

2020

2. 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.



**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.

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Hakan Erten, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2020

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir Veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere Hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2020. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

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 Paylaşımlı Projelerimiz
41	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
44	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
47	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
48	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
50	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
54	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
55	Organizasyon Şeması
57	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
EKLER	
60	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
69	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
72	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
74	Bina Stokları Özet Tablosu
81	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
85	1 Ocak - 30 Haziran 2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

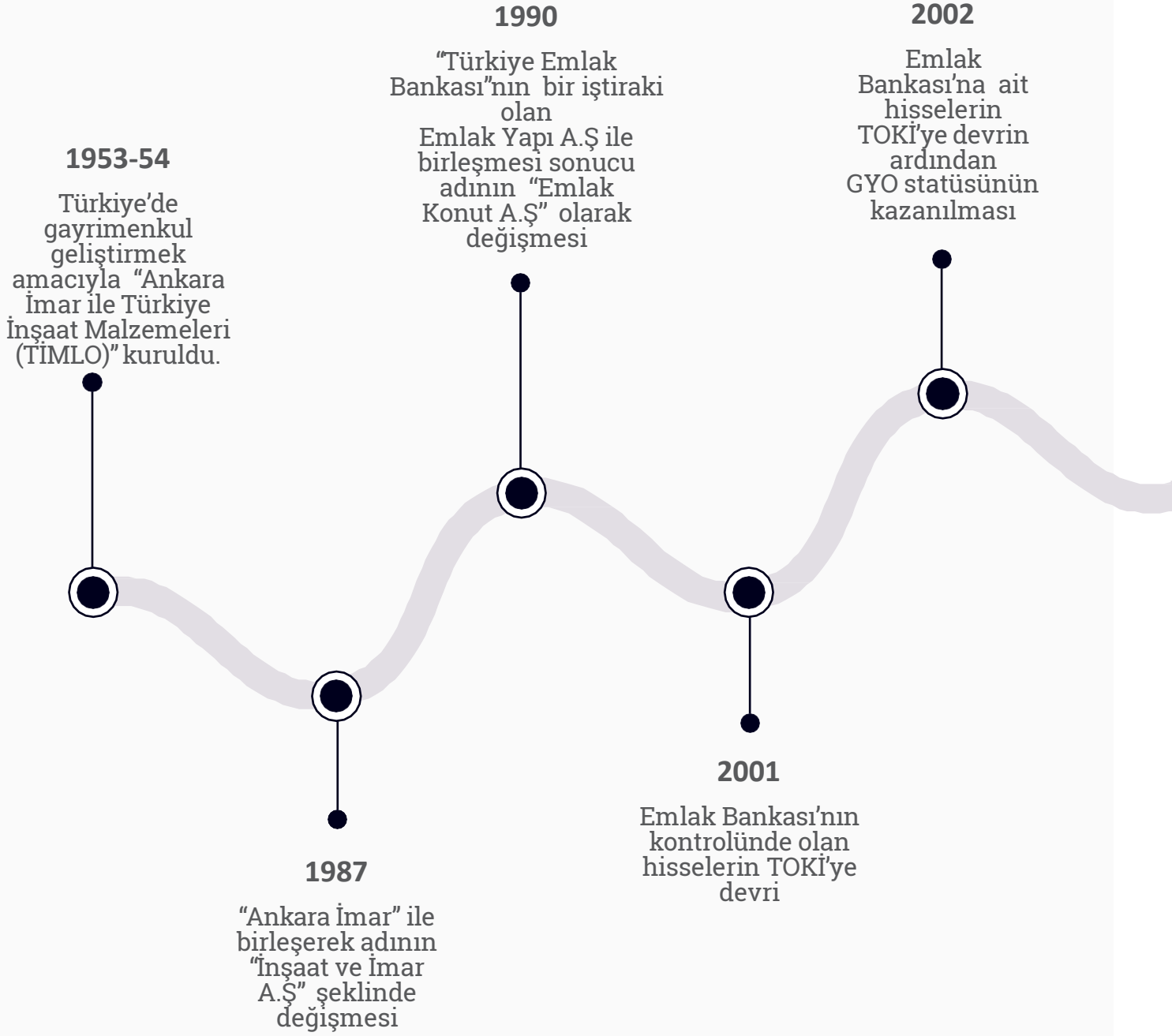
1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



67

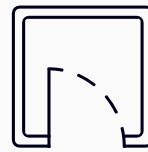
**YILLIK
TECRÜBE**



**139
PROJE**



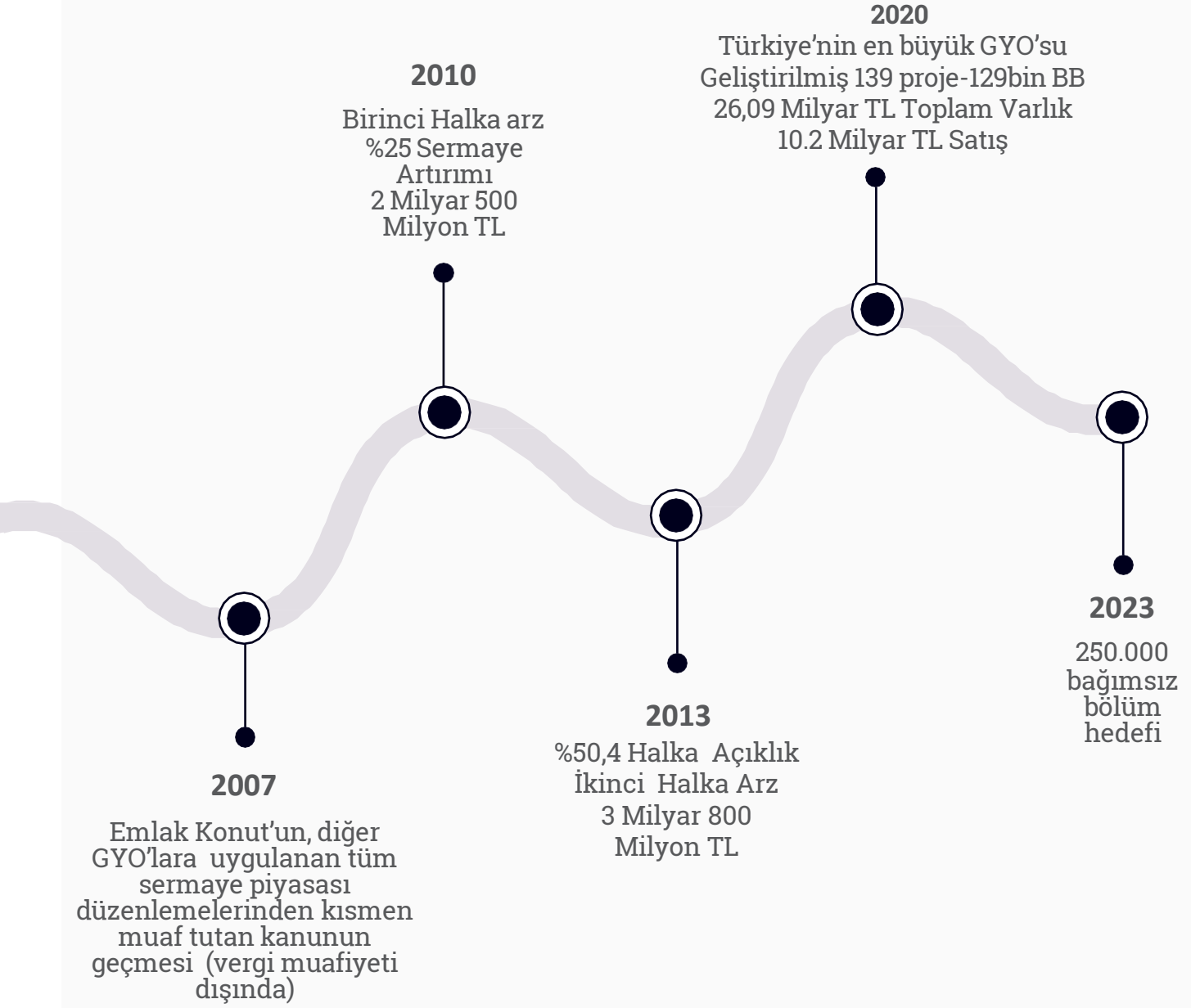
**256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK**



**129.272
BAĞIMSIZ
BÖLÜM**



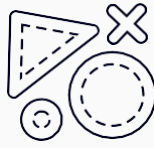
**26,1 MİLYAR TL
AKTİF
TOPLAM**



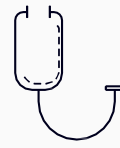
**15.000
İSTİHDAM**



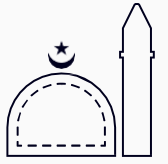
**43
OKUL**



**4
KREŞ**



**5
SAĞLIK
TESİSİ**



**26
CAMİ**

EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarıları genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarıları 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.

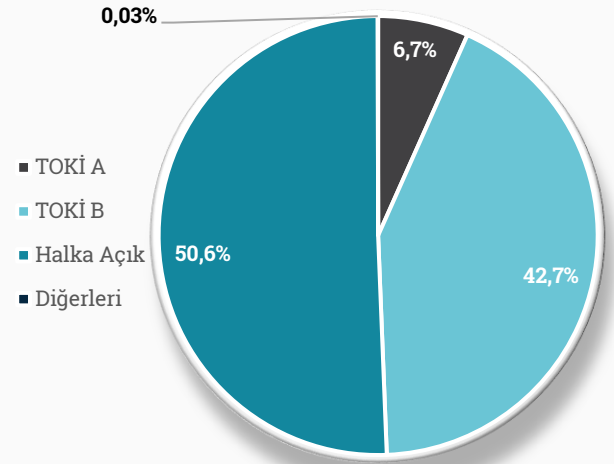
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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



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

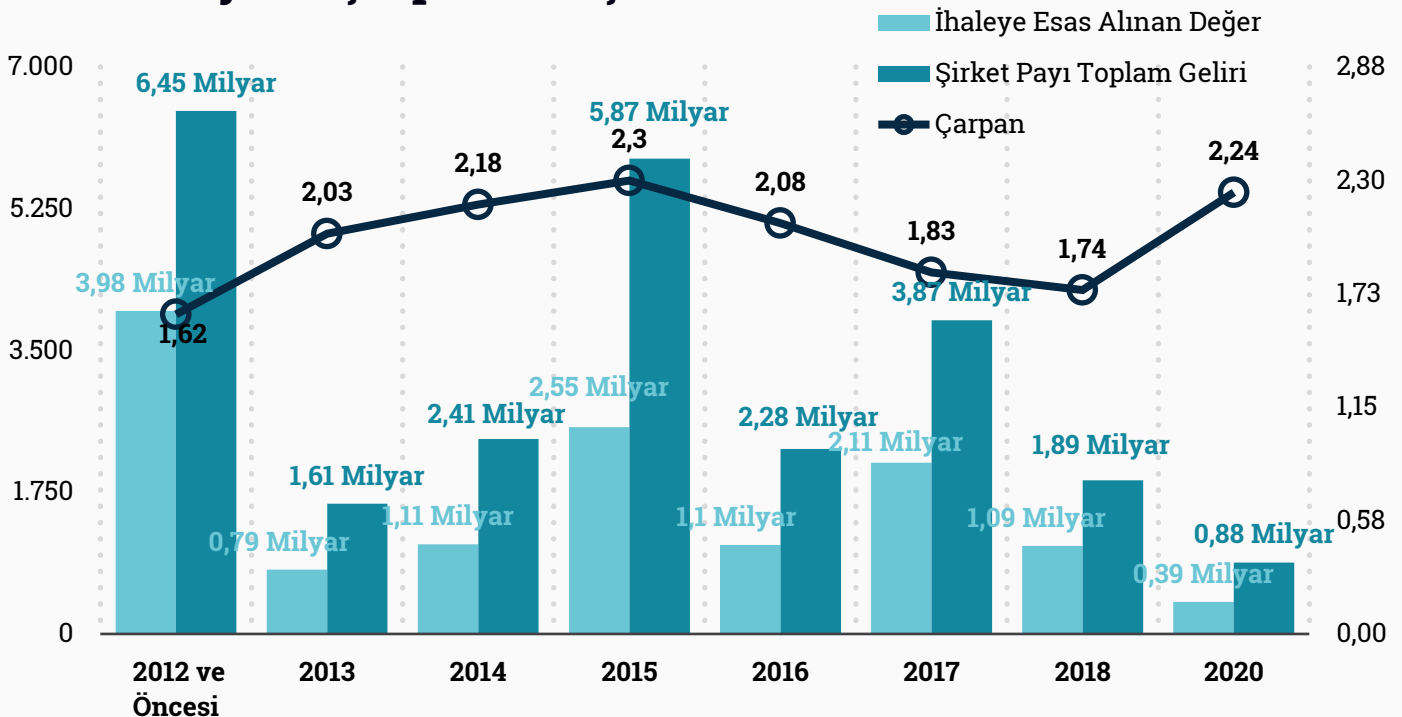
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- 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 tamamlan-
dığına 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.

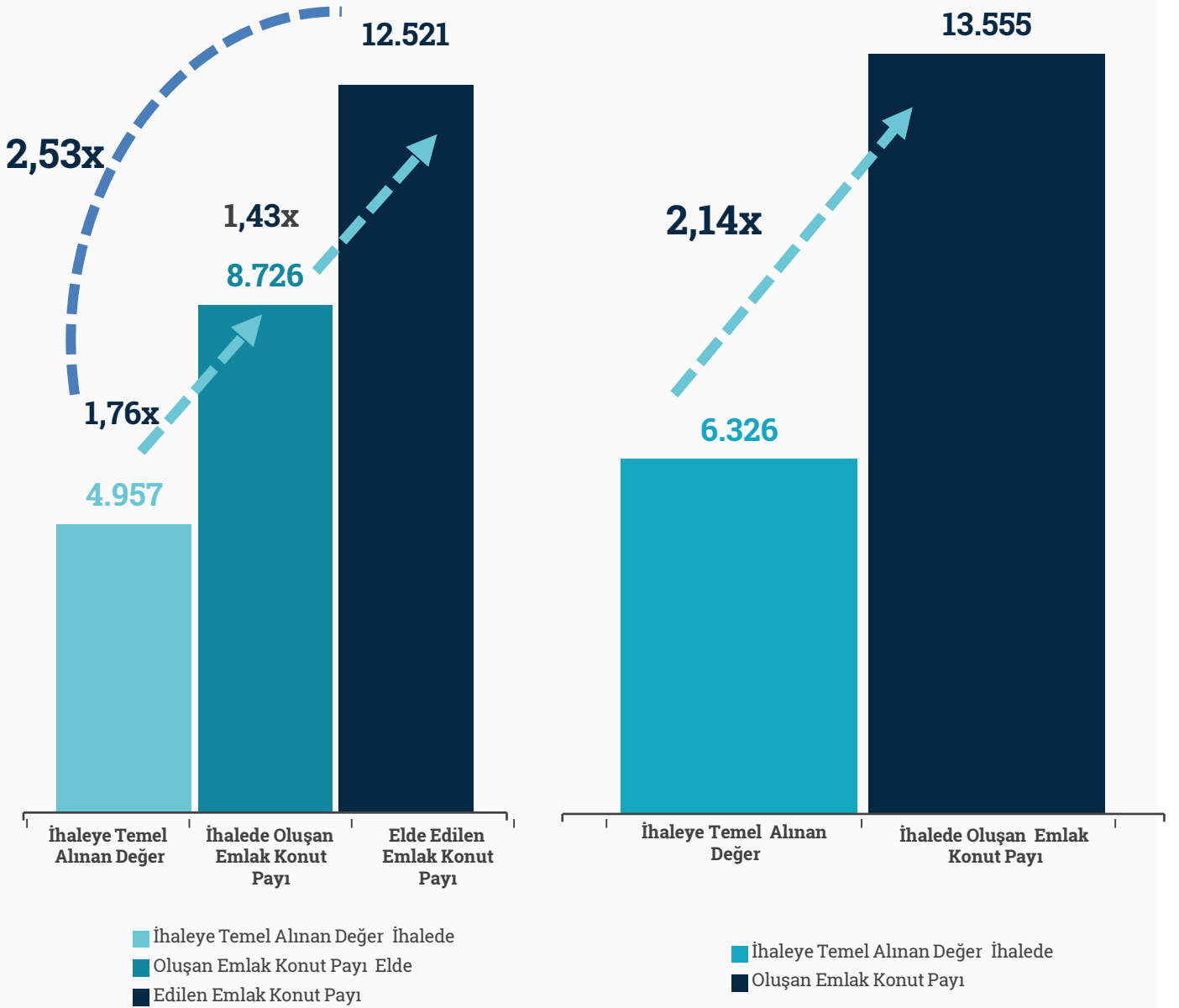
Anahtar Teslimi Modeli Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

GPM Projeler Çarpan Gelişimi



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

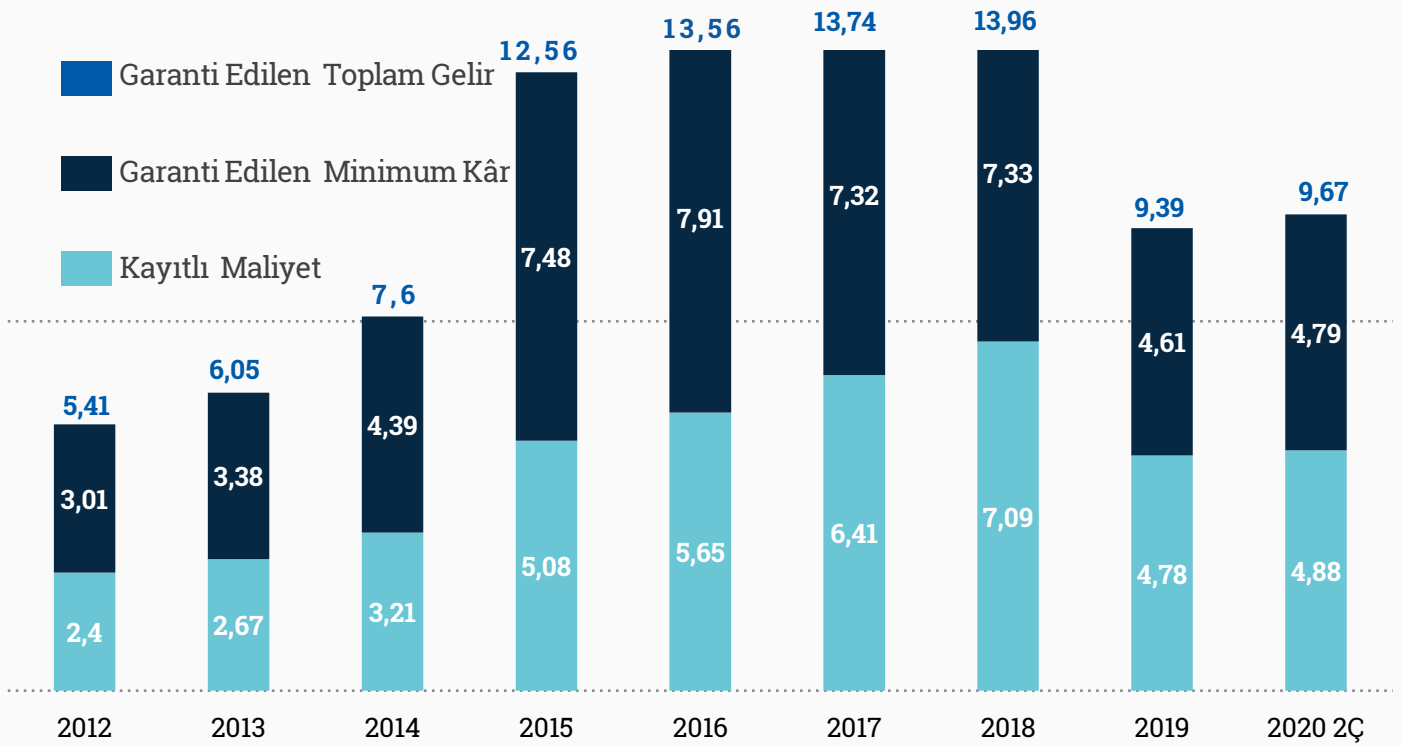
Emlak Konut GYO A.Ş.
devam eden projelerinde
yüksek çarpan değerini
sürdürmeyi beklemekte...



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

GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

Gelir paylaşımı
projelerinde güçlü kâr
potansiyeli...



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 4,79 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
132.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
127	NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	3,84
128	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	3,80
129	GLOBAL NET LEASE INC	3,79
130	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,77
131	RAYONIER INC	3,77
132	EMLAK KONUT GYO	3,77
133	CORPORATE OFFICE PROPERTIES	3,73
134	BRANDYWINE REALTY TRUST	3,73
135	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	3,65
136	CUBESMART	3,64
137	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,62

EMEA
8.

No	EMEA	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
3	BRITISH LAND CO PLC	13,05
4	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	5,56
5	COFINIMMO	5,34
6	WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,08
7	EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	4,62
8	EMLAK KONUT GYO	3,77
9	BEFIMMO	3,39
10	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,87
11	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	2,76
12	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,03
13	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	1,94

Türkiye
1.

No	Türkiye	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
1	EMLAK KONUT GYO	3,77
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,03
3	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	0,96
4	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,83
5	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,75
6	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,72
7	HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,46
8	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,42
9	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,38
10	YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,33

* Belirtilen değerler 2020 1. 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

8,9 Milyar TL

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**86 Gelir Paylaşımı
Projesi**



2020'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%64...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**53 Anahtar Teslimi
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

4,79 Milyar TL



2019 yılında 7
bin adetten fazla
gayrimenkulun
teslimi...

Güçlü Önsatış Oranı

2020'de %64

2021'de %56

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı

129 bin bölüm

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR

26.098.131.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

4.057.270.092 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

4.445.734.955 TL

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

9.698.559.874 TL

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +
Hakediş Ödemesi

4.504.897.634 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

15.672.898.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet
Değerleri

467.087.000 TL

Yükümlülükler

12.128.859.000 TL

TOPLAM

20.535.749.555 TL



Mart ayının ortalarından haziran ayına kadar yoğun etkisini gösteren salgın sürecine rağmen, alınan ekonomik teşvik, tedbir ve önemlerle Ülkemiz 2020 yılının ilk yarısında istikrarlı ekonomik gelişimini sürdürmüştür.

Değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli paydaşlarımız;

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan COVID-19 salgını gölgesi altında 2020 yılının ilk yarısını geride bırakıyoruz. Salgın sürecinde hayatlarını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınlarına baş sağlığı, tedavisi devam eden hastalara acil şifalar diliyorum. Haziran ayı itibarıyla yeni normal sürecine başarıyla geçmiş bulunuyoruz. Bu süreçte çalışan, işinin başında olan herkese ve özellikle sağlık çalışanlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Mart ayının ortalarından haziran ayına kadar yoğun etkisini gösteren salgın sürecine rağmen, alınan ekonomik teşvik, tedbir ve önemlerle Ülkemiz 2020 yılının ilk yarısında istikrarlı ekonomik gelişimini sürdürmüştür.

Gayrimenkul sektörü de 2020 yılının ilk çeyreğine geçtiğimiz döneme kıyasla 33% artış ile başlamış, salgın sebebiyle yılın yarısında konut satışları 15% daralmıştır. Diğer taraftan, haziran ayı başında kamu ve özel sektör bankalarının sunduğu konut faizi oranları ile

Haziran 2020 satışları geçen yıla kıyasla 210%, ipotekli konut satışları 1287% artış göstermiş, ipotekli satışlar da toplam satışlar içerisinde 53% pay almıştır.

Bu salgın döneminde, biz de Emlak Konut ailesi olarak gerekli tedbirleri alarak çalışanlarımız ve tüm paydaşlarımızla birlikte projelerimizin inşasına devam ettik. Yeni normale geçiş dönemi için hayata geçirmeyi planladığımız projelerimizi ve kampanya çalışmalarımızı bu süreçte sürdürerek ülkemizin yarınlarına ve ekonomisine olan güvenin göstergesi olarak 2 Haziran tarihinde "Hayallerini Erteleme Türkiye" kampanyasını başlattık.

Satışı devam eden projelerimizle birlikte bu kampanya ile satışa sunduğumuz Bizim Mahalle, Emlak Konut Florya Evleri, Başakşehir Avrasya Konutları, Ormanköy Çekmeköy ve İzmir Allsancak projelerimiz yoğun ilgiyle karşılaştı.

2020 yılının ikinci çeyreğinde 8 milyar 995 milyon TL (KDV Hariç) değerinde 932 bin m2 satılabilir alan büyüklüğünde 6.477 adet ünitenin satışını gerçekleştirdik. 2020 yılı ilk yarısında ise toplamda 10,2 milyar (KDV Hariç) değerinde satış ve ön satış gerçekleştirerek 2020 yılı hedefimizin yaklaşık 2 katına ulaşmış bulunmaktayız. Yapılan 10 milyar 200 milyon TL (KDV Hariç) lik satışlardan elde edilen Emlak Konut Şirket payı geliri 5 milyar 773 Milyon TL (KDV Hariç)'dir. "Hayallerini Erteleme Türkiye" kampanyasının bilanço yansımalarını tahakkuk esasına göre ilerleyen çeyreklerde daha net göreceğiz.

2020 yılı ilk yarısı itibariyle finansal sonuçlarımıza baktığımızda, yıl sonu hedeflerimize paralel, inşası tamamlanan projelerimizle ve teslimi gerçekleşen bağımsız bölümlerle yılın ilk yarısında 238 milyon TL tutarında bir karlılık elde ettiğimizi görüyoruz.

Yapımına devam edilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut pay 9 milyar 673 milyon TL seviyelerindedir.

Yıl sonu teslimini hedeflediğimiz Gelir Paylaşımı Modeli projelerimizin tamamlanma

oranı %77 seviyesindedir. Ayrıca yıl başından günümüze, Gelir Paylaşımı ve Anahtar Teslimi Modeli projelerimizden yaklaşık 1.565 konut ve ticari üniteyi müşterilerimize zamanında teslim etmiş olmanın mutluluğunu yaşıyoruz. Yıl sonuna kadar tamamlanacak projelerimizle birlikte yaklaşık 6.500 bağımsız bölümü müşterilerimize teslim etmeyi hedefliyoruz.

Şirketimiz yaklaşık 3 milyar 973 milyon TL değerinde, 2 milyon 985 bin metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır. Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslimi proje ihalelerimize yılın ikinci yarısında da devam edeceğiz.

Önümüzdeki dönem de ticari faaliyetlerin hızlanacağına ve tüm sektörlerdeki pozitif ivmelenmenin artacağına inanıyoruz. Dolayısıyla biriken talep, tüketici güveninin ve yatırım iştahının artmasıyla, gayrimenkul ve inşaat sektörü gelişimini sürdürecektir.

Emlak Konut markasına duyduğunuz güven için tüm müşterilerimize, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve çalışanlarımıza teşekkür ediyor saygı ve sevgilerimi sunuyorum.

Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ

2020 2.Ç FAALİYET SONUÇLARI



Sürdürülebilir
güçlü net kâr
sonuçları ve
dengeli arsa
pörföyü

2020 2.Ç Rakamları

238 Milyon TL Kâr
3.97 Milyar TL Arsa Portföy Değeri

2020 2.Ç Ön Satış Durumu

10.2 Milyar TL Ön Satış Değeri
262 Milyon TL Yabancıya Satış

1.1 Milyon Brüt m² Satışı
7.584 Ön Satış Adedi

2020 Yılı İhaleleri

2 İhale Tamamlandı
2.24x Ortalama Çarpan

881 Milyon TL Şirket Payı Toplam Geliri
2.49 Milyar TL İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

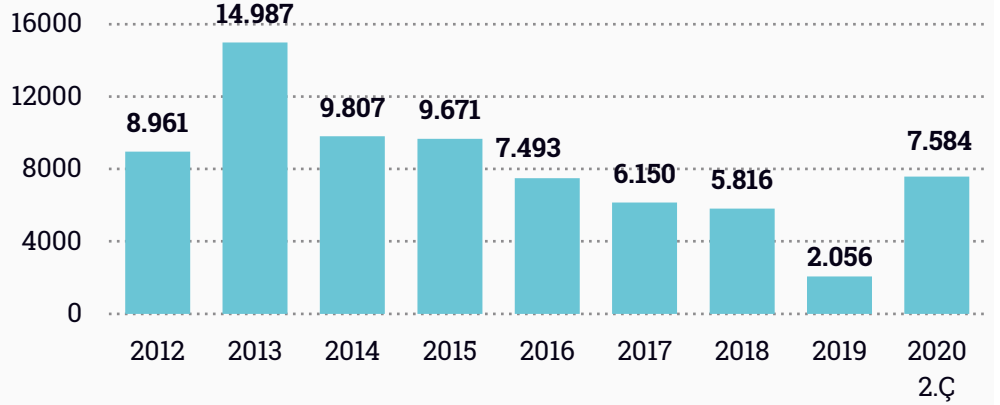
2020 2.Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

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

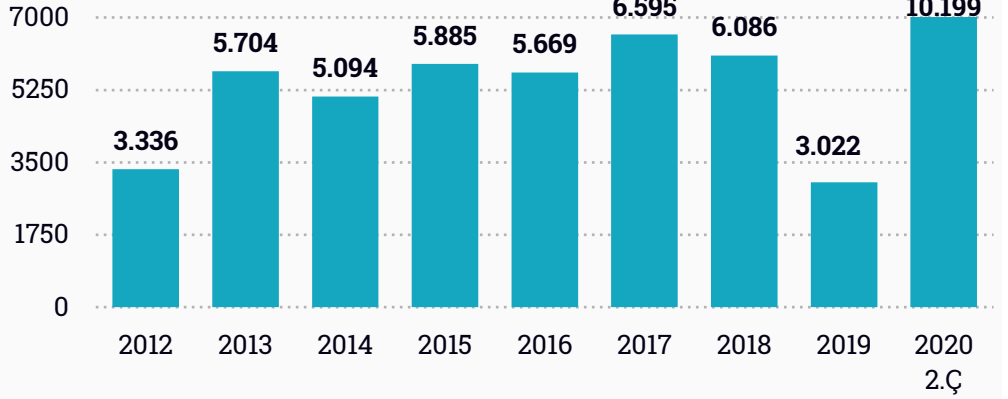
► 8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

► 2020 yılı tüm zamanların en yüksek satış geliri...

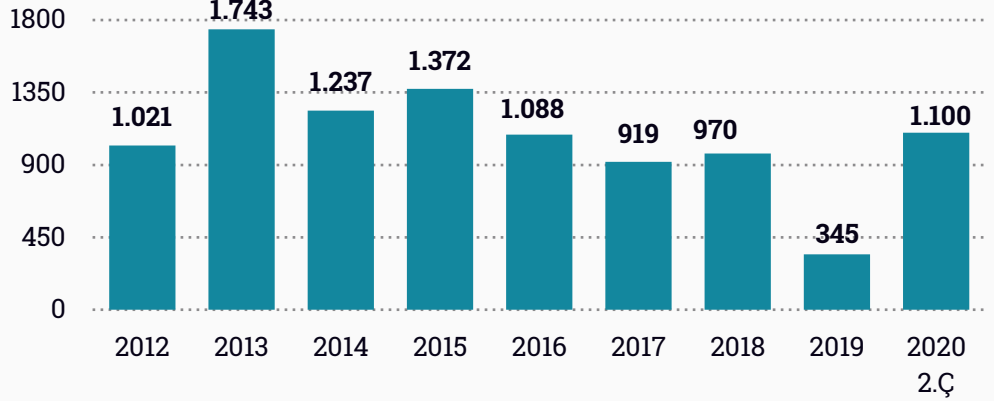
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



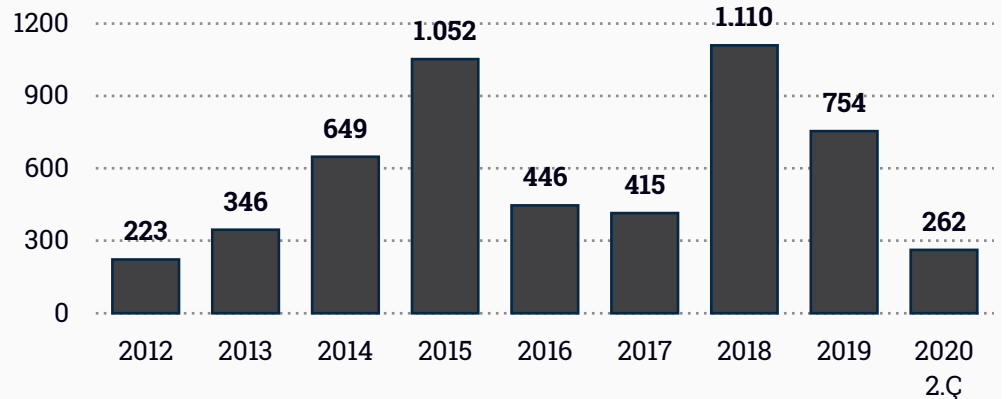
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt M² Satışı '000

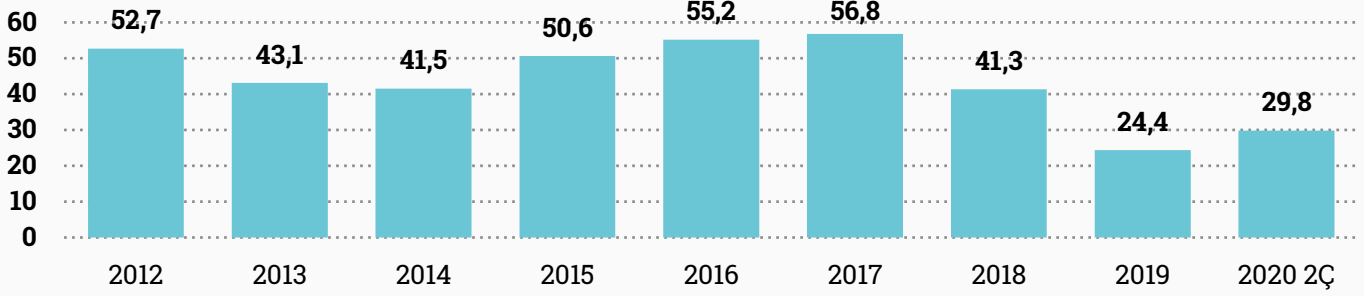


Yabancıya Satış Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık Favök Marjı %



Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 2ç
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	1.369,5
FAVÖK ⁽¹⁾	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	408
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	29,8
Dönem Kârı	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4	238
Toplam Aktifler	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	26.098
Özsermaye	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	13.969
Hisse Başına Kâr (TL)	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,062
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057	0,017
Nakit akım	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432	1.574
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	1.009.535	952.485	1.962.020
2 Yıl	635.331	619.256	1.254.587
3 Yıl	516.396	240.049	756.445
4 Yıl	446.733	108.240	554.973
5 Yıl ve Üzeri	1.980.597	193.423	2.174.020
TOPLAM	4.588.592	2.113.453	6.702.045

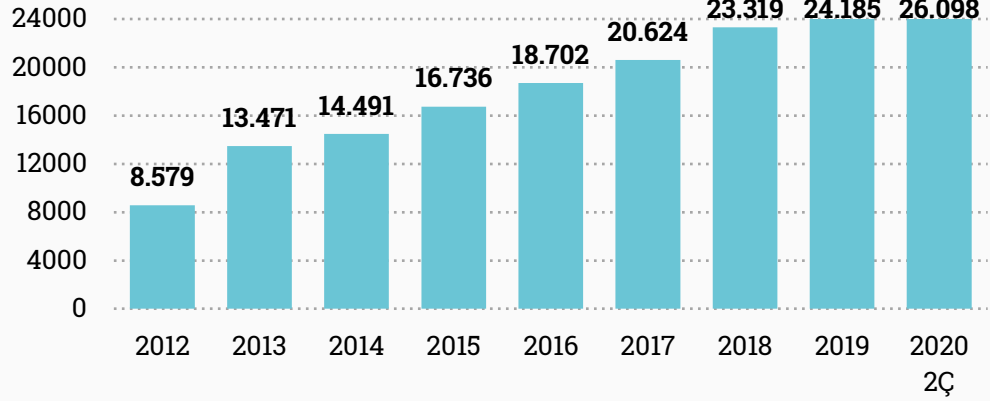
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 32

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ



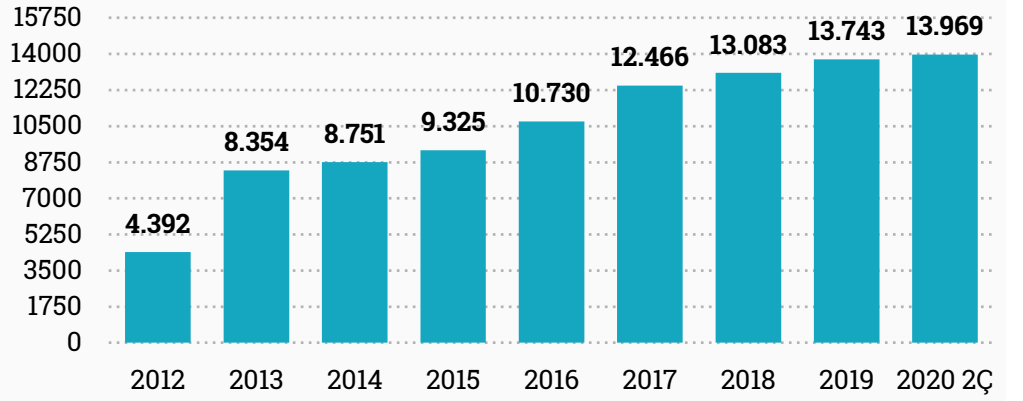
8 yılda toplam aktifimizde %204 artış kaydettik...

Toplam Aktifler Milyon TL



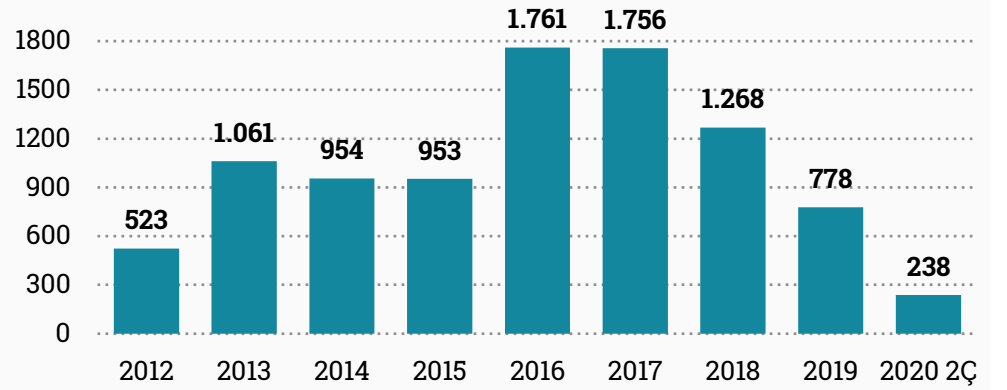
Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

Özsermaye Milyon TL

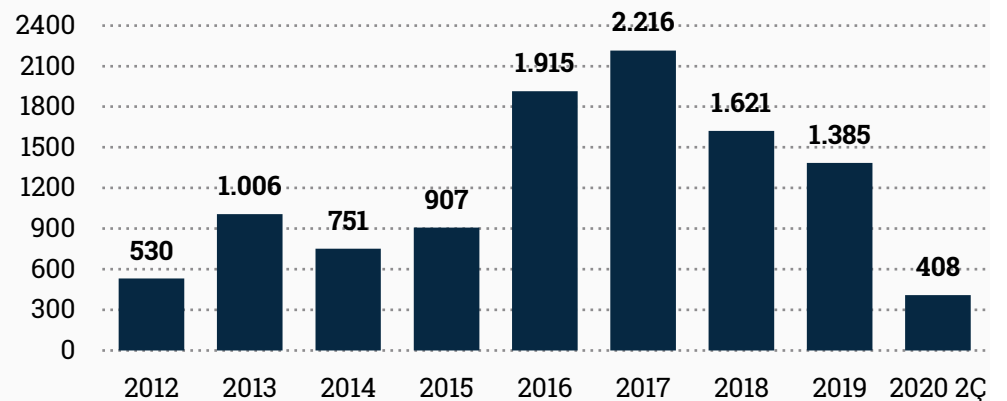


Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

Dönem Kârı Milyon TL



Yıllık FAVÖK MİLYON TL



FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları

Cari Oran
2,542

Nakit Oran
0,232

Asit-Test Oranı
0,897

Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı
0,465

Borçlanma Oranı
0,868

Özkaynaklar Aktif
0,535

Finansman Oranı
1,151

Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı
0,052

Özkaynak Devir Hızı
0,098

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı
0,101

Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı
0,017

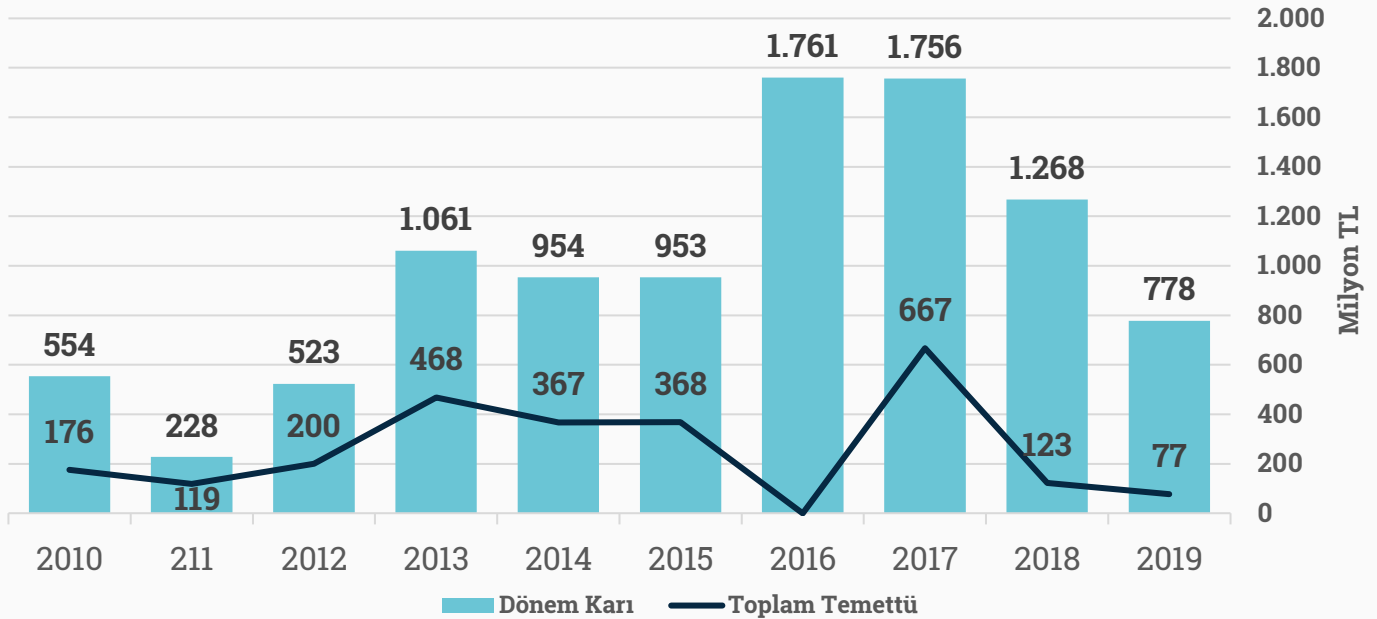
Aktif Kârlılık
0,009

Satış Kârlılığı
0,173

Brüt Kâr Marjı
0,366

Faaliyet Kâr Marjı
0,286

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
Toplam	650.646	2.490.000	881.300	2,24
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			
Toplam	929.310			

2020 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

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

2020
Kâr Hedefi

Net Kâr
1.12 Milyar TL





ARSA PORTFÖYÜ

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	Çankaya Mühye	57.724	131.536.886	140.768.780
	Ankara	57.724	131.536.886	140.768.780
2	Arnavutköy Parselleri	1.457.499	170.580.920	331.219.421
3	Ataşehir Parselleri	21.381	40.137.750	68.685.477
4	Başakşehir Hoşdere Parselleri	312.784	112.833.035	165.414.373
5	Başakşehir İkitelli Parselleri	121.053	174.132.442	176.468.062
6	Başakşehir Kayabaşı Parselleri	20.154	42.322.686	42.322.686
7	Taşdelen - Çekmeköy Parselleri	6.346	42.641	2.221.062
8	Esenyurt Hoşdere Parselleri	38.689	39.178.211	70.104.476
9	Kartal Parselleri	60.343	97.061.438	98.258.168
10	Küçükçekmece Halkalı Parselleri	390.746	1.403.645.816	1.734.981.540
11	Maltepe Parselleri	306	3.010.214	3.012.524
12	Sarıyer İstinye Parselleri	1373,21	7.003.940	7.003.940
13	Zekeriyaköy Parseli	100.635	146.329.262	171.505.503
14	Tuzla Parselleri	10.644	20.016.360	25.996.423
15	Ümraniye Parselleri	10.680	1.843.977	0
16	Beşiktaş Parselleri	20.488	324.786.000	324.786.000
17	Avcılar Parselleri	20.315	19.307.276	30.471.800
18	Florya Şenlik Parselleri	40.723	262.500.000	315.000.000
19	İstanbul Eyüp Kemerburgaz Parselleri	96.675	168.485.000	168.485.000
	İstanbul	2.869.381	3.993.675.217	4.639.034.587
20	İzmir Konak Parseli	7.033	12.258.000	13.148.320
21	Kastamonu Cide	9.110	52.663	60.000
22	Kocaeli Gebze Güzeller	13.820	6.116.167	7.988.458
23	Kocaeli Körfez	16.610	1.528.023	8.974.700
24	Nevşehir	26,1	8.088	8.232
25	Tekirdağ Kapaklı	75.127	1.664.820	23.528.311
26	Tekirdağ Çorlu	35.923	6.152.734	8.965.011
	Diğer Şehirler	157.649	27.780.495	62.673.032
TOPLAM		2.946.209	3.192.534.349	3.939.378.265

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	ARSA ALANI (M ²)	KAYITLI MALİYET(₺)	EKSPERTİZ DEĞERİ(₺)
1	Başakşehir Hoşdere Parselleri	25.306	8.140.964	10.755.152
2	Kartal Parselleri	13.595	24.457.405	23.260.675
TOPLAM		38.901	32.598.369	34.015.827

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici
TORKAM

Arsa Alanı
72.727 m²

Satış Toplam Geliri
705.000.00 TL

Asgari Şirket Payı Geliri
211.500.00 TL

Bitiş Tarihi
30.06.2021

Bağımsız Bölüm
903

Şirket Payı Gelir Oranı
%30,00

İlerleme Oranı
%88,31

TUAL
— BAHÇEKENT —



Yüklenici
DAĞ

Arsa Alanı
137.588 m²

Satış Toplam Geliri
832.978.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri
205.245.779 TL

Bitiş Tarihi
01.11.2020

Bağımsız Bölüm
1.914

Şirket Payı Gelir Oranı
%25,26

İlerleme Oranı
%89,96

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



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



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
ELTES & İSTLIFE	17.237 m2	810.000.000 TL	406.215.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
15.08.2020	366	%50,15	%68,03

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

OFİS
KARAT
BAKIRKÖY



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON	5.250 m2	200.000.000 TL	62.000.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
30.04.2020	90	%31,00	%90,72

AVANGART
istanbul



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
GÜL İNŞAAT	36.750 m2	1.300.000.000 TL	637.000.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
28.12.2020	959	%49,00	%61,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



Yüklenici CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	Arsa Alanı 42.020 m2	Satış Toplam Geliri 626.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 156.500.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 1.184	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %40,03

tem34
TAHTAKALE



Projede kısmi tasfiye olmuştur.

Yüklenici AKYAPI & EŞBAH	Arsa Alanı 20.280 m2	Satış Toplam Geliri 185.755.604 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 40.086.059 TL
Bitiş Tarihi 31.01.2021	Bağımsız Bölüm 197	Şirket Payı Gelir Oranı %21,58	İlerleme Oranı %54,43

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



IDEALIST
CADE

Yüklenici IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	Arsa Alanı 17.933 m2	Satış Toplam Geliri 68.500.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 15.070.000 TL
Bitiş Tarihi 03.12.2020	Bağımsız Bölüm 137	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %13,97



CER
İSTANBUL

Yüklenici EGE & YEDİ KULE	Arsa Alanı 41.162 m2	Satış Toplam Geliri 302.680.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 105.968.270 TL
Bitiş Tarihi 24.06.2021	Bağımsız Bölüm 169	Şirket Payı Gelir Oranı %35,01	İlerleme Oranı %35,15

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



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

Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 348.807 m ²	Satış Toplam Geliri 1.475.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 475.687.500 TL
Bitiş Tarihi 05.10.2022	Bağımsız Bölüm 911	Şirket Payı Gelir Oranı %32,25	İlerleme Oranı %88,40

ebruli
İSPARTAKULE



Yüklenici EBRULİ İNŞAAT	Arsa Alanı 47.168 m ²	Satış Toplam Geliri 600.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 132.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 776	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %29,83

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	Arsa Alanı 110. 023m2	Satış Toplam Geliri 3.635.715.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.527.000.300 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 2.223	Şirket Payı Gelir Oranı %42,00	İlerleme Oranı %41,22



Yüklenici PASİFİK	Arsa Alanı 137.249 m2	Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.258.365.000 TL
Bitiş Tarihi 14.08.2022	Bağımsız Bölüm 3.059	Şirket Payı Gelir Oranı %30,00	İlerleme Oranı %28,24

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI
İSTANBUL



Yüklenici ÖZAK & YENİGÜN & ZİRLAN	Arsa Alanı 108.619 m2	Satış Toplam Geliri 4.240.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.568.800.000 TL
Bitiş Tarihi 02.11.2022	Bağımsız Bölüm 1.673	Şirket Payı Gelir Oranı %37,00	İlerleme Oranı %91,55

NİDAPARK
KAYAŞEHİR



Yüklenici TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	Arsa Alanı 103.277 m2	Satış Toplam Geliri 1.072.600.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 407.588.000 TL
Bitiş Tarihi 23.10.2020	Bağımsız Bölüm 1.142	Şirket Payı Gelir Oranı %38,00	İlerleme Oranı %87,65

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ELORA
DENİZLİ



Yüklenici TEKNİK YAPI & UCD	Arsa Alanı 115.291 m2	Satış Toplam Geliri 514.727.778 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 92.651.000 TL
Bitiş Tarihi 28.08.2020	Bağımsız Bölüm 1.558	Şirket Payı Gelir Oranı %18,00	İlerleme Oranı %52,24

NİDAPARK
İSTİNYE



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BİNAKİTİCİ S.İ.
Düşlen Vadisi

Yüklenici YILMAZ İNŞAAT	Arsa Alanı 1.157.004 m2	Satış Toplam Geliri 3.808.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 952.000.000 TL
Bitiş Tarihi 22.09.2021	Bağımsız Bölüm 509*	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %5,01



all
sancak

Yüklenici PEKİNTAŞ & BURAKCAN	Arsa Alanı 78.558 m2	Satış Toplam Geliri 2.200.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 726.000.000 TL
Bitiş Tarihi 21.08.2021	Bağımsız Bölüm 1104*	Şirket Payı Gelir Oranı %33,00	İlerleme Oranı %0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

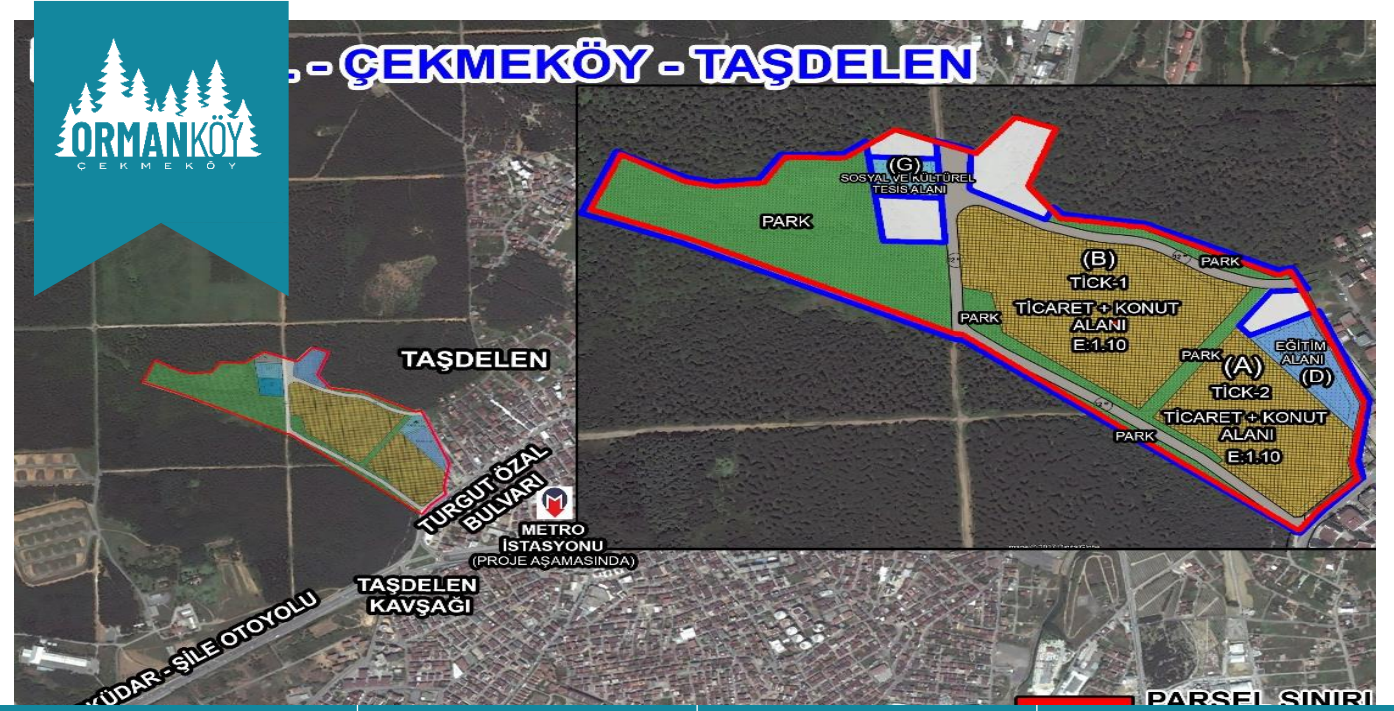


Yüklenici TEKNİK YAPI & HALK GYO	Arsa Alanı 47.070 m2	Satış Toplam Geliri 1.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 585.200.000 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 1.034	Şirket Payı Gelir Oranı %35,00	İlerleme Oranı %1,59



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
ELTES & YÜZYIL	155.368 m2	1.111.100.000 TL	355.552.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
01.04.2023	1.016	%32,00	%0,0



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
İNTEK&SOM GROUP&NUR GROUP	63.474 m2	1.690.000.000 TL	625.300.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
02.08.2023	830*	%37,00	%0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

TABLOSU 30.06.2020

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Karat 34	8.482.315	1.945.267	592	426	72
2 Temaşehir Konya	91.357.351	46.796.407	903	860	95
3 Tual Bahçekent	45.864.272	45.864.272	1.914	1.743	91
4 Köy**	201.310.950	189.425.302	911	687	75
5 Evora Denizli*	67.128.879	3.525.174	1.558	836	54
6 Nidapark Kayaşehir*	107.950.125	72.354.592	1.142	1.138	100
7 Büyükyalı İstanbul*	213.388.612	-9.291.438	1.673	819	49
8 Validebağ Konakları	439.887.380	285.977.577	366	278	76
9 Ofis Karat Bakırköy	62.000.000	31.174.027	90	15	17
10 Avangart İstanbul	637.000.000	508.994.005	959	641	67
11 Merkez Ankara	1.258.365.000	613.252.072	3.059	982	32
2020 Toplam	3.132.734.883	1.790.017.256	13.167	8.425	64
12 Cer İstanbul	105.968.270	38.565.323	169	88	52
13 Ebruli Ispartakule	132.000.000	74.343.586	776	310	40
14 Avrupark Hayat	156.500.000	101.986.802	1.184	847	72
15 Tem 34 Tahtakale**	40.086.059	8.798.010	197	137	70
16 İdealistkoru/İdealist Cadde	15.070.000	5.230.783	137	41	30
17 Nidapark Küçükyalı	1.527.000.300	847.426.286	2.223	1.381	62
18 Nidapark İstinye	1.876.392.000	883.791.846	555	141	25
2021 Toplam	3.853.016.629	1.960.142.636	5.241	2.945	56
19 Şişli Teşvikiye	705.500.000	80.894.600	161*	satışta değil	-
20 Çekmeköy Taşdelen	355.552.000	18.039.162	1.016	338	33
2022 Toplam	1.061.052.000	98.933.763	1.117	338	29
21 Allsancak	145.200.000	145.054.606	1.104	374	34
22 Evora İzmir	117.040.000	115.981.340	1.034	363	35
23 Düşler Vadisi	542.892.221	154.332.769	509	467	92
24 İkitelli 2. Etap	565.708.910	407.120.615	930		
25 Avrasya Konutları	256.000.000	123.254.660	500		
2023 Toplam	1.626.841.131	945.743.990	3.977	1.204	30
Toplam	9.673.644.643	4.794.837.646	23.562	12.912	55

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

**Projede kısmi tasfiye olmuştur.



MERKEZ
ANKARA





DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



Yüklenici AYDUR	Arsa Alanı 30.302 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 218.339.409 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 174.108.142 TL
Bitiş Tarihi 23.02.2021	Bağımsız Bölüm 385	İlerleme Oranı %53,14	

semt
BAHÇEKENT

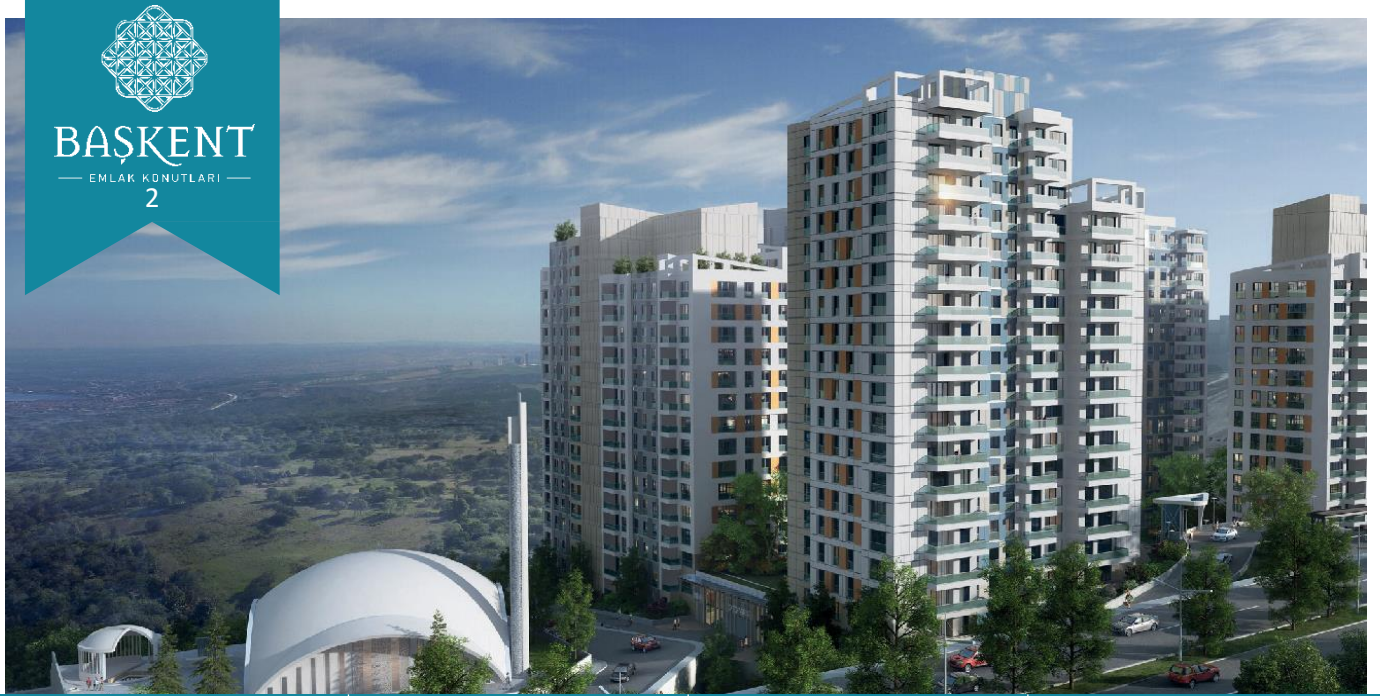


Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 66.656 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 448.000.000 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 151.750.943 TL
Bitiş Tarihi 21.04.2021	Bağımsız Bölüm 832	İlerleme Oranı %35,02	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



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



Yüklenici ASL İNŞAAT	Arsa Alanı 30.521 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 206.658.170 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 363.950.214 TL
Bitiş Tarihi 29.05.2019	Bağımsız Bölüm 507	İlerleme Oranı %97,37	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Haziran 2020)
1 Başkent Emlak Konutları 1	991.098.464	1.345	938
2 Başkent Emlak Konutları 2	363.950.214	507	-
3 Yeniköy Konakları	223.569.847	385	324
4 Semt Bahçekent	217.914.219	832	648
5 Ankara Saraçoğlu	8.754.415	-	-
6 Köy*	262.899.166	414	205
7 Emlak Konut Florya Evleri	402.118.132	-	-
8 Bizim Mahalle 1. Etap	532.446.371	-	-
9 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	31.690.495	-	-
10Hoşdere 6. Etap	11.436.020	-	-
11Çeşitli Altyapı Projeleri	453.346.850	-	-
TOPLAM	3.499.224.193	3.545	2.115

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



Köy



Başkent Emlak Konutları



YeniKöy



Başkent Emlak Konutları



Bizim Mahalle



Semt Bahçekent

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2021	Ankara/ Çankaya No:14	3 Yıl	9.078,85 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2021	Niğde 3337 / 1	4 Yıl	2.133,91 TL
TOPLAM					11.212,76 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	UNİKONUT	7 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avcılar	55.114	
2	GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası	512.444	
3	AYAZMA EMLAK KO. 2. ETAP	10 Yıl	6 Adet Dükkan/ Başakşehir	26.932	
4	ESENLER EMLAK KONUTLARI	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut/ Esenler	13.214	
5	DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	50.548	
6	KÖRFEZKENT 3. VE 4. ETAP	5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Kocaeli	6.955	
7	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer		4,75%
8	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	5 Adet Dükkan/ Sarıyer	212.000	
9	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan/ Sarıyer		15%
10	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis/ Ümraniye	118.000	
11	NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis/ Çankaya	2.800	
12	BÜYÜKYALI	5 Yıl	23 Adet Ofis/ Dükkan		9%
13	BÜYÜKYALI	5 Yıl	3 Adet Ofis/ Dükkan	7.000	
14	MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	7 Adet Arsa / İstanbul	71.595	
TOPLAM			110 Dükkan/Ofis, 3 Konut, 1 Adet Bina ve 7 Adet Arsa	1.206.082	

İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	İSTMARINA	5 Yıl	10 Adet Dükkan/ Kartal	96.757	
2	İSTMARINA	5 Yıl	98 Adet Dükkan/ Kartal		%9
3	İSTMARINA	18 Yıl	11 Adet Dükkan / Kartal		%10
TOPLAM			119 Adet Dükkan	96.757	

* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

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



EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

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

2020 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı
%94,36	%94,28	%100	%100	%28,01
5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme	3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme	Giresun Spor Kompleksi	Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi	20. Paket Uygulamaları
: İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli	İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	Giresun	Trabzon	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova

Ön Satış Değeri

39 Milyon TL

Ön Satış Adedi

66 B. Bölüm

Arsa Portföyü

415 Bin m2

Toplam Müşavirlik Hizmet Alanı

8,2 Milyon m2



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

2020 YILI PROJELERİ

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

BİTİŞ TARİHİ :

30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

Emlak Termal Kent /Yalova İhalesi yapıldı.



İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

ARSA ALANI : 118.000m²

Sapanca/Arifiye Arsaları İHALE EDİLECEK



Yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır.

Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

ARSA ALANI: 477.166 m²

İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



Ticari Alan İhalesi Yapılacak

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

Bağımsız Bölüm : 947

Ticari Nitelikli : 123

Ticari Nitelikli : 47

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



KÖY

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





YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

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

KÖY projesi 09.01.2020 tarihinde kısmi tasfiye edilmiştir.

Muhtelif bankalardan Şubat, Mart ve Nisan 2020 aylarında ortalama 5 yıl vadeli toplamda 3.694.525.369 TL kredi kullanılmıştır.

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

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 6 ayında toplam 1.055.000.000 TL, ortalama 137 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin yılın ilk 6 ayında toplam 1.100.000.000 TL, ortalama 142 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

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

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

DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin Temmuz ve Ağustos aylarında toplam 200.000.000 TL, ortalama 142 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin Temmuz ve Ağustos aylarında toplam 350.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 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 Anahtar Teslim proje ihalesi gerçekleştirilmiştir.

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

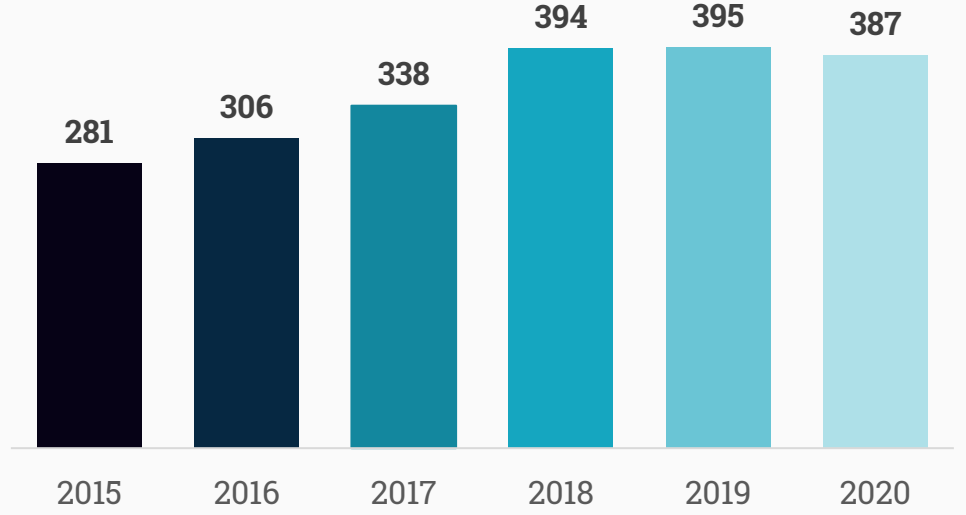
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ 1. Hukuk Müş. : Av. Nurettin ŞAM	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TEKNİK) Gn. Md. Yrd. : Hicran ÇAKMAK	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE VE PAZARLAMA) Gn. Md. Yrd. : Mustafa AŞIKKUTLU	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA VE İDARİ İŞLER) Gn. Md. Yrd. : Metin TEKİN	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (MALİ) Gn. Md. Yrd. : Ercan ALIOĞLU
Hukuk Müş. : Av. İsmet KUBİLAY Hukuk Müş. : Av. Eyyüp OCAK	PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : İlyas Fehim ÇELİK	İHALE VE KABUL DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Hasan SAKA	1 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Mecit ALTINER	MALİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Ali ÇETİNKAYA
	1 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Emriye Fundagül ŞENGÖÇEL	İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Adem HACIHASANOĞLU	1 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Enver TURAN	MUHASEBE VE FİNANSMAN MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Salih ÇETİN
	2 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Yaşar ALTUN	KABUL VE TESLİM SONRASI HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : 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 Buğra ELKIRAN	
	EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Serkan DİNDAROĞLU		İDARİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Halil İbrahim ŞAHİN	
			İDARİ İŞLER VE İNSAN KAYNAKLARI MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Ali Haydar YILDIRIM	
			BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Serdar BALA	

İNSAN KAYNAKLARI 2020



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

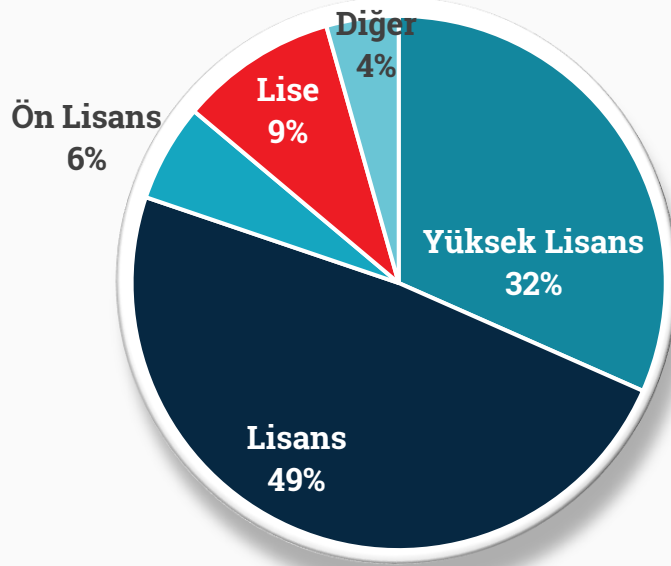
PERSONEL SAYISI



Sadece Emlak Konut personelini kapsamaktadır.

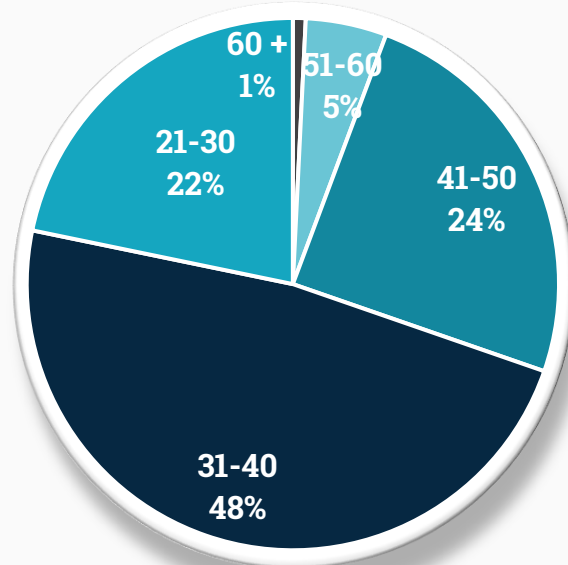
PERSONEL EĞİTİM DURUMU

- 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 Başkanı
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 Buğra ELKIRAN	İnşaat Mühendisi	4. Nolu Uygulama Müdür
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. Mahkemece ek rapor alınmış olup ek rapor aleyhe gelmiştir.

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

KUASAR PROJESİ

1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

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

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

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

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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

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

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

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMOB Mimarlar Odası İstanbul 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'na onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346

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

KARTAL PROJESİ

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

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş, karar temyiz edilmiştir. Yapılan temyiz itirazı sonucunda Yüksek Mahkemece kararın onanmasına karar verilmiştir. .Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

temyiz talebi reddedilmiş ve kararın Onanmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

2-)TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E. Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin 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...

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, 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., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nın, 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, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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.

2) AHMET TOPÇU

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

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

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

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

2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

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

3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'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.

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.

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 Parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

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,

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

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 Parcele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

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

2-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan , İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232

Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 03.12.2019 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verdi.

3-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

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

İZMİR KONAK

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

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

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,

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 2018/523 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, 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.

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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

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 itirazalar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/974 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 31.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.10.2019 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/16 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. 21.01.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın hasım mevkiine alınmasına, YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 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 parsel ile ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019 tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi 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.

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.

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.

BEŞİKTAŞ MECİDİYE

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/336 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 07.05.2019 tarihinde, YD isteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir. 13.01.2020 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 03.03.2020 tarihinde YD kararı vermiş 26.03.2020 tarihinde bu karara itiraz edilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.04.2020 tarihinde itirazımızın kabulüne, 03.03.2020 tarihli YD kararının kaldırılmasına, YD talebinin reddine karar vermiştir. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

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.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 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 parseline ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli

imar plan değişikliği" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 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.

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 bulunuldu. 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 parseline ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yönelik yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir.

ANKARA SARAÇOĞLU

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

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

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'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu.



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.06.2020)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	36.750	5.03.2015	128.005.995	637.000.000
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	54.513.198	156.500.000
BÜYÜKYALI	61.191	24.04.2013	222.680.050	213.388.612
EBRULİ ISPARTAKULE	41.168	1.06.2007	57.656.414	132.000.000
EVORA DENİZLİ	78.215	5.03.2015	63.603.705	67.128.879
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAĞÇETEPE	18.215	3.04.2015	31.288.049	40.086.059
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	29.06.2016	388.559.452	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.402.947	105.968.270
EVORA İZMİR	0	8.11.2016	1.058.660	117.040.000
ALL SANCAK	0	8.11.2016	145.394	145.200.000
KARAT 34	4.236	28.05.2014	6.537.048	8.482.315
KÖY	149.511	2.03.2011	11.885.648	201.310.950
MERKEZ ANKARA	124.476	3.04.2014	645.112.928	1.258.365.000
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	992.600.154	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.595.533	107.950.125

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	679.574.014	1.527.000.300
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	5.03.2015	30.825.973	62.000.000
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	5.03.2015	9.839.217	15.070.000
TEMAŞEHİR	31.216	5.03.2015	44.560.944	91.357.351
TUAL BAHÇEKENT	0	14.06.2011-30.07.2012	0	45.864.272
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	5.03.2015	153.909.803	439.887.380
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	5.03.2015	337.512.838	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	5.03.2015	624.605.400	705.500.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7. ETAP	39.032	30.05.2013	132.745.340	256.000.000
BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ	56.972	11.10.2019	158.588.295	565.708.910
Toplam	2.147.300		4.878.806.998	9.673.644.644

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521	363.950.214
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502	991.098.464
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187	311.205.001
HOŞDERE GENEL ALTYAPI ZEMİN İ.	0	2.346.675
HOŞDERE HAYAT CAMİ	0	953.809
GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK	0	36.964.039
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	101.877.326
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL	22.237	223.569.847
İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL	23.264	217.914.219
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY İKMAL İŞİ	93.908	262.899.166
ÜMRANİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	9.188	31.690.495
KÜÇÜKÇEKMECE 880 ADA 2 PARSEL	86.218	532.446.371
HOŞDERE 6.ETAP 704/4	19.147	11.436.020
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE 1242-2	45.941	402.118.132
ANKARA SARAÇOĞLU	0	8.754.415
Toplam	460.112	3.499.224.193

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.06.2020)

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	5.06.2013	170.580.920	331.219.421
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	10	21.381	24.04.2013 - 22.04.2012	40.137.750	68.685.477
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	21	312.784	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 -07.08.2012	112.833.035	165.414.373
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	97.061.438	98.258.168
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	21	390.746	3.04.2014	1.403.645.816	1.734.981.540
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.012.524
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	7.003.940	7.003.940
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	5	100.635	2.03.2011	146.329.262	171.505.503
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	10.644	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	20.016.360	25.996.423
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	0
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	7	20.488	11.10.2019	324.786.000	324.786.000

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	1	20.315	30.06.2019	19.307.276	30.471.800
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	12.258.000	13.148.320
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	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	3.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	5	75.127	24.03.2006 - 30.09.2010	1.664.820	23.528.311
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	315.000.000
Toplam	258	2.946.208		3.192.534.349	3.939.378.265

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 -07.08.2012	8.140.964	10.755.152
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595	24.04.2013 - 22.04.2012	24.457.405	23.260.675
Toplam	2	38.901		32.598.369	34.015.827

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 30.06.2020

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	20	4.454	2.219.687	26.664.110
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	2	184	818.136	830.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	7	1.052	2.248.510	7.036.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269	534.037	1.758.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	1	147	517.634	879.720
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	3	1.909	6.088.313	10.099.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	1	267	848.682	1.957.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	2	138	608.262	1.048.218
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	2	250	316.832	620.000
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	450	70.218	204.610.372	206.552.136
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	556	89.702	255.389.520	255.410.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	3	479	1.747.545	1.897.900
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	534	587.223	1.135.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	11	2.240	3.364.080	6.205.300
KÖRFEZKENT ÇARŞI	33	11.648	25.830.878	26.567.000
KUZEY YAKASI	151	50.165	315.818.406	315.818.405

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	8	1.740	1.938.991	4.952.800
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	108	19.708	39.607.314	42.747.200
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	122	32.871	484.328.400	484.328.400
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	16.685.779	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	29	5.289	20.579.360	22.077.900
İSTMARİNA	57	4.274	75.772.198	458.847.066
KOORDİNAT ÇAYYOLU	28	6.639	32.806.577	34.737.781
METROPOL İSTANBUL	1	507	3.448.400	4.813.080
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573	24.051.600	24.229.000
SARPHAN FİNANS PARK	148	11.905	185.700.680	230.055.971
SOFALOCA	2	386	1.568.879	1.599.000

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967	80.472.310	98.291.611
TEMAŞEHİR	64	14.665	37.384.500	37.384.500
TUAL ADALAR	77	9.469	47.547.327	47.581.281
TUAL BAHÇEKENT	68	10.315	31.144.298	32.423.382
UNİKONUT	3	961	7.089.629	7.091.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	805.413	1.090.000
Toplam	2.061	370.860	1.946.057.035	2.450.684.421

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
MERKEZ ANKARA	144	145.622	738.110.545	828.904.760
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202	159.927.300	181.197.631
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324	44.167.697	45.102.178
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	154	30.217	326.338.308	348.767.508
Toplam	419	192.365	1.268.543.850	1.403.972.077

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

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 ATAÖY	1	171	4.597.412	4.740.000
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	88.161.861	98.000.000
Toplam	7	28.926	98.477.730	111.922.000

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	272.515.492	272.515.492
SARPHAN FİNANS PARK	36	2.065	40.017.000	41.177.161
ESENLER EMLAK KONUTLARI	7	625	2.744.538	3.279.189
DUMANKAYA MIKS	2	750	5.409.910	5.381.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	6	1.045	421.850	6.271.640
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	277.946	502.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	295	422.959	892.000
Toplam	327	75.877	445.726.459	453.936.682

EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (30.06.2020)

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	247.518.106	
------------------------	------------	------------	------------	-------------	--

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

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		500.793.103	
--------------------------------	---------	--	-------------	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel Toplam	40	4.675	14.850.537	25.219.775
---------------------	-----------	--------------	-------------------	-------------------





EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6434 PARSEL:1-2, ADA:6435 PARSEL:1,ADA: 6436 PARSEL:1 4 PARSELİN ALANI: 101.780,21 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	433.680.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	448.761.506,14

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	4.06.2020
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HARFİYAT ALMA İŞLEMLERİ BAŞLAMIS DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, ADA: 558 PARSELLER:1-2-4, ADA: 559 PARSEL:2
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	286.756.173,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	281.513.700,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	869.009.947,28
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	355.552.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖY 2.ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	5.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1789 ada bünyesindeki, 51.880,00 m² yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no.lu parsel, 7.608,30 m² yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 3 no.lu parsel, 25.235,23 m² yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 4 no.lu parsel ve 1790 ada bünyesindeki, 9.188,44 m² yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 3 no.lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	193.017.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	652.073.352,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 880 ada bünyesindeki, 36,798.85 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no.lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	193.908.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	520.230.060,61

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 2.ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" niteliği ile kayıtlı 8111 ada 1 parsel, "Üç Kargir Ev, Çirçir Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa" niteliği ile kayıtlı 8113 ada 1 parsel ve " Arsa" niteliği ile kayıtlı 8113 ada 2 parsel sayılı taşınmazlar
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	332.597.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.591.889.448,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SEMT BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 707 PARSEL:1, ALANI: 23.264,07 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 704 PARSEL:5, ALANI: 11.412,97 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	145.128.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	396.168.903,32

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İDEALİST CADDE ŞİLE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 91 ada bünyesindeki 3.521,69 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 205 no'lu parsel ile Mehmet Ali Deresi mevkii, 70 ada içerisindeki 14.980,76 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 82 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	17.437.500,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	11.821.500,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	64.064.605,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	15.070.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ (1242 ADA 2 PARSEL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar değer tespiti
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI İLAN EDİLMİŞ YAPILAR BULUNMAKTADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ, ADA: 1242 PARSEL:2
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	387.663.004,40
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	747.659.026,27

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7.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	19.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değer Tespiti
MEVCUT KULLANIM	boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 993 PARSEL:4
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	151.757.913,80
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	146.000.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	462.292.167,58
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	147.933.493,63

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT BİZİM MAHALLE 884 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 884 ada bünyesindeki, 49.419,02 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 1 no.lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	269.291.226,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	730.145.492,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 704 ADA 4 PARSEL (SEMT BAHÇEKENT 1-2 PROJESİ)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar değer tespiti
MEVCUT KULLANIM	boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 704 PARSEL:4, ALANI: 19.146,52 M ² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	35.048.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	126.982.757,86

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİĞDE EMLAK KONUTLARI PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değer Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NİĞDE İLÇESİ: MERKEZ MAHALLESİ: TEPE ADA/PARSEL: 3337/2 BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: A2/27, A4/25 BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DAİRE
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	629.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT FLORA PROJESİ A BLOK 38 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Depolu Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 Ada 1 Parsel Üzerinde Konumlu Bahçekent Flora Projesi A Blok, 1.Bodrum Kat, 38 Bağımsız Bölüm No.lu "Depolu Dükkan"
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	1.497.100,00
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	1.766.578,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOORDİNAT ÇAYYOLU PROJESİ 33 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	MESKEN
TAPU BİLGİLERİ	"20 Katlı A1 Blok, 21 Katlı A2 Blok, 21 Katlı A3 Blok, 9 Katlı B1 Blok, 7 Katlı B2 Blok, 5 Katlı B3 Blok, 5 Katlı B4 Blok, 10 Katlı B5 Blok, 8 Katlı B6 Blok, 9 Katlı B7 Blok, 12 Katlı B8 Blok, 3 Katlı D Blok Betonarme Ofis ve İşyeri ve Mesken ve arsası" ana taşınmaz niteliğindeki 33 adet konut
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	42.640.622,00
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	49.012.267,16

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZKENT PROJESİ 4.ETAP B3 BLOK 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuyulandırma) Mahallesi, 1930 Ada 1 Parsel Üzerinde Konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım B3 Blok, Zemin Kat, 5 Bağımsız Bölüm No.lu "Konut"
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	295.000,00
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	348.100,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ-8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.06.2020
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6741 PARSEL:1-2-3-4 A4 BLOK 72 NUMARALI, A1 BLOK 107 NUMARALI, A2 BLOK 32 NUMARALI, A3 BLOK 32 NUMARALI, A3 BLOK 105 NUMARALI, C2 BLOK 9 NUMARALI, A4 BLOK 11, E1 BLOK 40 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	3.344.400,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İLE ATAŞEHİR İLÇESİNDE; OKUL, SPOR SALONU (BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUTLARI 2.ETAP PROJESİNDE YER ALAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar değer tespiti
MEVCUT KULLANIM	boş
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 458/26 BLOK NO: A2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	879.720,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.06.2020
RAPOR TÜRÜ	Pazar değer tespiti
MEVCUT KULLANIM	boş
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ:ÇANKAYA MAHALLESİ:ÇAY YOLU ADA/PARSEL: 29479/1 BLOK NO: A1,A2,A3,B1,B2,B3,B4,B6,B8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: BKN.MÜLKİYET LİSTESİ BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	35.708.373,35 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Canik Parselleri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	9.04.2020
RAPOR TÜRÜ	ARSA DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	122.006.542,50 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BEŞİKTAŞ 1 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.05.2020
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA AİT BİNA BULUNMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	67.821.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇANKAYA 1 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.05.2020
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	80.439.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 16 PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2.05.2020
RAPOR TÜRÜ	PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	168.485.000,00 TL

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı "SBDS" 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Hakan Erten, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 18 Ağustos 2020

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir Veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere Hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2020. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-42

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

30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		22.308.783	20.392.829
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.004.670	546.968
Finansal yatırımlar	5	39.335	22.370
Ticari alacaklar	7	2.635.393	2.916.749
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	329.722	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.305.671	2.436.808
Diğer alacaklar	8	1.208.595	1.139.809
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	570	762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.208.025	1.139.047
Stoklar	9	14.429.997	13.782.778
Peşin ödenmiş giderler	14	1.765.609	1.750.228
Diğer dönen varlıklar	13	225.184	230.934
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	2.993
Duran varlıklar		3.789.348	3.792.413
Ticari alacaklar	7	3.116.732	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.116.732	3.067.809
Diğer alacaklar	8	46.317	42.035
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.814	17.419
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	28.503	24.616
Finansal yatırımlar	5	836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		6.387	7.331
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	435.919	480.145
Kullanım hakkı varlıkları		514	539
Maddi duran varlıklar	11	105.290	105.913
Maddi olmayan duran varlıklar		4.958	4.393
Diğer duran varlıklar	13	70.537	75.958
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.858	7.454
Toplam varlıklar		26.098.131	24.185.242

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

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

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

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.775.273	8.722.050
Kısa vadeli borçlanmalar	6	952.031	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.690.346	1.313.683
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		<i>3.794</i>	<i>2.988</i>
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	<i>3.794</i>	<i>2.988</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		<i>1.686.552</i>	<i>1.310.695</i>
<i>Banka kredileri</i>		<i>1.686.552</i>	<i>1.310.695</i>
Ticari borçlar	7	762.456	505.768
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	<i>7.867</i>	<i>25.803</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>754.589</i>	<i>479.965</i>
Diğer borçlar	8	567.368	571.706
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		<i>399</i>	<i>397</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>566.969</i>	<i>571.309</i>
Ertelenmiş gelirler	14	4.675.654	4.344.566
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	<i>64.732</i>	<i>64.732</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		<i>4.610.922</i>	<i>4.279.834</i>
Kısa vadeli karşılıklar		127.418	121.389
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		<i>11.954</i>	<i>11.148</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	<i>115.464</i>	<i>110.241</i>
Uzun vadeli yükümlülükler		3.353.586	1.720.150
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.226.436	1.590.567
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		<i>2.639</i>	<i>3.003</i>
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	<i>2.639</i>	<i>3.003</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		<i>3.223.797</i>	<i>1.587.564</i>
<i>Banka kredileri</i>		<i>3.223.797</i>	<i>1.587.564</i>
Ticari borçlar		9	102
Diğer borçlar		45.819	48.887
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.591
Uzun vadeli karşılıklar		14.427	13.846
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<i>14.427</i>	<i>13.846</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	62.157	62.157
Özkaynaklar		13.969.272	13.743.042
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.970.448	13.744.527
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		<i>(42)</i>	<i>(42)</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		721.385	721.385
Geçmiş yıllar karları		7.140.769	6.362.400
Net dönem karı		237.672	778.369
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.176)	(1.485)
Toplam kaynaklar		26.098.131	24.185.242

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

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

**30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019
Hasılat	16	1.369.520	672.931	3.174.131	1.933.969
Satışların maliyeti (-)	16	(868.124)	(456.347)	(2.681.103)	(1.496.464)
Brüt kar		501.396	216.584	493.028	437.505
Genel yönetim giderleri (-)	17	(131.419)	(73.490)	(121.343)	(61.260)
Pazarlama giderleri (-)	17	(23.423)	(11.404)	(28.058)	(12.889)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	234.937	85.435	380.649	199.415
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(188.421)	(57.586)	(62.224)	(33.662)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(949)	-	(4.217)	(1.412)
Esas faaliyet karı		392.121	159.539	657.835	527.697
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		599	596	166	1
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		392.720	160.135	658.001	527.698
Finansman gelirleri	19	78.074	47.549	94.703	36.467
Finansman giderleri (-)	19	(227.217)	(88.816)	(392.827)	(251.858)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		243.577	118.868	359.877	312.307
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(5.596)	(6.243)	5.934	(420)
Erteleilmiş vergi (gideri)/geliri	20	(5.596)	(6.243)	5.934	(420)
Net dönem karı		237.981	112.625	365.811	311.887
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		309	(1.332)	(48)	(34)
Ana ortaklık payları		237.672	113.957	365.859	311.921
Toplam kapsamlı gelir		237.981	112.625	365.811	311.887
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		309	(1.332)	(48)	(34)
Ana ortaklık payları		237.672	113.957	365.859	311.921
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0006	0,0003	0,0010	0,0009

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

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

30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler									
	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
					faýda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	13.083.518
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	365.859	365.859	(48)	365.811
30 Haziran 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	365.859	13.332.017	(1.514)	13.330.503
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042
Transferler	-	-	-	-	-	778.369	(778.369)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	237.672	237.672	309	237.981
30 Haziran 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.385	(42)	7.140.769	237.672	13.970.448	(1.176)	13.969.272

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

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

30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		237.981	365.811
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	15.936	3.718
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	5.596	(5.934)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		949	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		147.822	33.345
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	147.822	33.345
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.621	(16.394)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.387	5.631
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	5.223	(22.438)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	(989)	413
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(26.747)	(387)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(250.369)	(387.231)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	223.622	386.844
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		387.158	380.159
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		365.456	(1.218.274)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		150.219	(585.084)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		215.237	(633.190)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(750.815)	1.205.606
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		228.127	(138.507)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.073	35.641
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		227.054	(174.148)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(78.199)	(175.628)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		467.779	(634.527)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(310.764)	102.703
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		31.270	44.354
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(75)	-
Vergi ödemeleri		(64.048)	(74.531)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		275.889	(508.645)
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		(7.910)	(71.107)
Alınan faiz		599	166
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(38.021)	(10.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		10.000	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		12.000	27.108
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(23.332)	(101.260)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.343.971	2.478.406
kredilerden Elde Edilen Nakit		2.288.971	1.356.819
ihraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.055.000	1.121.587
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.294.750)	(1.575.499)
kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.051.852)	(618.499)
ihraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(1.242.898)	(957.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(438)	-
Ödenen faizler		(162.007)	(255.405)
Ödenen temettüleri		-	(118.826)
Alınan faiz		53.734	49.543
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(38.782)	(9.819)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		889.977	568.400
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		1.142.534	(41.505)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	432.038	494.226
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.574.572	452.721

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

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 579’dur (31 Aralık 2019 – 563).

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

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 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 HAZİRAN 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:

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

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

	Faaliyet Konusu
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Bio")	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

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

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 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 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.533.510 TL daha yüksektir, 2.004.670 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 237.672 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 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 Atıflara 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 çıktıların 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 HAZİRAN 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, değişikliğin 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 Açıdan 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 HAZİRAN 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 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 HAZİRAN 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 değişiklik, 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 değişiklik, 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 değişiklik 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 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	29	73
Banka	1.934.875	514.671
- Vadesiz mevduat	15.194	142.686
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.919.681	371.985
Diğer hazır değerler	69.766	32.224
	2.004.670	546.968

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz	15.194	142.686
3 aya kadar	1.919.681	371.985
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.558)	(2.880)
	1.931.317	511.791

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

30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
(%)	(%)
8,60%	9,58%

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	2.004.670	546.968
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.942)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(428.253)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.160)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.257	4.246
	1.574.572	432.038

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 428.253 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 2.398 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	1.260	12.316
Özel tertip devlet tahvili (*)	38.075	10.054
	39.335	22.370

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 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 vadelere 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 853 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 407 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

30 Haziran 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	880.531	1.065.415
Kısa vadeli banka kredileri	71.500	799.523
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.686.552	1.310.695
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.794	2.988
	2.642.377	3.178.621

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli krediler	3.223.797	1.587.564
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.639	3.003
	3.226.436	1.590.567

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %10,64'tür (31 Aralık 2019: %17,70).

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
2021	292.191	1.344.827
2022	1.036.093	131.092
2023	735.486	51.759
2024	803.389	59.886
2025	356.638	-
	3.223.797	1.587.564

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
3 aydan kısa	182.423	790.900
3 - 12 ay arası	1.575.629	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.223.797	1.587.564
	4.981.849	3.697.783

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.263.161	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	622.166	669.109
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	1.008	139
Arsa satışlarından alacaklar	387.369	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	329.722	479.941
Kiracılarından alacaklar	8.224	10.431
Diğer	8.443	7.683
Kazanılmamış finansman geliri	(30.360)	(27.222)
	2.634.691	2.916.749
Şüpheli ticari alacaklar	3.878	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.176)	(1.837)
	2.635.393	2.916.749

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

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

30 HAZİRAN 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)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.412.669	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	166.388	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(462.325)	(433.532)
	3.116.732	3.067.809

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	7.867	25.803
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	297.356	191.691
Ticari borçlar	443.074	273.530
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	14.159	14.744
	762.456	505.768

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	771.824	721.605
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	570	762
Resmi dairelerden alacaklar	31.767	14.507
Diğer	1.907	408
	1.208.595	1.139.809

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	28.503	24.616
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	16.811	15.138
Verilen depozito ve teminatlar	1.003	2.281
	46.317	42.035

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	13.158	23.077
İlişkili taraflara diğer borçlar	399	-
Diğer	62.346	57.164
	567.368	571.706

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

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

Grup'un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(10.000)	38.075
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	(28.021)	(37.889)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
Hazine desteği				
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	(9.781)	(9.794)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.991
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.991)

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

**30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Arsalar	3.213.827	4.085.357
<i>Maliyet</i>	3.267.133	4.167.413
<i>Değer düşüklüğü</i>	(53.306)	(82.056)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.137.198	4.989.643
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	4.132.188	3.022.541
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	4.259.522	3.022.541
<i>Değer düşüklüğü</i>	(127.334)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.946.784	1.685.237
<i>Maliyet</i>	2.205.853	1.895.068
<i>Değer düşüklüğü</i>	(259.069)	(209.831)
	14.429.997	13.782.778

Grup'un "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi 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 değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	291.887	182.354
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	158.508	56.797
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(10.686)	(23.452)
Dönem sonu, 30 Haziran	439.709	215.699

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.403.645	1.942.494
İstanbul Başakşehir Arsaları	329.288	627.674
İstanbul Beşiktaş Arsaları	324.786	256.965
İstanbul Florya Arsaları	262.500	262.556
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	146.329	677
Ankara Çankaya Arsaları	131.537	45.644
İstanbul Kartal Arsaları	97.061	109.183
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
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	19.307
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
Kocaeli Gebze Arsaları	7.644	729
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
Samsun Canik Arsaları	-	111.916
Sakarya-Sapanca Arsaları	-	7.027
Diğer	121	1.605
	3.213.827	4.085.357

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Nidapark İstinye Projesi	992.600	993.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	679.574	678.852
Merkez Ankara Projesi	645.113	642.054
Nişantaşı Projesi	624.605	571.037
Beykoz Riva Projesi	388.559	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	337.513	312.972
Büyükyalı Projesi	222.680	263.492
Yalova Armutlu Projesi	243.138	211.633
Başakşehir İkitelli Projesi	158.588	-
Validebağ Konakları Projesi	153.910	154.929
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	132.745	-
Avangart İstanbul Projesi	128.006	120.391
Cer İstanbul Projesi	67.403	67.403
Evora Denizli Projesi	63.604	63.618
Ebruli Ispartakule Projesi	57.656	58.200
Avrupark Hayat Projesi	54.513	54.057
Temaşehir Konya Projesi	44.561	87.489
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.596	35.367
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Köy Projesi	11.886	153.054
Şile Çavuş Projesi	9.839	9.813
Sakarya-Sapanca Projesi	7.015	-
Karat 34 Projesi	6.537	5.673
Tual Adalar Projesi	-	11.828
Diğer	9.443	45.212
	5.137.198	4.989.643

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Maslak 1453 Konutları	484.328	491.323
Gebze Emlak Konutları	460.000	590.245
Kuzey Yakası Projesi	316.201	-
Sarphan Finanspark Projesi	185.701	179.190
Büyükyalı Projesi	80.472	74.606
İstmarina Projesi	75.772	52.831
Tual Adalar Projesi	47.547	-
Niğde Emlak Konutları	39.607	57.351
Temaşehir Projesi	37.385	-
Koordinat Çayyolu Projesi	32.807	35.410
Tual Bahçekent Projesi	31.144	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	30.205	14.268
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Göl Panorama Projesi	20.579	33.478
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.686	16.686
Batışehir Projesi	10.626	11.730
Unikonut Projesi	7.090	6.890
Ispartakule Emlak Konutları	6.937	19.919
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.967	8.745
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.444
Bahçekent Flora Evleri	2.553	1.777
Bulvar İstanbul Projesi	2.505	2.424
Nevşehir Emlak Konutları	1.939	3.459
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	818	3.578
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	518	9.123
Esenler Emlak Konutları	390	1.096
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Diğer	6.035	42.434
	1.946.784	1.685.237

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Başkent Emlak Konutları Projesi	863.765	922.882
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	762.865	703.235
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	532.446	-
Halkalı Emlak Konutları Projesi	410.032	259.306
Florya Evleri Projesi	402.118	-
Ankara Başkent Projesi	363.950	358.729
Zekeriya köy Emlak Konutları Projesi	262.899	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	229.350	101.356
Yeniköy Konakları	223.570	114.736
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	40.750	30.059
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	31.690	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	8.753	5.192
Gebze Emlak Konutları	-	10.416
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
	4.132.188	3.022.541

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

**30 HAZİRAN 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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.386)	-	(35.386)
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	426.165	40.922	467.087
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	8.523	317	8.840
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	27.812	3.356	31.168
30 Haziran 2020 itibarıyla net defter değeri	398.353	37.566	435.919
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Haziran 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 14.325 TL'dir (31 Aralık 2019: 39.541 TL).

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

**30 HAZİRAN 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:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Arsa, konut ve ticari üniteler	142.770	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	513.285	546.145

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	2.557	-	2.557
Amortisman gideri (-)	(1.317)	(154)	(1.709)	-	(3.180)
Net defter değeri 30 Haziran 2020	99.280	38	5.875	97	105.290
Maliyet	109.880	2.160	25.056	97	137.193
Birikmiş amortisman (-)	(10.600)	(2.122)	(19.181)	-	(31.903)
Net defter değeri 30 Haziran 2020	99.280	38	5.875	97	105.290

30 Haziran 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	-	-	51	-	51
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(1.448)	(203)	(1.915)	-	(3.566)
Net defter değeri 30 Haziran 2019	97.372	347	5.028	97	102.844
Maliyet	103.443	2.160	20.265	97	125.965
Birikmiş amortisman (-)	(6.071)	(1.813)	(15.237)	-	(23.121)
Net defter değeri 30 Haziran 2019	97.372	347	5.028	97	102.844

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

**30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	115.464	110.241
	115.464	110.241

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2020 itibarıyla 115.464 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 40 adet eksik kusur davası, 7 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 44 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 115.464 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	110.241	131.534
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(22.438)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	5.223	-
Dönem sonu, 30 Haziran	115.464	109.096

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. Grup 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 HAZİRAN 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 Haziran 2020 itibarıyla 90.667 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 Haziran 2020 itibarıyla 8.570 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 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 gelinmemesi 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 Haziran 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 bilançooya 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 Haziran 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.009.535	952.485	1.962.020
2 yıl	635.331	619.256	1.254.587
3 yıl	516.396	240.049	756.445
4 yıl	446.733	108.240	554.973
5 yıl ve üzeri	1.980.597	193.423	2.174.020
	4.588.592	2.113.453	6.702.045

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

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

**30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	144.276	115.896
Gelir tahakkukları	26.897	68.349
Vergi dairesinden alacaklar	6.336	42.526
Devreden KDV	47.397	568
Diğer	278	3.595
	225.184	230.934

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	70.537	75.958
	70.537	75.958

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.919.402	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	369.813	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.718.868	1.379.687
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	120.105	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	482.734	392.391
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	4.675.654	4.344.566

(*) 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.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.764.722	1.747.573
Gelecek aylara ait giderler	887	2.655
	1.765.609	1.750.228

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 524.030 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyalı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.242.901 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 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
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Satış gelirleri				
Arsa satışları	768.618	430.260	1.878.446	1.669.296
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	415.388	307.599	809.973	743.196
Arsa satış gelirleri	353.230	122.661	1.068.473	926.100
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	565.060	224.742	1.285.494	259.049
Kira gelirleri	38.743	20.269	14.751	9.701
	1.372.421	675.271	3.178.691	1.938.046
Satış iadeleri	(2.779)	(2.316)	(4.560)	(4.077)
Satış iskontoları	(122)	(24)	-	-
Net satış gelirleri	1.369.520	672.931	3.174.131	1.933.969
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(310.052)	(206.365)	(1.404.938)	(1.204.285)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(157.423)	(108.212)	(456.735)	(397.070)
Satılan arsa maliyetleri	(152.629)	(98.153)	(948.203)	(807.215)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(558.072)	(249.982)	(1.276.165)	(292.179)
	(868.124)	(456.347)	(2.681.103)	(1.496.464)
Brüt Kar	501.396	216.584	493.028	437.505

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(61.672)	(33.112)	(50.579)	(24.569)
Vergi, resim ve harçlar	(23.918)	(18.416)	(17.486)	(6.454)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(7.619)	(4.315)	(15.445)	(11.072)
Aidat ve katılım payı giderleri	(6.320)	(3.511)	(7.119)	(3.388)
Seyahat giderleri	(3.643)	(1.732)	(3.595)	(1.744)
Amortisman ve itfa payları	(7.096)	(394)	(3.718)	(1.829)
Bilgi işlem giderleri	(2.544)	(976)	(5.215)	(2.151)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.438)	(684)	(841)	(613)
Bakım ve onarım giderleri	(1.557)	(883)	(1.193)	(685)
Sigorta giderleri	(1.158)	(649)	(628)	(424)
Haberleşme giderleri	(942)	(292)	(512)	(342)
Bağış ve Yardımlar	-	-	(1.039)	(1.039)
Diğer	(12.512)	(8.526)	(13.973)	(6.950)
	(131.419)	(73.490)	(121.343)	(61.260)

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(17.071)	(6.889)	(21.612)	(10.575)
Personel giderleri	(4.015)	(3.435)	(3.935)	(1.924)
Büro malzeme giderleri	(23)	(13)	(9)	(8)
Mahkeme ve noter giderleri	(7)	(1)	(26)	-
Diğer	(2.307)	(1.066)	(2.476)	(382)
	(23.423)	(11.404)	(28.058)	(12.889)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	143.111	67.523	249.723	137.199
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	31.869	12.220	44.520	25.478
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	10.686	(6.881)	23.452	21.657
Devir komisyon gelirleri	5.808	1.373	15.336	6.353
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	989	989	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	-	22.438	1.424
Diğer	42.474	10.211	25.180	7.304
	234.937	85.435	380.649	199.415

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(158.508)	(49.837)	(56.797)	(35.882)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(8.840)	(4.420)	317	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(5.223)	(1.099)	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	-	2.412	(413)	2.143
Diğer	(15.850)	(4.642)	(5.331)	77
	(188.421)	(57.586)	(62.224)	(33.662)

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

**30 HAZİRAN 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

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(211.969)	(80.951)	(273.224)	(170.665)
Borç kapatma faiz iskontosu	(9.753)	(5.083)	(113.620)	(78.194)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(3.452)	(1.768)	(5.602)	(2.661)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(1.900)	(950)	-	-
Kur farkı giderleri	(143)	(64)	(381)	(338)
	(227.217)	(88.816)	(392.827)	(251.858)

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Vadeli mevduat faiz gelirleri	52.760	23.266	51.324	34.598
Faiz ve güncelleme gelirleri	19.009	19.009	41.498	-
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	2.032	1.016	-	-
Kur farkı gelirleri	4.273	4.258	1.881	1.869
	78.074	47.549	94.703	36.467

**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 HAZİRAN 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 Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. 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.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</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)
	60.299	54.703

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(54.703)	(61.769)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(5.596)	5.934
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(60.299)</u>	<u>(55.835)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	243.577	359.877
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>243.577</u>	<u>359.877</u>
Gelir vergisi oranı 2020: %22 (2019: %22)	53.587	79.173
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(56.591)	(78.377)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	5.304
- diğer	(2.592)	(166)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(5.596)</u>	<u>5.934</u>

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

30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 itibarıyla devlet bankalarında 1.788.361 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup'un 30 Haziran 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 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	319.555	469.097
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.103	2.160
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.958	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.337	1.338
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
	329.722	479.941

(*) 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.

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

**30 HAZİRAN 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 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.433	5.991
	6.433	5.991

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	119	169
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	92	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	359	448
	570	762

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	28.503	24.616
	28.503	24.616

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.563	24.504
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.304	1.299
	7.867	25.803

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
İlişkili taraflardan finansman gelirleri				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	41.498	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	19.009	-	-	-
	19.009	-	41.498	-

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
İlişkili taraflardan finansman giderleri				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	898	250	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	-	8.905	8.905
	898	250	8.905	8.905

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

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

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	316.745	316.745	-	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	280.902	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	634	317	-	-
	317.379	317.062	280.902	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.027	-	71.448	1.088
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	-	333	333
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	27	27
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	-	3	3
İller Bankası A.Ş.	-	-	115.640	115.640
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	143.967	143.967	470.867	470.867
	144.994	143.967	658.318	587.958

(*) 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 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	5.310	2.836	4.651	3.215
	5.310	2.836	4.651	3.215

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

**30 HAZİRAN 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 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (*)	2.602.389	3.375.478
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	2.660.953	3.434.042

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

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

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	37.367	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	-	-
	37.367	93.065

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un 22 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2019 yılı karından 76.646 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır.

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

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 30 Haziran 2020 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2019 (TL)
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.609.417	415.030
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.952.933	13.437.248
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.325.356	9.186.182
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	25.260.743	23.411.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.790.880	4.763.197
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.993.903	13.748.422
D	Diğer Kaynaklar		5.475.960	4.899.878
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	25.260.743	23.411.497
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 30 Haziran 2020 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2019 (TL)
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.609.417	415.030
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.925.011	475.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	986.605	929.935
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
J	Gayrınakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.011
K	Uzerine 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 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	62	59	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,48	1,59	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4	4	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,02	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	42	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	-	<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 Haziran 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 İŞTİRAKİDİR



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR