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar vermiştir. Davacı taraf 23.07.2020 tarihinde YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 05.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi

### 4-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer (İBB Meclis Üyeleri)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/605 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale talebimizin taraflara tebliğine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

### 5-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer (İBB Meclis Üyeleri)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/604 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale talebimizin taraflara tebliğine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

### 6-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale talebimizin taraflara tebliğine karar verdi. Davacı yan YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İDD, 07.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

### 7-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/602 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale talebimizin taraflara tebliğine karar verdi. Davacı yan YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İDD, 07.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 10.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

## BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

### 1-)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. Davalı Bakanlık istinaf yoluna başvurdu. İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, 29.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar verdi.

### 2-)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 Davacı yan, YD red kararına itiraz etti, BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.02.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi.

## 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 İstinaf neticesi beklenmektedir. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 12.05.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verdi. Davacı yan temyiz talebinde bulundu, 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. Mahkeme, 11.06.2020 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. İstinaf yoluna başvurduk, neticesi beklenmektedir.

### 3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve

Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bilirkişi raporu kısmen aleyhe gelmiş olup rapora ilişkin itirazlar yapılmıştır. Mahkeme, 14.07.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

### 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.

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

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan,



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06. 04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.03.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.06.2020 tarihinde, dava konusu nazım ve uygulama imar planları daha önce BİM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık tarafından yapılan temyiz neticesi beklenmektedir.

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

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

4-) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/437 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar verdi

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/703 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verildi.

## ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası (Büyükşehir 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. İst BİM 4.

İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir.

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. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 20.04.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, 11.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir.

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

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. Yargılama bağlantı nedeniyle İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1203 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

## 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. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.07.2020 tarihinde, İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile bağlantı olduğuna, davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar vermiştir. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Dosyaya sunulan rapor lehe gelmiştir.

## 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. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 02.07.2020 tarihinde, İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile bağlantı olduğuna,

davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar vermiştir. 10.07.2020 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. 22.10.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi.

## 5-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/776 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1,2,3,4 parseller, 559 ada 1,2,3 parseller, 560 ada 1 parsel (eski 461 parsel) ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 02.06.2020 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 09.07.2020 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD isteminin rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verildi. 12.10.2020 tarihinde davanın Çekmeköy Belediye Başkanlığı'na ihbarına karar verildi. 13.10.2020 tarihinde keşif yapıldı. Rapor bekleniyor. 20.10.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk, keşfe itiraz ettik, bağlantı nedeniyle 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesini talep ettik.

## 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.



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

## 2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan

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

## 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. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir.

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 parsel ile 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. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

## 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

### 1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul 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 bulunduk. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. bilirkişi raporu beklenmektedir. Bilirkişi raporu lehe gelmiştir.

### 2-) Ataşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 8 sayılı parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yöneliyapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir. yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.04.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

2-) TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/572 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve

Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

BAŞAKŞEHİR HOŞDERE

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/895 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 23.06.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 16.07.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkeme, 07.08.2020 tarihinde, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine, YD

isteminin ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verdi.

2-) T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.08.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu.

ÜMRANIYE SİTE (ESKİ ÇAKMAK MAH.)

1-)İbrahim Doğan & Hakkı Sağlam

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/862 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 25.06.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 06.08.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkeme, 14.08.2020 tarihinde YD isteminin reddine, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine karar verdi. Mahkeme, 09.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verdi.

ANKARA ÇANKAYA LODUMLU MAH.

1-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1237 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan,

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 25.10.2019 tarihinde TOKİ'nin müdahale talebinin kabulüne karar verdi. 02.03.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. Mahkeme, 25.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı tarafın itirazı üzerine, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 22.07.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. 11.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/1301 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.09.2019 tarihinde, bağlantı olduğuna, Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Dosya, 01.10.2019 tarihinde, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi'nin 12.09.2019 gün ve 2019/1119 E., 2019/751 K. sayılı kararı gereğince esası kapatılarak, Ankara 18. İdare Mahkemesi'ne gönderildi. Yargılama Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1990 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 17.10.2019 tarihinde, YD istemi hakkında verilecek kararın, 2019/1237 E. sayılı dosyadan verilecek YD kararına kadar bekletilmesine karar verdi. Mahkeme, 25.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. 11.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu.







# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	35.171	05.03.2015	153.715.125	637.000.000
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	55.591.690	156.500.000
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	01.06.2007	28.591.399	74.486.819
EVORA DENİZLİ	78.215	05.03.2015	64.143.777	67.128.879
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE	18.215	03.04.2015	31.288.049	40.086.059
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	29.06.2016	393.577.719	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	68.899.639	105.968.270
EVORA İZMİR	0	08.11.2016	3.996.431	117.040.000
ALL SANCAK	0	08.11.2016	2.824.804	145.200.000
KARAT 34	4.236	28.05.2014	6.866.304	8.482.315
KÖY	149.511	02.03.2011	16.228.969	54.620.896
MERKEZ ANKARA	124.476	03.04.2014	678.652.230	1.258.365.000
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	997.223.681	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	03.04.2014	35.595.533	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	40.239	14.06.2011	577.546.773	1.380.658.443



# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	05.03.2015	30.825.973	62.000.000
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	05.03.2015	10.550.863	15.070.000
VALİDEBAĞ KONAKLARI	7.768	05.03.2015	72.043.536	194.944.740
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	05.03.2015	349.639.151	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	05.03.2015	643.969.906	705.500.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7. ETAP	39.032	30.05.2013	133.864.065	256.000.000
BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ	56.972	11.10.2019	161.577.802	565.708.910
<b>Toplam</b>	<b>1.995.223</b>		<b>4.517.213.419</b>	<b>8.727.546.677</b>

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187	374.824.969
HOŞDERE HAYAT CAMİ	0	953.809
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	110.033.433
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL	22.237	275.380.080
İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL	34.677	322.896.436
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY İKMAL İŞİ	93.908	371.104.952
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	13.887	33.457.158
HOŞDERE 6.ETAP 704/4	19.147	13.712.375
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE 1242-2	45.941	406.915.232
SARIYER ZEKERİYAKÖY 1790 ADA 4	79.216	97.152.954
KÜÇÜKÇEKMECE 853-10 VE 853-11	54.931	296.803.144
KÇEKMECE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	274.971.505
KÇEKMECE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	262.425.551
HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2.ET	70.752	33.712.680
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	0	12.615.581
<b>Toplam</b>	<b>561.099</b>	<b>2.886.959.859</b>



# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	13	57.724	3.04.2014-12.05.2020	131.536.886	140.768.780
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	05.06.2013	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 BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	31	121.053	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	174.132.442	176.468.062
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.154	30.05.2017-25.03.2019	42.322.686	42.322.686
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	42.641	2.221.062
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	2	38.689	14.06.2011 - 30.07.2012	39.178.211	70.104.476
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.343	24.04.2013 - 22.04.2012	98.258.168	98.381.715
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	321.239	03.04.2014	1.123.809.276	1.452.671.809
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	4	21.420	02.03.2011	52.598.874	60.603.369
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
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	7	20.488	11.10.2019	325.160.708	324.786.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	5	1.992.101	30.06.2019 - 12.05.2020	1.439.307.276	1.450.471.800

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	16	96.675	12.05.2020	168.485.000	168.485.000
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.033	31.05.2000	12.323.109	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	15	13.820	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	6.116.167	7.988.458
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.974.700
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	03.04.2014	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
<b>Toplam</b>	<b>246</b>	<b>4.626.106</b>		<b>3.958.738.976</b>	<b>4.551.131.330</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	750	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 -07.08.2012	300.840	0
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	315.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595	24.04.2013 - 22.04.2012	23.260.675	23.260.675
<b>Toplam</b>	<b>3</b>	<b>55.068</b>		<b>286.061.515</b>	<b>338.260.675</b>



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ETAP	14	2.780	10.175.813	10.175.811
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	23	4.996	3.773.567	30.047.740
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1	1	58	138.701	235.000
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	1	127	530.000	530.000
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	449	71.018	332.734.626	353.065.200
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	5	568	1.213.980	3.980.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	1	126	249.192	829.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	2	1.860	5.931.500	9.689.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	1	267	848.682	1.957.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	408	1.706.662	2.136.500
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	3	403	470.076	773.245
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	271	41.368	119.215.560	119.538.815
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	428	66.963	190.753.900	190.753.900
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	3	479	1.756.810	1.897.900
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	534	587.223	1.135.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	10	2.135	3.141.780	5.983.000

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
KÖRFEZKENT ÇARŞI	34	11.789	26.134.879	26.871.000
KUZEY YAKASI	112	43.645	289.241.481	289.241.492
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	5	1.376	3.704.484	4.010.100
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	67	12.624	26.448.116	29.588.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	121	32.780	483.475.900	483.475.900
BAHÇEKENT FLORA	2	677	2.552.661	2.588.100
BATIŞEHİR	4	948	10.625.748	11.366.000
BULVAR İSTANBUL	3	552	2.505.000	2.505.000
DUMANKAYA MIKS	19	1.962	16.760.688	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	13	2.364	10.040.647	10.567.900
İSTMARİNA	58	4.485	49.304.409	51.510.298
KOORDİNAT ÇAYYOLU	21	4.978	24.551.295	26.003.050
METROPOL İSTANBUL	1	507	3.448.400	4.813.080
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573	24.051.600	24.229.000



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANS PARK	148	9.840	185.700.680	189.841.874
SOFALOCA	2	386	1.568.879	1.599.000
BÜYÜKYALI İSTANBUL	26	4.770	60.137.410	73.460.840
TEMAŞEHİR	18	4.179	10.670.100	10.670.100
TUAL ADALAR	49	6.205	30.744.510	30.766.685
TUAL BAĞÇEKENT	64	9.671	29.613.038	36.659.997
UNİKONUT	4	1.127	7.521.629	7.523.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	805.413	1.090.000
<b>Toplam</b>	<b>2.030</b>	<b>357.322</b>	<b>1.990.728.893</b>	<b>2.088.605.086</b>

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	29.867	326.338.308	348.767.508
<b>Toplam</b>	<b>419</b>	<b>192.015</b>	<b>1.268.543.850</b>	<b>1.403.972.077</b>

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2020)

Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	5.718.457	9.182.000
YALI ATAKÖY	1	171	4.597.412	4.740.000
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	87.752.621	98.000.000
<b>Toplam</b>	<b>7</b>	<b>28.926</b>	<b>98.068.490</b>	<b>111.922.000</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
UNİKONUT	4	2.406	12.543.564	12.545.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	30	7.559	111.373.200	111.373.200
İSTMARİNA	238	60.879	272.217.636	272.515.492
SARPHAN FİNANS PARK	36	2.065	40.017.000	40.214.097
ESENLER EMLAK KONUTLARI	7	625	2.526.745	3.289.307
DUMANKAYA MIKS	2	750	5.335.000	5.381.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	3	503	202.929	2.888.010
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	277.946	502.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	295	422.959	892.000
<b>Toplam</b>	<b>324</b>	<b>75.335</b>	<b>444.916.978</b>	<b>449.600.106</b>



# EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (30.09.2020)

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	273.210.881	
------------------------	------------	------------	------------	-------------	--

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

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		538.915.361	
--------------------------------	---------	--	-------------	--

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
------------------------------	-----	------------	---------	-----------

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

<b>Genel Toplam</b>	<b>199.371</b>		<b>27.579.762</b>	<b>64.118.000</b>
---------------------	----------------	--	-------------------	-------------------

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

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

DOĞA PARKI EVLERİ	30	2.792	5.802.071	9.888.000
-------------------	----	-------	-----------	-----------

<b>Genel Toplam</b>	<b>32</b>	<b>2.924</b>	<b>5.802.071</b>	<b>11.713.000</b>
---------------------	-----------	--------------	------------------	-------------------







YENIKÖY  
KONAKLARI  
İSTANBUL

PHOTO REEL

DAILY

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ</b>
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.07.2020
<b>RAPOR TÜRÜ</b>	PROJE DEĞERLEME RAPORU
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN MERKEZ ANKARA PROJESİ BULUNMAKTADIR
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, ADA: 63865 PARSEL:2, ALANI: 124.475,80 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>1.604.291.000,00</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>824.030.000,00</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	<b>3.756.524.099,89</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>1.258.365.000,00</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ</b>
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.07.2020
<b>RAPOR TÜRÜ</b>	PROJE DEĞERLEME RAPORU
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	PARSEL ÜZERİNDE HARFİYAT ALMA İŞLEMLERİ BAŞLAMIS DURUMDADIR.
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, ADA: 558 PARSELLER:1-2-4, ADA: 559 PARSEL:2
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>294.297.114,00</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>281.513.700,00</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	<b>869.904.755,91</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>355.552.000,00</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İDEALİST KORU ŞİLE</b>
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.07.2020
<b>RAPOR TÜRÜ</b>	Proje
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	İnşaat işleri devam etmektedir.
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 91 ada bünyesindeki 3.521,69 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 205 no'lu parsel ile Mehmet Ali Deresi mevki, 70 ada içerisindeki 14.980,76 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 82 no'lu parsel
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>17.627.500,00</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>11.821.500,00</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	<b>74.708.608,00</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>16.435.894,00</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>EMLAK KONUT BİZİM MAHALLE 884 ADA 1 PARSEL</b>
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.06.2020
<b>REVİZYON RAPOR TARİHİ</b>	01.07.2020
<b>RAPOR NO</b>	2020/0187 RV1
<b>RAPOR TÜRÜ</b>	Proje
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	İnşaat işleri devam etmektedir.
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 884 ada bünyesindeki, 49.419,02 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 1 no.lu parsel
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>269.291.226,00</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	<b>730.145.492,00</b>



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	OFİS KARAT
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.08.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan 901 ada bünyesindeki, 5.164,46 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 18 no.lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	84.862.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	41.172.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ	125.081.833,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN BUGÜNKÜ DEĞERİ	62.000.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.08.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 ADA PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	818.880.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	201.772.032,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	882.096.896,89
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	217.348.675,39

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.08.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KARAT 34 PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, ADA: 1542 PARSEL:37, PARSELİN ALANI:21.438,07 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	428.436.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	167.090.040,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	424.138.072,77
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.600.000,00

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	17.07.2020
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 <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.380.534.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	803.310.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.709.658.248,21
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.527.000.300,00

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 1.ETAP (Evora İzmir)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.07.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8110 ada 1 nolu parsel "Müştemilatlı Kargir Ev ve Arsa", 8115 ada 3 nolu parsel "Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev Ve Arsa" ve 8115 ada 4 parsel "Arsa" niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır.
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	269.267.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.212.440.046,00

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	05.08.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 ,4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m², VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.020.491.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.117.581.670,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.642.092.500,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.087.574.225,00

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTMARİNA PROJESİ 9051 ADA 1 PARSEL 1 ADET DAİRE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.08.2020
RAPOR TÜRÜ	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TESPİT RAPORU
MEVCUT KULLANIM	MESKEN
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 BLOK NO:B BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 319 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	595.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EMLAK KONUTLARI AVRUPARK EVLERİ PROJESİNDE (17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.08.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ DAİRE
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 650/1 - 651/1 BLOK NO: B1-C1-C2-D-A2/1-T2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: B1 BLOK BB:4, C1 BLOK BB:100-118-124, C2 BLOK BB:7-12-20-70-76-100, D BLOK BB:71-144-160-162, A2-1 BLOK BB:8, T2 BLOK BB:3-4 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE - DEPOLU DÜKKAN
17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	9.449.000,00 TL



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	FİRÜZKÖY PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.08.2020
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	<b>1.420.000.000,00 TL</b>

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**



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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
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.....	6-42

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

**30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
		<b>23.719.035</b>	<b>20.392.829</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.371.687	546.968
Finansal yatırımlar	5	300.647	22.370
Ticari alacaklar	7	2.635.126	2.916.749
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	349.442	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.285.684	2.436.808
Diğer alacaklar	8	1.105.074	1.139.809
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.105.074	1.139.047
Stoklar	9	14.383.776	13.782.778
Peşin ödenmiş giderler	14	1.630.972	1.750.228
Diğer dönen varlıklar	13	291.753	230.934
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	2.993
<b>Duran varlıklar</b>			
		<b>4.622.682</b>	<b>3.792.413</b>
Ticari alacaklar	7	3.707.184	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.707.184	3.067.809
Diğer alacaklar	8	51.091	42.035
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		18.081	17.419
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	33.010	24.616
Finansal yatırımlar	5	836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		6.387	7.331
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	698.009	480.145
Kullanım hakkı varlıkları		501	539
Maddi duran varlıklar	11	108.828	105.913
Maddi olmayan duran varlıklar		4.666	4.393
Diğer duran varlıklar	13	43.322	75.958
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.858	7.454
<b>Toplam varlıklar</b>			
		<b>28.341.717</b>	<b>24.185.242</b>

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



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

**30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.869.268</b>	<b>8.722.050</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	560.531	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.676.311	1.313.683
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		4.223	2.988
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	4.223	2.988
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.672.088	1.310.695
<i>Banka kredileri</i>		1.672.088	1.310.695
Ticari borçlar	7	2.484.208	505.768
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	627.056	25.803
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.857.152	479.965
Diğer borçlar	8	607.976	571.706
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		399	397
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		607.577	571.309
Ertelenmiş gelirler	14	5.401.957	4.344.566
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.337.225	4.279.834
Kısa vadeli karşılıklar		138.285	121.389
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		13.555	11.148
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	124.730	110.241
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.234.258</b>	<b>1.720.150</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.103.482	1.590.567
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		2.444	3.003
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.444	3.003
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		3.101.038	1.587.564
<i>Banka kredileri</i>	6	3.101.038	1.587.564
Ticari borçlar		9	102
Diğer borçlar		47.351	48.887
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.591
Uzun vadeli karşılıklar		16.521	13.846
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		16.521	13.846
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	62.157	62.157
<b>Özkaynaklar</b>		<b>14.238.191</b>	<b>13.743.042</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>14.239.900</b>	<b>13.744.527</b>
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		747.487	721.385
Geçmiş yıllar karları		7.040.821	6.362.400
Net dönem karı		580.970	778.369
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.709)</b>	<b>(1.485)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>28.341.717</b>	<b>24.185.242</b>

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

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

**30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Haslat	16	3.737.423	2.367.903	3.576.812	402.681
Satışların maliyeti (-)	16	(2.815.122)	(1.946.998)	(2.990.927)	(309.824)
<b>Brüt kar</b>		<b>922.301</b>	<b>420.905</b>	<b>585.885</b>	<b>92.857</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(236.685)	(105.266)	(204.292)	(82.949)
Pazarlama giderleri (-)	17	(49.195)	(25.772)	(42.745)	(14.687)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	404.437	169.500	466.238	85.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(244.681)	(56.260)	(145.029)	(82.805)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(949)	-	(4.246)	(29)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>795.228</b>	<b>403.107</b>	<b>655.811</b>	<b>-2.024</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.591	2.992	170	4
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>798.819</b>	<b>406.099</b>	<b>655.981</b>	<b>-2.020</b>
Finansman gelirleri	19	148.884	70.810	127.803	33.100
Finansman giderleri (-)	19	(361.361)	(134.144)	(579.683)	(186.856)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>586.342</b>	<b>342.765</b>	<b>204.101</b>	<b>(155.776)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(5.596)	-	8.123	2.189
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(5.596)	-	8.123	2.189
<b>Net dönem karı</b>		<b>580.746</b>	<b>342.765</b>	<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(224)	(533)	(51)	(3)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>580.970</b>	<b>343.298</b>	<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>580.746</b>	<b>342.765</b>	<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(224)	(533)	(51)	(3)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>580.970</b>	<b>343.298</b>	<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0016</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>

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



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

### 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler	Geçmiş yıllar karları			
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.268.049</b>	<b>13.084.984</b>	<b>(1.466)</b>	<b>13.083.518</b>
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	212.275	212.275	(51)	212.224
<b>30 Eylül 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>212.275</b>	<b>13.178.433</b>	<b>(1.517)</b>	<b>13.176.916</b>
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>778.369</b>	<b>13.744.527</b>	<b>(1.485)</b>	<b>13.743.042</b>
Transferler	-	-	-	26.102	-	752.267	(778.369)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	580.970	580.970	(224)	580.746
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.487</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.821</b>	<b>580.970</b>	<b>14.239.900</b>	<b>(1.709)</b>	<b>14.238.191</b>

(\*) 22 Temmuz 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2019 yılı karından 76.646 TL (30 Nisan 2019: 122.980 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 22 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 27 Temmuz 2020 tarihinde yapılmıştır.

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

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

**30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		580.746	212.224
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	22.333	5.613
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	5.596	(8.123)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmaması zararları ile ilgili düzeltmeler		949	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		122.553	102.416
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	122.553	102.416
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		19.685	7.650
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		5.082	7.246
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	14.489	(1.646)
<i>Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler</i>	18	114	2.050
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(28.080)	63.646
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18,19	(385.783)	(507.309)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	19	357.703	570.955
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>723.782</b>	<b>383.426</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(98.990)	(1.283.379)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		130.499	(467.707)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(229.489)	(815.672)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(339.378)	982.579
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.347.842	(486.805)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		18.225	31.884
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		1.329.617	(518.689)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		22.022	(70.460)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.285.155	(348.841)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(917.408)	106.784
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		51.604	86.886
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(75)	-
Vergi ödemeleri		(112.981)	(99.055)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>1.961.573</b>	<b>(728.865)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(47.477)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.896)	(30.903)
Alınan faiz		601	170
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(338.021)	(10.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	8	48.075	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		12.613	37.608
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(289.628)</b>	<b>(50.552)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almalarıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.710.147	3.745.786
<i>kredilerden Elde Edilen Nakit</i>		2.255.147	1.967.786
<i>ihraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>		1.455.000	1.778.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.155.673)	(2.566.557)
<i>kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(1.162.775)	(909.557)
<i>ihraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları</i>		(1.992.898)	(1.657.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(438)	-
Ödenen faizler		(326.922)	(415.872)
Ödenen temettüleri	15	(73.846)	(118.826)
Alınan faiz		122.688	85.405
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(43.767)	(9.845)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>220.438</b>	<b>720.091</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>1.892.383</b>	<b>(59.326)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	432.038	494.226
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>4</b>	<b>2.324.421</b>
		<b>2.324.421</b>	<b>434.900</b>

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



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

### **30 EYLÜL 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. 30 Eylül 2020 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 594’dür (31 Aralık 2019 – 563).

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 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**

**30 EYLÜL 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)**

**Bağlı Ortaklıklar**

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

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

	<b>30 Eylül 2020</b>		<b>31 Aralık 2019</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	40	40	40	40

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

**Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)**

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

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

	<b>30 Eylül 2020</b>		<b>31 Aralık 2019</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Bio	32,5	32,5	32,5	32,5



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

### 30 EYLÜL 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:

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar Faaliyet Konusu

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

	30 Eylül 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	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, 30 Eylül 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.

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

## 30 EYLÜL 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)

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Netleştirme/Mahsup

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

#### İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 12.849.767 TL daha yüksektir, 3.371.687 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 580.970 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.



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

### **30 EYLÜL 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)**

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

###### **Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler**

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19’u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Grup’un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Grup’un faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Grup, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. Bununla birlikte düşen faizlerin etkisi ile gayrimenkul fiyatları ve satışlarında artışlar yaşanmıştır. Şirket başlatmış olduğu “Hayallerini Erteleme Türkiye” kampanyasının da etkisi ile satışlarını artırmıştır.

##### **2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

30 Eylül 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 sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

## 30 EYLÜL 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 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve ( Değişiklikler)	<i>TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atfılara İlişkin Değişiklikler</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 değişiklikle beraber:

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

#### **TMS 1 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.

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Grup COVID-19’dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:



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

## 30 EYLÜL 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

##### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (Devamı)**

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020'den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

#### **Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

1 Ocak 2020 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>

2018 – 2020

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

**30 EYLÜL 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.

***TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar***

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

***TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar***

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.



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

**30 EYLÜL 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)

**TMS 37 (Değişiklikler) *Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti***

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

**TFRS 1 *Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik***

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

**TFRS 9 *Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik***

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

**TMS 41 *Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik***

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**30 EYLÜL 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**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kasa	48	73
Banka	3.326.653	514.671
- Vadesiz mevduat	21.840	142.686
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.304.813	371.985
Diğer hazır değerler	44.986	32.224
	<b>3.371.687</b>	<b>546.968</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Vadesiz	21.840	142.686
3 aya kadar	3.304.813	371.985
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.001)	(2.880)
	<b>3.325.652</b>	<b>511.791</b>

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

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
(%)	(%)
11,56%	9,58%

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

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3.371.687	546.968
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(16.393)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.034.897)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(336)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	4.360	4.246
	<b>2.324.421</b>	<b>432.038</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.034.897 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 665 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

### 30 EYLÜL 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	647	12.316
Kira sertifikası (***)	300.000	-
Özel tertip devlet tahvili (*)	-	10.054
	<b>300.647</b>	<b>22.370</b>

(\*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine’den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”) almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS’ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 438 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 209 TL’dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

(\*\*\*) Grup, 19 Ağustos 2020 tarihinde 16 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8 faiz oranlı 200.000 TL ve 6 Ağustos 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8,25 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası alım işlemi yapmıştır. İlgili kira sertifikalarının tamamı ilişkili taraf şirketlerinden Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’den alınmıştır (Dipnot:21).

30 Eylül 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İhraç edilmiş borçlanma araçları	530.531	1.065.415
Kısa vadeli banka kredileri	30.000	799.523
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.672.088	1.310.695
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.223	2.988
	<b>2.236.842</b>	<b>3.178.621</b>

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli krediler	3.101.038	1.587.564
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.444	3.003
	<b>3.103.482</b>	<b>1.590.567</b>



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

**30 EYLÜL 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)**

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %10,42'dir (31 Aralık 2019: %17,70).

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

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
2021	169.945	1.344.827
2022	1.036.704	131.092
2023	735.390	51.759
2024	802.361	59.886
2025	356.638	-
	<b>3.101.038</b>	<b>1.587.564</b>

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

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
3 aydan kısa	316.502	790.900
3 - 12 ay arası	1.385.586	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.101.038	1.587.564
	<b>4.803.126</b>	<b>3.697.783</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.192.130	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	673.863	669.109
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	392	139
Arsa satışlarından alacaklar	379.915	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	349.442	479.941
Kiracılarından alacaklar	7.614	10.431
Diğer	17.002	7.683
Kazanılmamış finansman geliri	(30.891)	(27.222)
	<b>2.634.425</b>	<b>2.916.749</b>
Şüpheli ticari alacaklar	3.878	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.177)	(1.837)
	<b>2.635.126</b>	<b>2.916.749</b>

(\*) 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**

**30 EYLÜL 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)**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.057.413	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	115.136	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(465.365)	(433.532)
	<b>3.707.184</b>	<b>3.067.809</b>

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	627.056	25.803
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.501.166	191.691
Ticari borçlar	332.094	273.530
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	23.892	14.744
	<b>2.484.208</b>	<b>505.768</b>

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	676.421	721.605
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	762
Resmi dairelerden alacaklar	24.162	14.507
Diğer	1.964	408
	<b>1.105.074</b>	<b>1.139.809</b>

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	33.010	24.616
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17.067	15.138
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	2.281
	<b>51.091</b>	<b>42.035</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	54.333	23.077
İlişkili taraflara diğer borçlar	399	-
Diğer	60.531	57.164
	<b>607.976</b>	<b>571.706</b>

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

30 Eylül 2020 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Grup’un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 30 Eylül 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(48.075)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	10.054	186
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.713</b>			<b>402.713</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.713)</b>			<b>(402.713)</b>

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



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

**30 EYLÜL 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**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsalar	3.987.031	4.085.357
<i>Maliyet</i>	<i>4.032.121</i>	<i>4.167.413</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(45.090)</i>	<i>(82.056)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.718.586	4.989.643
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.687.430	3.022.541
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>3.687.430</i>	<i>3.022.541</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.990.729	1.685.237
<i>Maliyet</i>	<i>2.360.079</i>	<i>1.895.068</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(369.350)</i>	<i>(209.831)</i>
	<b>14.383.776</b>	<b>13.782.778</b>

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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>291.887</b>	<b>182.354</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	195.640	133.172
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(73.087)	(30.756)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>414.440</b>	<b>284.770</b>

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

**30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İstanbul Avcılar Arsaları	1.439.307	19.307
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.123.805	1.942.494
İstanbul Beşiktaş Arsaları	325.161	256.965
İstanbul Başakşehir Arsaları	309.923	627.674
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	-
Ankara Çankaya Arsaları	131.537	45.644
İstanbul Kartal Arsaları	98.258	109.183
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.599	677
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.542	40.642
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	50.577
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.323	12.258
Kocaeli Gebze Arsaları	7.644	729
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.015	7.027
İstanbul İstinye Arsaları	7.004	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.665
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	364.227
İstanbul Florya Arsaları	-	262.556
Samsun Canik Arsaları	-	111.916
Diğer	108	1.605
	<b>3.987.031</b>	<b>4.085.357</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Nidapark İstinye Projesi	997.249	993.780
Merkez Ankara Projesi	678.652	642.054
Nişantaşı Projesi	643.970	571.037
Nidapark Küçükyalı Projesi	577.547	678.852
Beykoz Riva Projesi	393.578	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	349.639	312.972
Yalova Armutlu Projesi	192.960	211.633
Başakşehir İkitelli Projesi	161.578	-
Avangart İstanbul Projesi	153.715	120.391
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	133.864	-
Validebağ Konakları Projesi	72.044	154.929
Cer İstanbul Projesi	68.900	67.403
Evora Denizli Projesi	64.144	63.618
Avrupark Hayat Projesi	55.592	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.596	35.367
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Ebruli Ispartakule Projesi	28.591	58.200
Köy Projesi	16.229	153.054
Şile Çavuş Projesi	10.551	9.813
Karat 34 Projesi	6.866	5.673
Büyükyalı Projesi	-	263.492
Temaşehir Konya Projesi	-	87.489
Tual Adalar Projesi	-	11.828
Diğer	15.120	45.212
	<b>4.718.586</b>	<b>4.989.643</b>



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

**30 EYLÜL 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)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Maslak 1453 Konutları	483.476	491.323
Başkent Emlak Konutları Projesi	344.667	-
Gebze Emlak Konutları	309.969	590.245
Kuzey Yakası Projesi	289.241	-
Sarphan Finanspark Projesi	185.701	179.190
Büyükyalı Projesi	60.137	74.606
İstmarina Projesi	49.304	52.831
Tual Adalar Projesi	30.745	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	29.864	14.268
Tual Bahçekent Projesi	29.613	-
Niğde Emlak Konutları	26.448	57.351
Koordinat Çayyolu Projesi	24.551	35.410
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.761	16.686
Temaşehir Projesi	10.670	-
Batışehir Projesi	10.626	11.730
Göl Panorama Projesi	10.041	33.478
Unikonut Projesi	7.522	6.890
Ispartakule Emlak Konutları	6.780	19.919
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.774	8.745
Nevşehir Emlak Konutları	3.704	3.459
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.444
Bahçekent Flora Evleri	2.553	1.777
Bulvar İstanbul Projesi	2.505	2.424
Esenler Emlak Konutları	1.707	1.096
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	530	3.578
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	-	9.123
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Diğer	4.868	42.434
	<b>1.990.729</b>	<b>1.685.237</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	834.722	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	800.987	703.235
Halkalı Emlak Konutları Projesi	482.107	259.306
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	468.258	-
Florya Evleri Projesi	406.915	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	370.371	101.356
Yeniköy Konakları	275.380	114.736
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	33.457	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	12.681	5.192
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	2.552	30.059
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	922.882
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
Ankara Başkent Projesi	-	358.729
Gebze Emlak Konutları	-	10.416
	<b>3.687.430</b>	<b>3.022.541</b>





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

**30 EYLÜL 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:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsa, konut ve ticari üniteler	477.820	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	<b>848.335</b>	<b>546.145</b>

30 Eylül 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2020 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	7.543	-	7.543
Amortisman gideri (-)	(1.974)	(231)	(2.423)	-	(4.628)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.623</b>	<b>(39)</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>
Maliyet	109.880	2.160	29.690	97	141.827
Birikmiş amortisman (-)	(11.257)	(2.199)	(19.543)	-	(32.999)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.623</b>	<b>(39)</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<b>Yıllar</b>
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

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

**30 EYLÜL 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**

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	124.730	110.241
	<b>124.730</b>	<b>110.241</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2020 itibarıyla 124.730 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 38 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 14 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 47 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 124.730 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>110.241</b>	<b>131.534</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(1.646)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	14.489	-
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>124.730</b>	<b>129.888</b>

**12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar**

**12.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Grup’a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu’na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi’nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Grup’un, raporu bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Grup birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca, Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun “yok hükmünde” sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL’yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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

### **30 EYLÜL 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. 30 Eylül 2020 itibarıyla 90.449 TL karşılık ayrılmıştır.

**12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 7.141 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2020 itibarıyla 7.545 TL karşılık ayrılmıştır.

##### **12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

30 Eylül 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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



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

### 30 EYLÜL 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)

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

**12.2.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Grup’a sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Grup’a başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Grup tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelmemesi sebebiyle müvekkil Grup tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

##### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup’un 30 Eylül 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:

30 Eylül 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.053.778	893.790	1.947.568
2 yıl	751.720	824.033	1.575.753
3 yıl	545.848	328.012	873.860
4 yıl	460.874	137.608	598.482
5 yıl ve üzeri	2.414.107	188.940	2.603.047
	<b>5.226.327</b>	<b>2.372.383</b>	<b>7.598.710</b>

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
	<b>4.428.861</b>	<b>2.531.796</b>	<b>6.960.657</b>

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

**30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	174.183	115.896
Gelir tahakkukları	52.339	68.349
Vergi dairesinden alacaklar	14.652	42.526
Devreden KDV	50.342	568
Diğer	237	3.595
	<b>291.753</b>	<b>230.934</b>

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	43.322	75.958
	<b>43.322</b>	<b>75.958</b>

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.926.279	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	552.833	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.440.366	1.379.687
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	57.933	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	359.814	392.391
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	<b>5.401.957</b>	<b>4.344.566</b>

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

(\*\*) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam 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.

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.630.427	1.747.573
Gelecek aylara ait giderler	545	2.655
	<b>1.630.972</b>	<b>1.750.228</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 408.338 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyağ ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.205.647 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

22 Temmuz 2020 tarihinde Genel Kurul 76.646 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 2.800 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

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

## 30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	1.883.767	1.115.149	2.095.289	216.843
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	1.530.537	1.115.149	884.794	74.821
Arsa satış gelirleri	353.230	-	1.210.495	142.022
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.792.279	1.227.219	1.461.865	176.371
Kira gelirleri	67.168	28.425	26.111	11.360
	<b>3.743.214</b>	<b>2.370.793</b>	<b>3.583.265</b>	<b>404.574</b>
Satış iadeleri	(5.617)	(2.838)	(6.453)	(1.893)
Satış iskontoları	(174)	(52)	-	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.737.423</b>	<b>2.367.903</b>	<b>3.576.812</b>	<b>402.681</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(834.695)	(524.643)	(1.513.340)	(108.402)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(682.066)	(524.643)	(493.737)	(37.002)
Satılan arsa maliyetleri	(152.629)	-	(1.019.603)	(71.400)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.980.427)	(1.422.355)	(1.477.587)	(201.422)
	<b>(2.815.122)</b>	<b>(1.946.998)</b>	<b>(2.990.927)</b>	<b>(309.824)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>922.301</b>	<b>420.905</b>	<b>585.885</b>	<b>92.857</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(101.424)	(39.752)	(77.779)	(27.200)
Vergi, resim ve harçlar	(37.244)	(13.326)	(26.835)	(9.349)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(23.734)	(16.115)	(27.927)	(12.482)
Aidat ve katılım payı giderleri	(9.368)	(3.048)	(9.751)	(2.632)
Amortisman ve itfa payları	(8.979)	(1.883)	(5.613)	(1.895)
Seyahat giderleri	(5.730)	(2.087)	(6.231)	(2.636)
Bilgi işlem giderleri	(4.862)	(2.318)	(6.690)	(1.475)
Bakım ve onarım giderleri	(3.856)	(2.299)	(1.753)	(560)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.251)	(813)	(1.871)	(1.030)
Sigorta giderleri	(2.023)	(865)	(1.263)	(635)
Haberleşme giderleri	(1.227)	(285)	(731)	(219)
Bağış ve Yardımlar	(1.015)	(1.015)	(16.339)	(15.300)
Diğer	(33.972)	(21.460)	(21.509)	(7.536)
	<b>(236.685)</b>	<b>(105.266)</b>	<b>(204.292)</b>	<b>(82.949)</b>

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

**30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(39.374)	(22.303)	(35.528)	(13.916)
Personel giderleri	(6.738)	(2.723)	(5.880)	(1.945)
Büro malzeme giderleri	(171)	(148)	(11)	(2)
Mahkeme ve noter giderleri	(7)	-	(41)	(15)
Diğer	(2.905)	(598)	(1.285)	1.191
	<b>(49.195)</b>	<b>(25.772)</b>	<b>(42.745)</b>	<b>(14.687)</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	186.216	43.105	294.201	44.478
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	52.205	20.336	87.056	42.536
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	73.087	62.401	30.756	7.304
Devir komisyon gelirleri	12.138	6.330	19.756	4.420
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	(989)	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	-	1.646	(20.792)
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	-	10.342	3.345
İhale şartname satış gelirleri	444	444	984	984
Diğer	80.347	37.873	21.497	3.314
	<b>404.437</b>	<b>169.500</b>	<b>466.238</b>	<b>85.589</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(195.640)	(37.132)	(133.172)	(76.375)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(14.489)	(9.266)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(13.354)	(4.514)	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(114)	(114)	(2.050)	(1.637)
Diğer	(21.084)	(5.234)	(9.807)	(4.793)
	<b>(244.681)</b>	<b>(56.260)</b>	<b>(145.029)</b>	<b>(82.805)</b>

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

**30 EYLÜL 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**

<b>Finansal giderler</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(343.584)	(131.615)	(443.499)	(170.275)
Borç kapatma faiz iskontosu	(11.269)	(1.516)	(127.456)	(13.836)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(3.485)	(33)	(7.874)	(2.272)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.850)	(950)	-	-
Kur farkı giderleri	(173)	(30)	(854)	(473)
	<b>(361.361)</b>	<b>(134.144)</b>	<b>(579.683)</b>	<b>(186.856)</b>

<b>Finansal gelirler</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>
Vadeli mevduat faiz gelirleri	121.714	68.954	84.384	33.060
Faiz ve güncelleme gelirleri	19.009	-	41.498	-
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	3.048	1.016	-	-
Kur farkı gelirleri	5.113	840	1.921	40
	<b>148.884</b>	<b>70.810</b>	<b>127.803</b>	<b>33.100</b>

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

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.



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

**30 EYLÜL 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)*

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 Resmî 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>30 Eylül 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)
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(401)	(361)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.457)	(489)
	<u>60.299</u>	<u>54.703</u>

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

**30 EYLÜL 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)**

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren ara dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(54.703)	(61.769)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(5.596)	8.123
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(60.299)</u>	<u>(53.646)</u>

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	586.342	204.101
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>586.342</u>	<u>204.101</u>
Gelir vergisi oranı 2020: %22 (2019: %22)	128.995	44.902
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(129.566)	(44.649)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	7.325
- diğer	(5.025)	545
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(5.596)</u>	<u>8.123</u>

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

### 30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 itibarıyla devlet bankalarında 3.254.827 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	339.367	469.097
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	6.003	5.577
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	965	2.160
	<b>349.442</b>	<b>479.941</b>

(\*) Grup’un, 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.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	6.667	5.991
	<b>6.667</b>	<b>5.991</b>



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

**30 EYLÜL 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)**

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	169
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	448
	-	<b>762</b>

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	33.010	24.616
	<b>33.010</b>	<b>24.616</b>

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	620.011	24.504
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	5.638	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	1.299
Emlak Basın Yayın A.Ş.	38	-
	<b>627.056</b>	<b>25.803</b>

(\*) Grup’un, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 28 Ağustos 2020 tarihinde yaptığı protokol gereği 4 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan finansal yatırımlar</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	300.000	-
	<b>300.000</b>	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>İlişkili taraflardan yatırım gelirleri</b>				
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.990	2.990	-	-
	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	-	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>İlişkili taraflardan finansman gelirleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	-	41.498	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	41.278	22.269	-	-
	<b>41.278</b>	<b>22.269</b>	<b>41.498</b>	-

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

## 30 EYLÜL 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)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.627	979	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	-	8.905	-
	<b>1.627</b>	<b>979</b>	<b>8.905</b>	-

TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.421.660	1.421.660	280.902	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	316.745	-	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	950	316	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	132	132	-	-
	<b>1.739.487</b>	<b>1.422.108</b>	<b>280.902</b>	-

(\*) Grup'un, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 28 Ağustos 2020 tarihinde imzaladığı protokol gereği İstanbul Avcılar Firuzköy 0/4434, 0/4435, 0/5955 ve 0/6339 numaralı parselleri 1.420.000 TL tutar karşılığında devralınmıştır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.065	6.038	71.448	-
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	-	333	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	27	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fidelity İnş. - Öztas İnş. O.G.	12	12	3	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	115.640	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	143.967	-	470.867	-
	<b>151.044</b>	<b>6.050</b>	<b>542.318</b>	-

(\*\*) Grup'un, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 12 Mayıs 2020 tarihinde imzaladığı protokol gereği Beşiktaş, Çankaya ve Eyüp arsa ve arazileri 316.745 TL tutar karşılığında devralınmıştır. Buna karşılık, aynı protokol kapsamında Samsun Canik arsa ve arazileri 143.967 TL tutar karşılığında devredilmiştir.

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	8.144	2.834	6.389	1.738
	<b>8.144</b>	<b>2.834</b>	<b>6.389</b>	<b>1.738</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan teminatlar (*)	2.893.581	3.375.478
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	<b>2.952.145</b>	<b>3.434.042</b>

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

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	32.957	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	-	-
	<b>32.957</b>	<b>93.065</b>

**DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Grup, 27 Ekim 2020 tarihinde Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi için yaptığı ihale sonucunda en yüksek teklifi Gökyol Taah. Turz. İnş San. Ve Tic. Ltd. Şti tarafından Satış Toplam Geliri 490.000 TL ve Şirket Toplam Payı Geliri 245.000 TL (Şirket Payı Gelir Oranı %50) olmak üzere almıştır. İhaleye esas taşınmazın tespit edilen asgari bedeli 67.821 TL’dir.



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

**30 EYLÜL 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**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	2.631.384	415.030
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.194.874	13.437.248
<b>C</b>	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		10.297.768	9.186.182
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.303.657	4.763.197
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.251.761	13.748.422
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		7.941.645	4.899.878
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.024.945	415.030
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	3.320.060	475.042
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	840.859	929.935
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
<b>J</b>	Gayrınakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.161	53.011
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 EYLÜL 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)**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2020 (%)</b>	<b>31 Aralık 2019 (%)</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	55	59	>50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,20	1,59	<50%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	4	<20%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,02	<10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	37	35	<500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,08	-	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2020 yılı 1 Ocak – 30 Eylül faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR





**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR