

# EMLAK KONUT 2020 FAALİYET RAPORU



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



# İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 6     | Vizyonumuz - Misyonumuz                                                                 |
| 7     | Denetçi Görüşü                                                                          |
| 11    | Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları                                                  |
| 12    | Faaliyet Konusu                                                                         |
| 14    | İş Modelleri                                                                            |
| 15    | Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan                                                        |
| 16    | Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi                                     |
| 17    | Emlak Konut Konumlanması                                                                |
| 19    | Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.                                                         |
| 21    | Genel Müdürün Değerlendirmesi                                                           |
| 23    | 2020 Yılı Faaliyet Sonuçları                                                            |
| 24    | 2020 Satış Performansımız                                                               |
| 25    | Başlıca Finansal Göstergeler                                                            |
| 26    | Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi                                                  |
| 27    | Finansal Oranlar                                                                        |
| 28    | 2020 Hedefleri Portföy                                                                  |
| 31    | İhale Edilmemiş Arsalar                                                                 |
| 33    | Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz                                                |
| 44    | Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu                                            |
| 47    | Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz                                                 |
| 49    | Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu                                            |
| 50    | Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller                                              |
| 51    | Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.                                    |
| 53    | Emlak Konut Spor Kulübü                                                                 |
| 56    | Yönetim Kurulu Faaliyetleri                                                             |
| 58    | Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı                                                 |
| 59    | Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesi                                                        |
| 62    | Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu                                                     |
| 65    | Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları                                                     |
| 70    | Politikalar                                                                             |
| 75    | Genel Kurul Toplantıları                                                                |
| 76    | Şirketin Stratejik Hedefleri                                                            |
| 77    | Yatırımcı İlişkileri Bölümü                                                             |
| 78    | Organizasyon Şeması                                                                     |
| 80    | İçsel Bilgiye Erişim Listesi                                                            |
| EKLER |                                                                                         |
| 83    | Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar                                                     |
| 95    | İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu                                                      |
| 98    | İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu                                                    |
| 100   | Bina Stokları Özet Tablosu                                                              |
| 107   | Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)                                                     |
| 129   | 1 Ocak – 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu |





# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

68 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.

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### 1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 01/01/2020–31/12/2020 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01/01/2020–31/12/2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 5 Mart 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

#### 4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu (devamı)

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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



Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Mart 2021



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

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

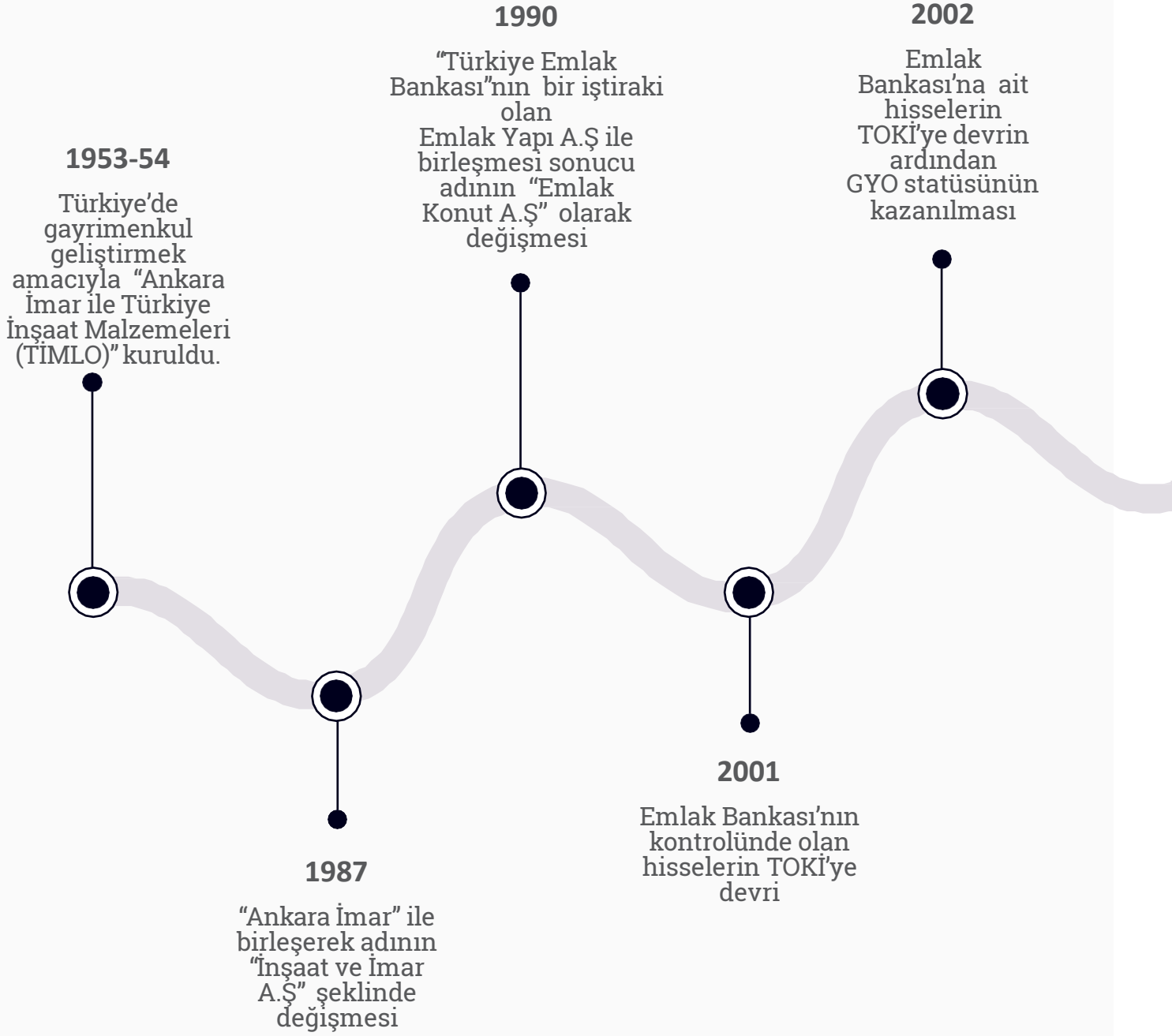








# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



**68**

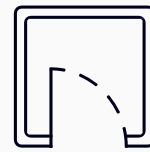
**YILLIK  
TECRÜBE**



**146  
PROJE**



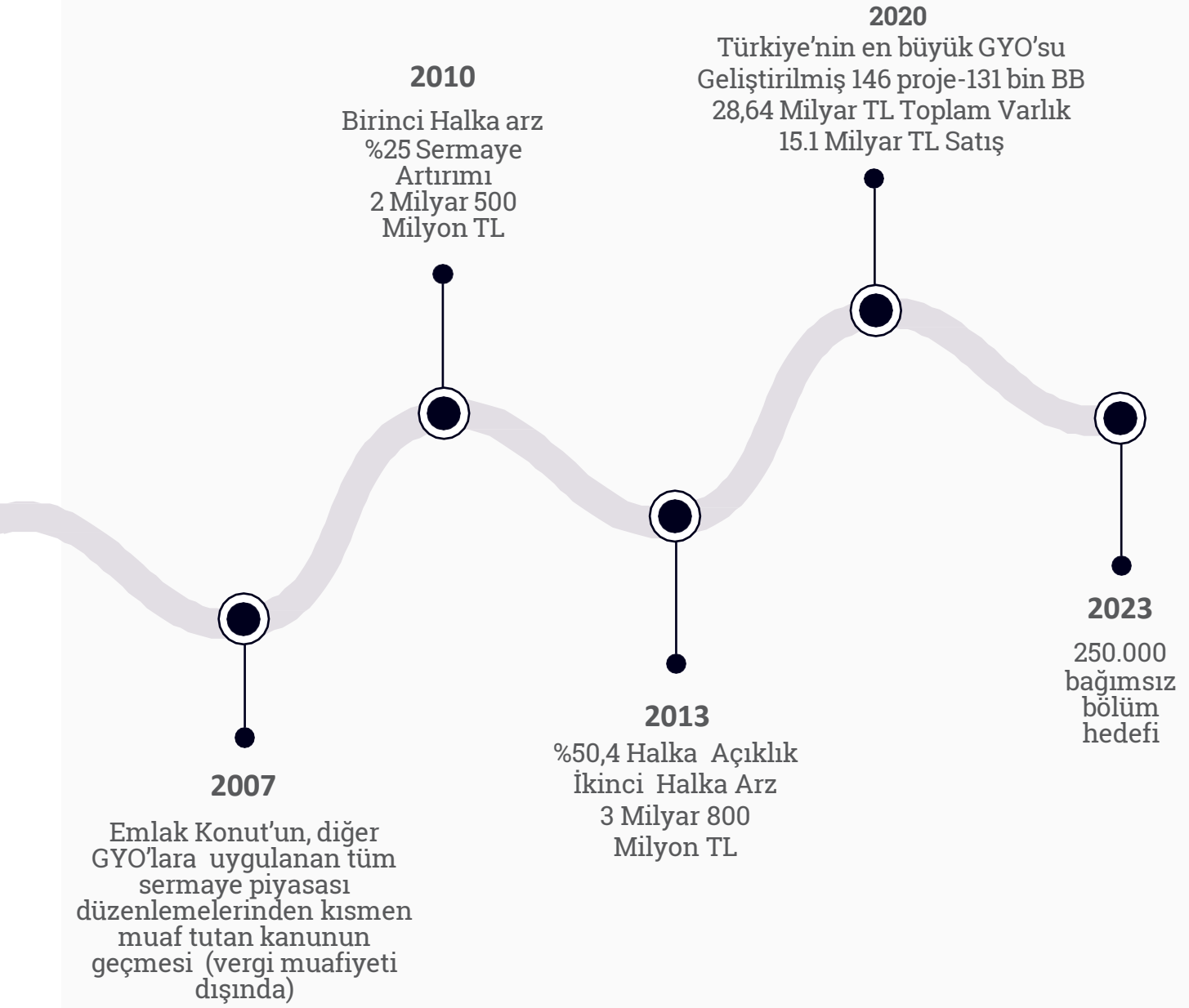
**256 FARKLI  
SEKTÖRE  
DESTEK**



**131.383  
BAĞIMSIZ  
BÖLÜM**



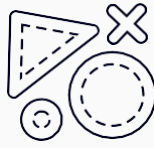
**28,6 MİLYAR TL  
AKTİF  
TOPLAM**



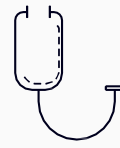
**15.000  
İSTİHDAM**



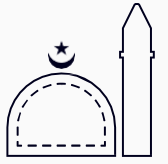
**42  
OKUL**



**4  
KREŞ**



**5  
SAĞLIK  
TESİSİ**



**26  
CAMİ**



# EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

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

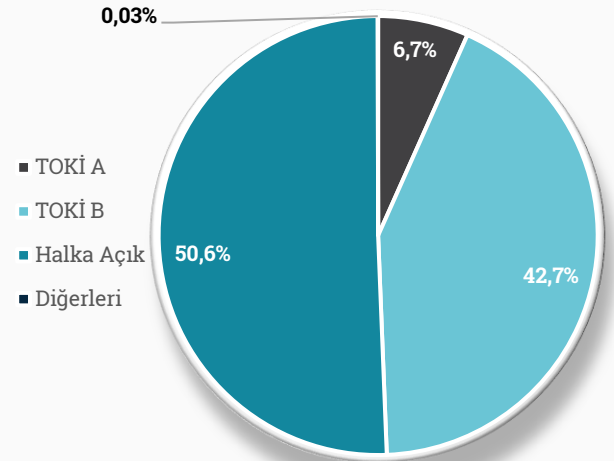
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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

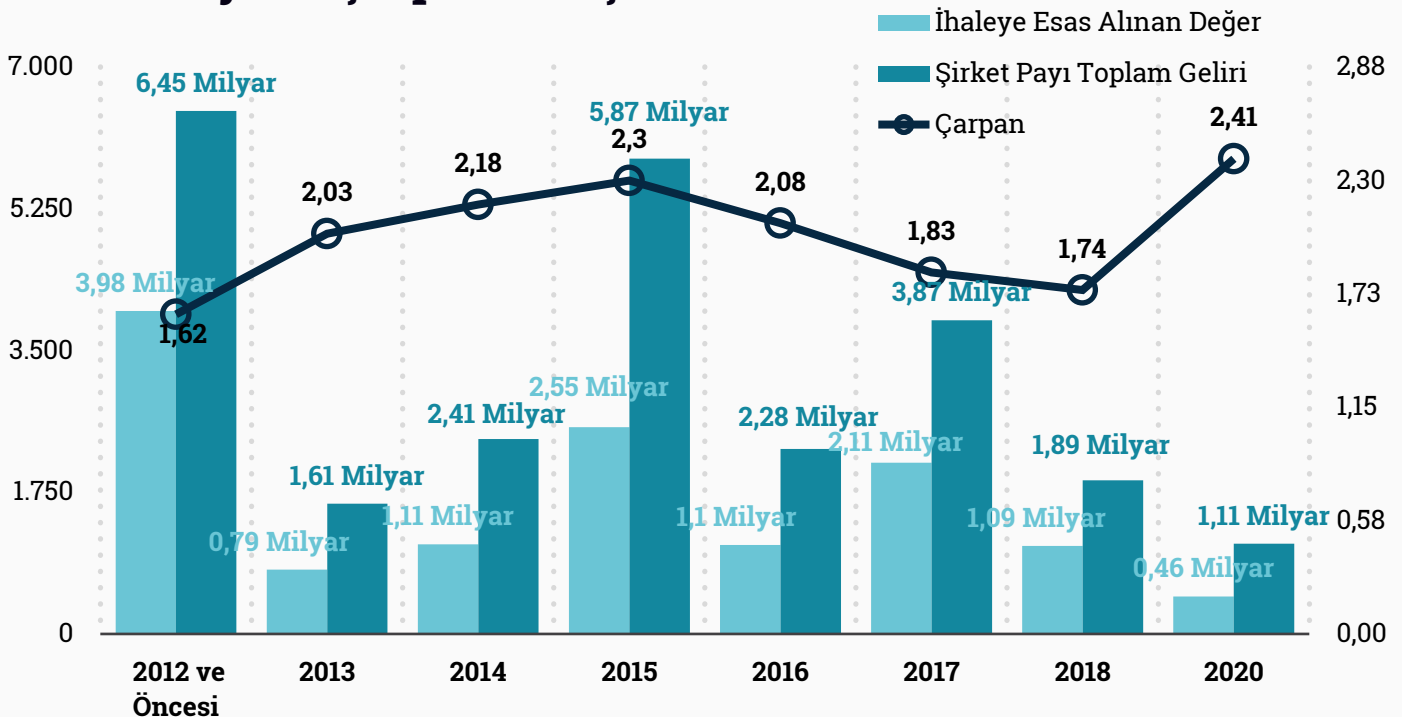
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- 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 tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.
- Şirketimizin 68 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.

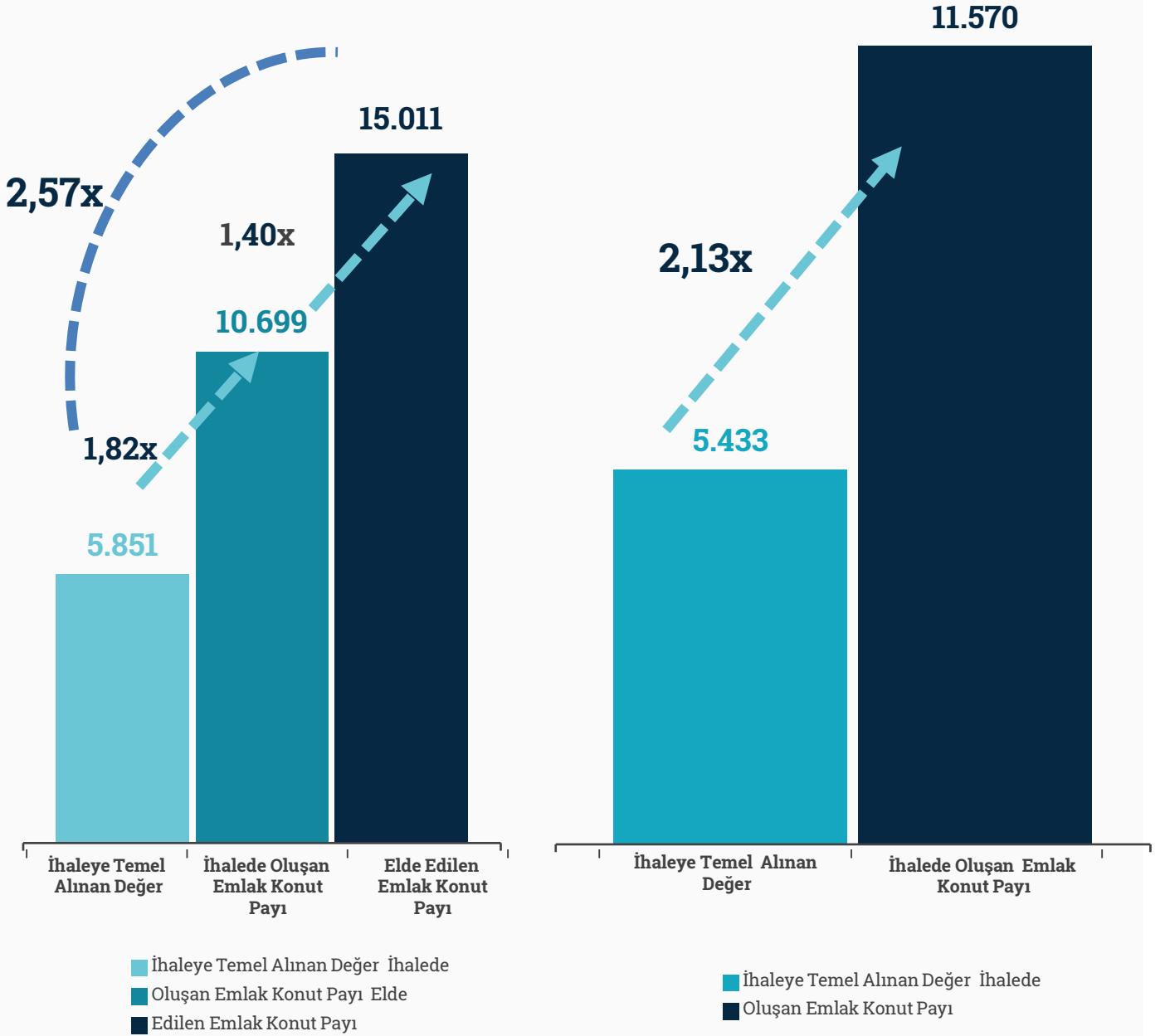
## GPM Projeler Çarpan Gelişimi





## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

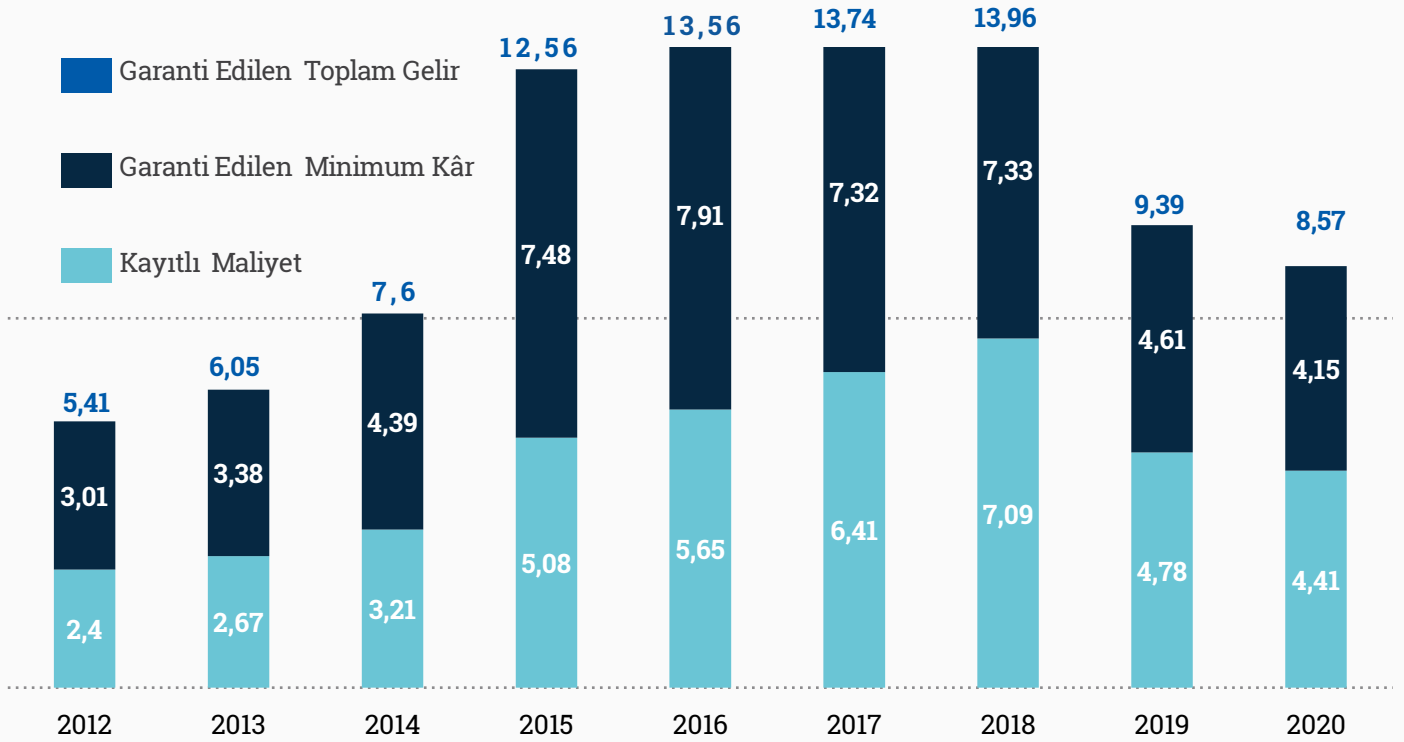
Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir...



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

# GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

Gelir paylaşımı  
projelerinde güçlü kâr  
potansiyeli...



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 4,15 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  
136.

| No         | Global Market GYO            | Toplam Varlıklar*<br>(Milyar USD) |
|------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 131        | FIRST INDUSTRIAL REALTY TR   | 3,74                              |
| 132        | RAYONIER INC                 | 3,73                              |
| 133        | HEALTHCARE REALTY TRUST INC  | 3,71                              |
| 134        | EQUITY COMMONWEALTH          | 3,71                              |
| 135        | QTS REALTY TRUST INC-CL A    | 3,69                              |
| <b>136</b> | <b>EMLAK KONUT GYO</b>       | <b>3,68</b>                       |
| 137        | RETAIL PROPERTIES OF AME - A | 3,63                              |
| 138        | LEXINGTON REALTY TRUST       | 3,62                              |
| 139        | BEFIMMO                      | 3,61                              |
| 140        | RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES | 3,59                              |
| 141        | AMERICAN FINANCE TRUST INC   | 3,56                              |

EMEA  
9.

| No       | EMEA                         | Toplam Varlıklar*<br>(Milyar USD) |
|----------|------------------------------|-----------------------------------|
| 4        | BRITISH LAND CO PLC          | 13,05                             |
| 5        | ALSTRIA OFFICE REIT-AG       | 6,26                              |
| 6        | WAREHOUSES DE PAUW SCA       | 5,39                              |
| 7        | COFINIMMO                    | 5,34                              |
| 8        | EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV  | 4,78                              |
| <b>9</b> | <b>EMLAK KONUT GYO</b>       | <b>3,68</b>                       |
| 10       | BEFIMMO                      | 3,61                              |
| 11       | IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ | 2,96                              |
| 12       | PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN | 2,80                              |
| 13       | WORKSPACE GROUP PLC          | 2,55                              |
| 14       | LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM | 1,91                              |

Türkiye  
1.

| No       | Türkiye                        | Toplam Varlıklar*<br>(Milyar USD) |
|----------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1</b> | <b>EMLAK KONUT GYO</b>         | <b>3,68</b>                       |
| 2        | TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM   | 1,72                              |
| 3        | AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS   | 0,81                              |
| 4        | SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O   | 0,72                              |
| 5        | OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT   | 0,69                              |
| 6        | IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK   | 0,65                              |
| 7        | HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK | 0,40                              |
| 8        | REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O   | 0,37                              |
| 9        | AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR   | 0,35                              |
| 10       | VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM      | 0,31                              |

\* Belirtilen değerler 2020 3. 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

**75 Milyar TL**



TOKİ ile stratejik  
iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

**11,1 Milyar TL**

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**87 Gelir Paylaşımı  
Projesi**



2021'de  
tamamlanacak  
olan projelerde  
satış oranımız  
%72...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**59 Anahtar Teslimi  
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

**4,15 Milyar TL**



2020 yılında 6  
bin adete yakın  
gayrimenkulun  
teslimi...

Güçlü Önsatış Oranı

**2021'de %72**

**2022'de %57**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı

**131 bin bölüm**

## DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

### TOPLAM VARLIKLAR

**28.644.290.000 TL**

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

**6.731.113.521 TL**

Binalar Ekspertiz Değeri

**4.303.414.401 TL**

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

**8.597.183.506 TL**

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +  
Hakediş Ödemesi

**4.516.282.900 TL**

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

**17.582.374.509 TL**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet  
Değerleri

**775.307.000 TL**

Yükümlülükler

**14.150.282.000 TL**

### TOPLAM

**20.284.320.819 TL**





## **Yapımına devam edilen 22 adet arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut payı 8 milyar 572 milyon TL seviyelerindedir.**

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

2020 yılında Dünya ekonomisi, ticaret savaşları, küresel çaptaki salgın ve bu salgın için alınan tedbirlerin etkisiyle tarihi bir durağanlık yaşamıştır. Dünya ekonomisinin OECD tahmini verilerine göre yüzde 4,2 daraldığı ifade edilmektedir.

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ekonomik faaliyetler yavaşlamış, 2020 yılının özellikle ikinci yarısında hükümetimiz tarafından genişletici para politikaları uygulamaya alınmıştır. Hayata geçirilen önlemlerin etkisiyle ekonomimizde üçüncü çeyrekte %6,7 ve son çeyrekte %5,9 büyüme gerçekleşmiştir. Bu güçlü toparlanma ile birlikte ekonomimiz 2020 yılını %1,8 büyüme ile tamamlamıştır.

Salgın gölgesinde geçen 2020 yılı, yaşamlarımızın ve alışkanlıklarımızın ciddi şekilde değiştiği kritik bir sene olmuş, evde geçirilen zamanın artması tüketici talebini doğrudan etkilemiştir. Bu değişime hızla uyum sağlayabilen kurum ve şirketler ise çabuk toparlanıp çok daha emin adımlarla ilerleme kaydetmişlerdir.

Gayrimenkul sektörüne baktığımızda, Hükümetimizin öncülüğünde, Haziran ayı başında kamu ve özel sektör bankalarının sunduğu uygun konut faizi oranları ile salgın sürecinin devam etmesine rağmen konuta olan talebin etkisi rekor satışları beraberinde getirmiştir. TÜİK verilerine göre, üçüncü çeyrek satışları bir önceki yıla kıyasla %50 oranla artarak gerçekleşmiş olup 2020 yılı bir önceki yıla göre %11'lik artış ile 1 milyon 500 bin adet satışla tamamlanmıştır. 2019 yılında 332 bin 508 olan ipotekli satış miktarı %72 oranında kayda değer bir artış ile 2020 yılında 573 bin 337 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, konut geliştiricileri açısından yüksek oranda peşin satış anlamına gelmekte olup firmaların nakit akışına olumlu yönde yansımıştır.

Emlak Konut olarak, Türkiye gayrimenkul sektöründe 68 yıldır hizmet veriyor, bu süreçte elde ettiğimiz tecrübe ve marka değeri ile güvenli, örnek şehircilik anlayışına uygun yaşam alanları üretmeyi sürdürüyoruz. Bu bağlamda geride bıraktığımız 2020 yılı içerisinde, salgın dönemine rağmen yıl sonu satış performansımız hedefimizin üç katına yakın bir şekilde; 1 milyon 631 bin metre kare karşılığı 10 bin 908 adet bağımsız bölüm ve toplam 15 milyar 151 milyon TL ön satış başarısı ile tamamlanmıştır.

Yıl sonu ön satış rakamlarımızın tamamı sözleşmeleri imzalanmış ve yükümlükleri yerine getirilmiş; peşinatları ödenmiş veya ödemesi gerçekleşmiş satışlardır. Söz konusu ön satış rakamlarımızın %52'si şirketimiz tarafından belli peşinat oranları ile vadelenendirilen, %48'i ise peşin veya konut kredili satışlardan oluşmaktadır.

Satışı devam eden projelerimizle birlikte, yıl içerisinde satışa sunduğumuz Bizim Mahalle, Emlak Konut Florya Evleri, Başakşehir Avrasya Konutları, Ormanköy Çekmeköy ve İzmir Allsancak projelerimiz yoğun ilgiyle karşılanmıştır. Ayrıca satışa yeni çıkan projelerimizin yanında bu dönem içerisinde 6 bine yakın bağımsız bölümün teslimini de gerçekleştirdik.

Piyasalarda yaşanan gelişmeler doğrultusunda yıl başında yüksek nakit pozisyonuna ulaşmak hedefiyle, finansal yükümlülüklerimizde yapılandırma gerçekleştirdik. Bu kapsamda 2020 yılı başında yaklaşık 3,5 milyar TL civarındaki finansal yükümlülüğümüzün faiz oranlarını ortalama %10'lara kadar indirdik ve vade yapısını daha uzun sürelerle çıkardık. Böylece şirketimizin kısa vadedeki faiz maliyetini minimuma indirirken, kredi ödemelerimizi ve müşteri alacaklarımızı dengeye getirdik.

Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslim proje ihalelerimize hız kesmeden devam ettik. 2020 yılında ihalesini gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizde 1,11 milyar TL minimum garanti edilen Emlak Konut payına karşılık 2,41 çarpan elde edilmiştir. Ayrıca yüksek satış performansı elde ettiğimiz Emlak Konut Florya Evleri ve Bizim Mahalle projelerinin de yer aldığı, 2 milyar 370 milyon TL değerinde anahtar teslim ihalesi gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 7 milyar 106 milyon TL değerinde, 3 milyon 794 bin metrekare ihale edilmemiş arsası portföyünde bulunmaktadır. Proje ihalelerine konu arsa portföyümüzün daha yüksek getiri potansiyeli taşıdığına ve projelerimizin tamamlanmasıyla beraber daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz.

Yapımı tamamlanan anahtar teslimi ve geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizle birlikte yıl sonunu 856 milyon TL net kar ile kapatmış bulunuyoruz.

Şirketimizin stratejilerini, güncel gelişmelere göre her türlü ihtimali değerlendirerek belirliyoruz. Normalleşme adımlarının hız kazanacağını düşündüğümüz 2021 yılında da yüksek satış ve kârlılık performansı için çalışmalarımıza devam edeceğiz.

Yapımına devam edilen 22 adet arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut payı 8 milyar 572 milyon TL seviyelerindedir.

2021 yılı içerisinde kısmi veya kesin kabulünü yapmayı planladığımız Gelir Paylaşımı Modeli projelerimizin tamamlanma oranı %75 seviyesindedir.

Emlak Konut'un sürdürülebilir karlı büyümesi için tüm gayret ve özverimizle 2021 yılındaki hedeflerimizi; 957 bin metre kare satış karşılığı 11 milyar TL ön satış geliri elde etmek, ortalama 1,5 – 2 çarpan sonucu ile toplam ihaleye esas ekspertiz değeri 2,56 milyar TL olan arsalarımızın ihalesini gerçekleştirmek ve yılı 1 milyar 115 milyon TL net karlılıkla tamamlamak olarak belirledik.

Tüm bu gelişmelerle birlikte, ülkemiz inşaat sektörü için önemli bir ürün olacak "Türkiye'nin Asansörünü" üretmek üzere Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketini 2021 yılı içerisinde kurduk. Bu firmayı hayata geçirirken aynı zamanda küresel bir marka ortaya çıkarıp, dünya ile rekabet ederek milli ekonomiye, ihracata ve istihdama katkı sağlamayı hedefliyoruz.

Şirketimiz projelerine göstermiş oldukları teveccüh ve yoğun ilgiden dolayı tüm yatırımcı ve müşterilerimize, 2020 yılı performansına yönelik göstermiş oldukları başarılı çalışmalarından dolayı yönetim kurulumuz, çalışanlarımız ve yüklenici firmalarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,  
**Hakan GEDİKLİ**

## 2020 FAALİYET SONUÇLARI



Sürdürülebilir  
güçlü net kâr  
sonuçları ve  
dengeli arsa  
pörföyü

### 2020 Rakamları

**836 Milyon TL**

Kâr

**7.1 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

### 2020 Ön Satış Durumu

**15.1 Milyar TL**

Ön Satış Değeri

**1 Milyar TL**

Yabancıya Satış

**1.6 Milyon**

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**10.908**

Ön Satış Adedi

### 2020 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

**3 İhale**

Tamamlandı

**2.41x**

Ortalama Çarpan

**1.11 Milyar TL**

Şirket Payı Toplam  
Geliri

**2.95 Milyar TL**

İhalelerde Elde Edilen Satış  
Toplam Geliri



# 2020 SATIŞ PERFORMANSIMIZ



Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

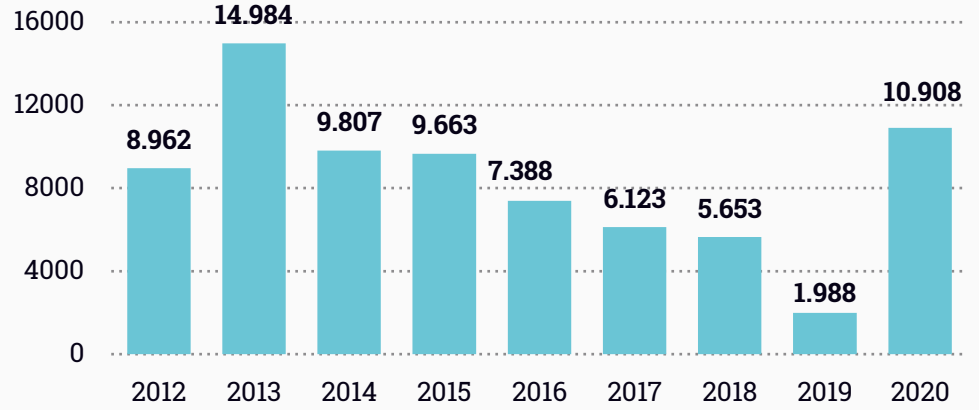


8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

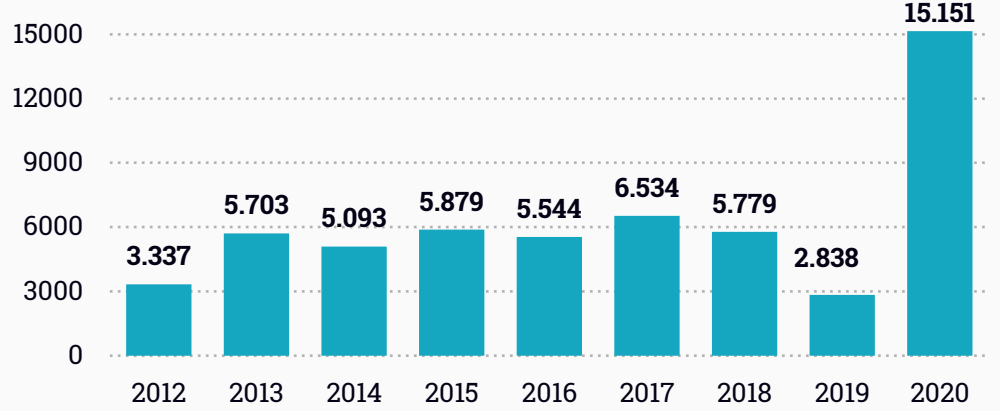


2020 yılı tüm zamanların en yüksek satış geliri...

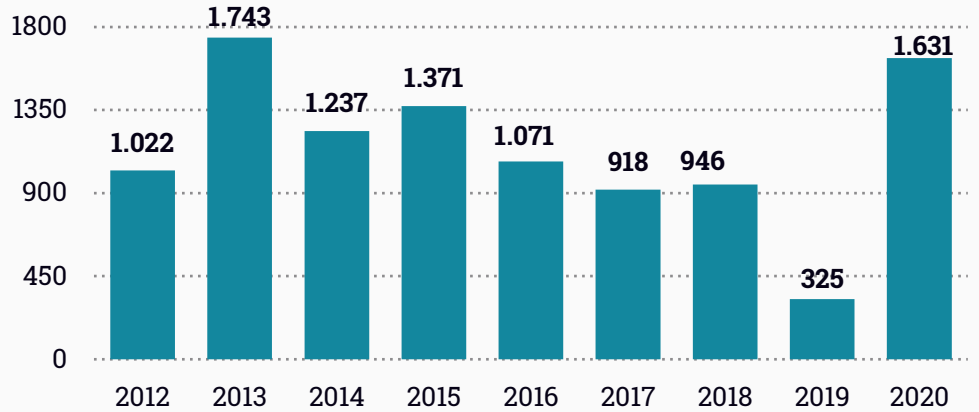
## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



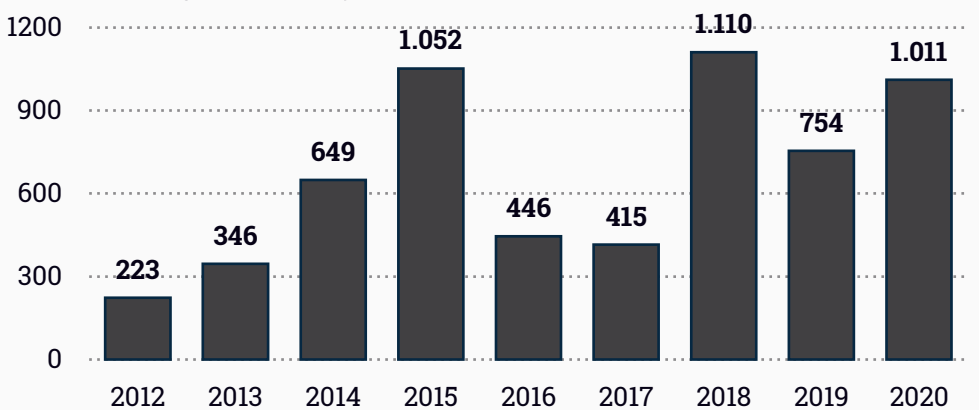
## Toplam Satış Değeri Milyon TL



## Brüt M<sup>2</sup> Satışı '000

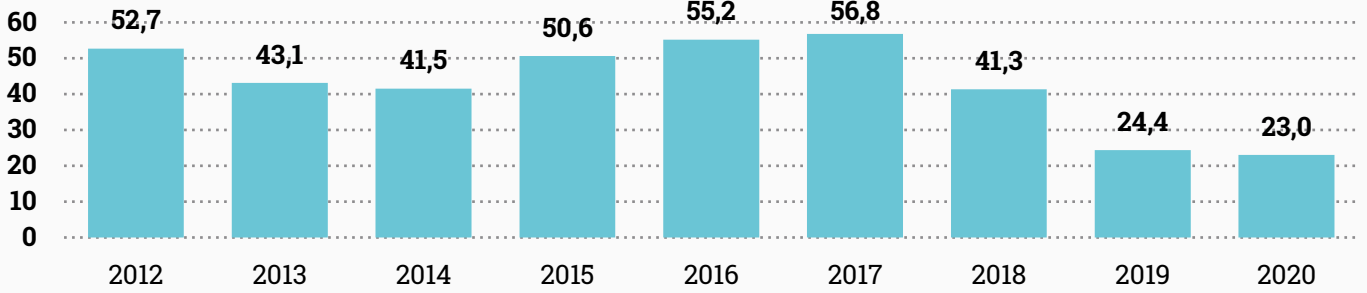


## Yabancıya Satış Milyon TL



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

## Yıllık Favök Marjı %



## Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

|                                | 2012    | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019    | 2020    |
|--------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|
| 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 | 4.730,5 |
| FAVÖK <sup>(1)</sup>           | 530,4   | 1.005,8  | 750,8    | 907,4    | 1.914,6  | 2.215,9  | 1.621,3  | 1.384,6 | 1.088,8 |
| FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup> | 52,8    | 43,1     | 41,6     | 50,8     | 55,4     | 56,8     | 41,3     | 24,4    | 23,0    |
| Dönem Kârı                     | 523,4   | 1.060,5  | 954,4    | 952,6    | 1.761,3  | 1.756,1  | 1.268    | 778,4   | 836,6   |
| Toplam Aktifler                | 8.578,9 | 13.471,0 | 14.490,6 | 16.736,0 | 18.702,4 | 20.623,7 | 23.319   | 24.185  | 28.644  |
| Özsermaye                      | 4.392,3 | 8.353,6  | 8.751,3  | 9.325,4  | 10.730,2 | 12.465,5 | 13.083,1 | 13.743  | 14.494  |
| Hisse Başına Kâr (TL)          | 0,0800  | 0,1231   | 0,0965   | 0,0968   | 0,0000   | 0,1755   | 0,0035   | 0,0021  | 0,0023  |
| Özkaynak Kârlılığı(%)          | 0,12    | 0,13     | 0,11     | 0,10     | 0,16     | 0,14     | 0,096    | 0,057   | 0,058   |
| Nakit akım                     | 1.171,1 | 4.298    | 1.453,4  | 759      | 956      | 385      | 494      | 432     | 1.122   |
| 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          | 1.016.653        | 1.539.172                     | 2.555.825  |
| 2 Yıl          | 845.871          | 1.395.083                     | 2.240.954  |
| 3 Yıl          | 629.810          | 722.777                       | 1.352.587  |
| 4 Yıl          | 445.942          | 362.763                       | 808.705    |
| 5 Yıl ve Üzeri | 2.363.227        | 979.553                       | 3.342.780  |
| TOPLAM         | 5.301.503        | 4.999.348                     | 10.300.851 |

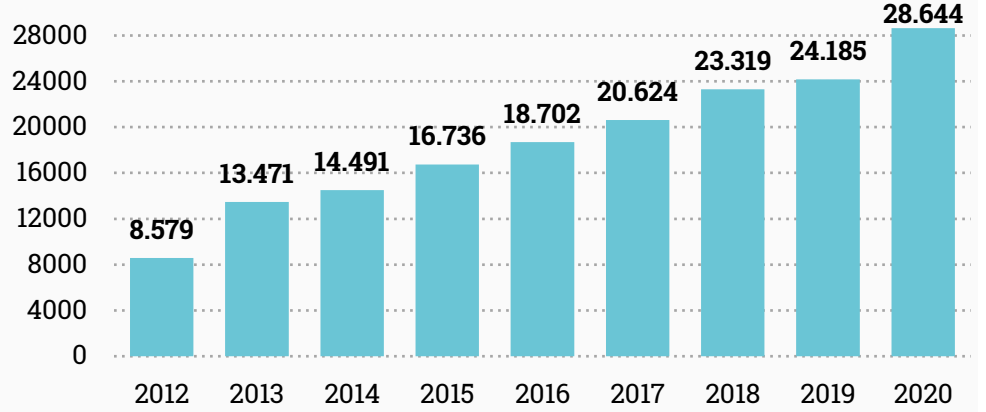
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 14 Sayfa 46

# BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ



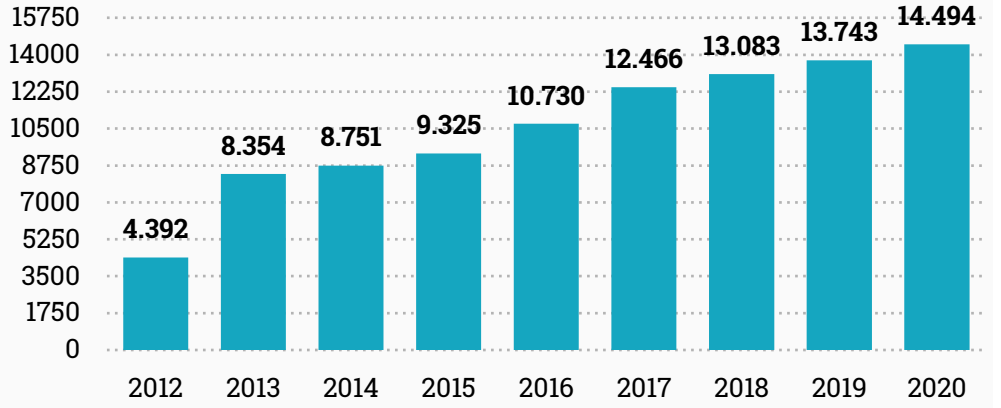
8 yılda toplam aktifimizde %230 artış kaydettik...

## Toplam Aktifler Milyon TL

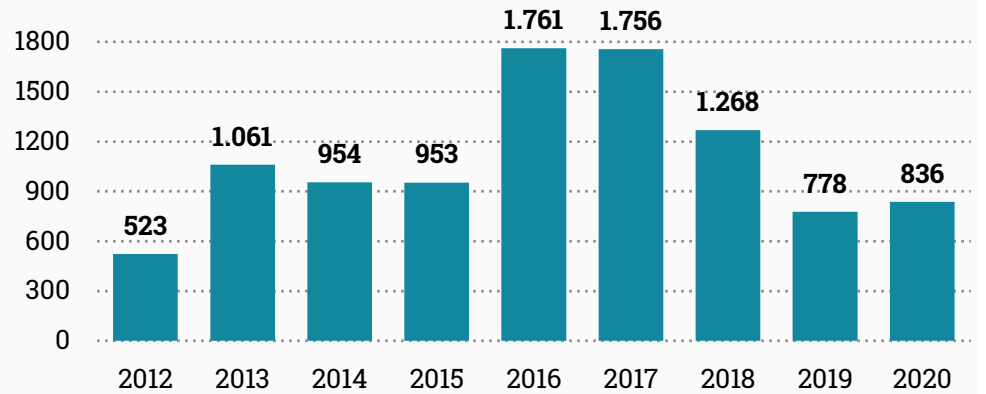


Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

## Özsermaye Milyon TL

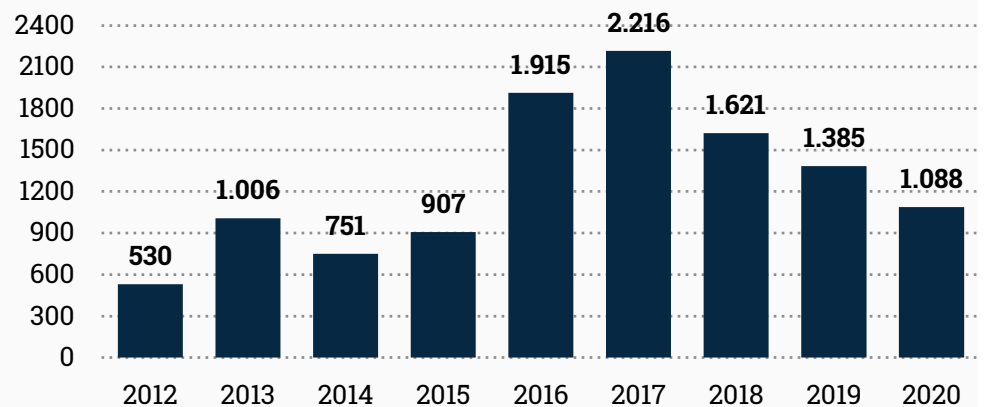


## Dönem Kârı Milyon TL



Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

## Yıllık FAVÖK MİLYON TL





# FİNANSAL ORANLAR

## Likidite Oranları

Cari Oran  
2,172

Nakit Oran  
0,210

Asit-Test Oranı  
0,698

## Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı  
0,494

Borçlanma Oranı  
0,976

Özkaynaklar Aktif  
0,506

Finansman Oranı  
1,024

## Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı  
0,165

Özkaynak Devir Hızı  
0,326

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı  
0,366

## Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı  
0,058

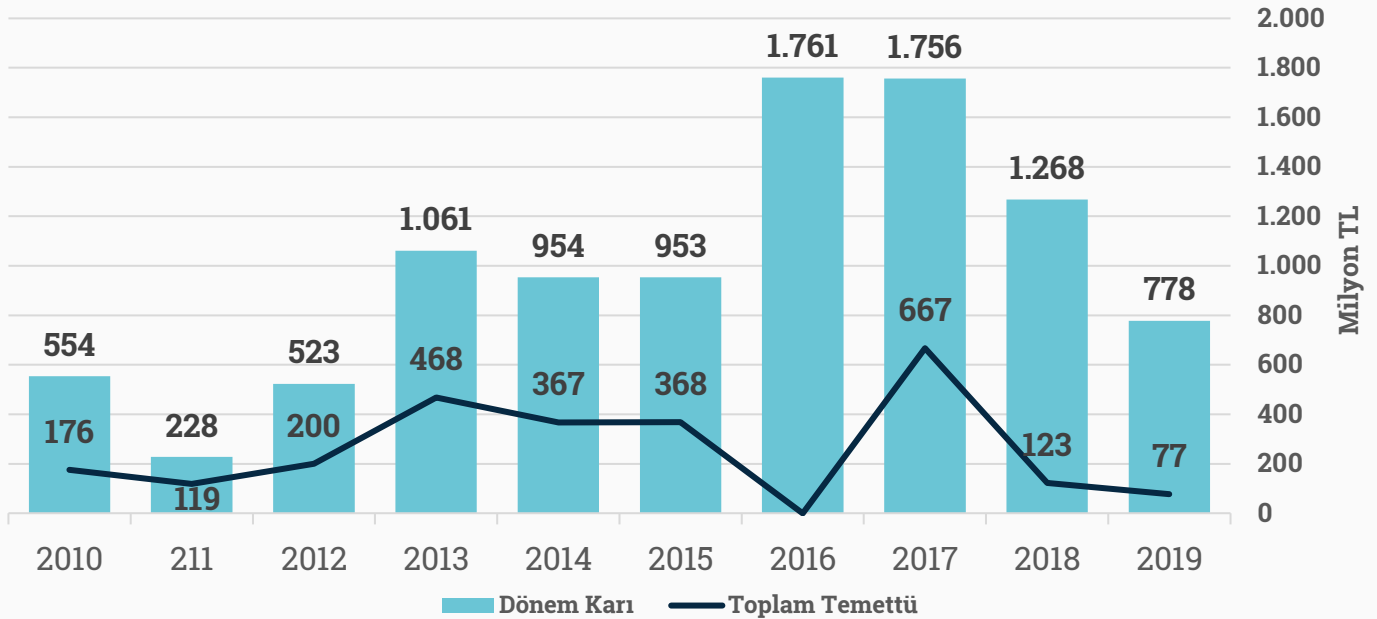
Aktif Kârlılık  
0,029

Satış Kârlılığı  
0,177

Brüt Kâr Marjı  
0,238

Faaliyet Kâr Marjı  
0,224

## Dönem Karı-Temettü Gelişimi



## 2021 HEDEFLERİ

### 2021 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

İlk

Çeyrek

Satış Değeri

**1,78** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

İkinci

Çeyrek

Satış Değeri

**2,64** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

Üçüncü

Çeyrek

Satış Değeri

**3,72** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

Dördüncü

Çeyrek

Satış Değeri

**2,86** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

**Toplam Ön  
Satış Hedefi**

Satış Değeri

**11** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

**2021  
Kâr Hedefi**

Net Kâr

**1.11 Milyar TL**

# 2021 HEDEFLERİ

## 2021 Yılı İhale Planlaması '000

| Gelir Paylaşımı Modeli           | Ekspertiz Değeri | Toplam Satış Geliri | Min. Emlak Konut Payı | Çarpan |
|----------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------|--------|
| 1 Başakşehir Kayabaşı 8. Etap    | 50.158           |                     |                       |        |
| 2 Beşiktaş Ortaköy               | 290.000          |                     |                       |        |
| 3 Çekmeköy Taşdelen 2. Etap      | 775.713          |                     |                       |        |
| 4 Çekmeköy Taşdelen 3. Etap      | 214.287          |                     |                       |        |
| 5 Eyüpsultan Kemerburgaz 1. Etap | 168.485          |                     |                       |        |
| 6 Kartal Çavuşoğlu               | 597.434          |                     |                       |        |
| 7 Sarıyer Ayazağa                | 405.000          |                     |                       |        |
| 8 Sarıyer Zekeriyaköy 4.Etap     | 63.860           |                     |                       |        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>2.564.938</b> |                     |                       |        |

| Anahtar Teslim Modeli                              | Ekspertiz Değeri |
|----------------------------------------------------|------------------|
| 1 Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım                | 189.707          |
| 2 Başakşehir Hoşdere Vadi Konakları 1.Etap 1.Kısım | 144.666          |
| 3 Başakşehir Hoşdere Vadi Konakları 1.Etap 2.Kısım | 108.250          |
| 4 Başakşehir Hoşdere Vadi Konakları 2.Etap 1.Kısım | 56.869           |
| 5 Başakşehir Hoşdere Vadi Konakları 2.Etap 2.Kısım | 26.437           |
| 6 Bizim Mahalle 1.Etap 3.Kısım                     | 175.129          |
| 7 Bizim Mahalle 1.Etap 4.Kısım                     | 146.220          |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>847.279</b>   |









MERKEZ  
ANKARA





# ARSA PORTFÖYÜ

## İhale Edilmemiş Arsalar

| Sıra          | Şehir/Bölge                              | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kayıtlı Maliyet (TL) | Ekspertiz Değeri (TL) |
|---------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 1             | ANKARA/ ÇANKAYA MÜHYE                    | 38.434                       | 51.173.186           | 69.156.183            |
|               | <b>Ankara</b>                            | <b>38.434</b>                | <b>51.173.186</b>    | <b>69.156.183</b>     |
| 2             | İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ           | 1.457.499                    | 170.583.840          | 380.192.995           |
| 3             | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 26.851                       | 100.237.750          | 58.911.459            |
| 4             | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ   | 116.538                      | 54.666.950           | 154.518.620           |
| 5             | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ  | 121.053                      | 174.475.467          | 178.628.895           |
| 6             | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ  | 20.154                       | 42.322.686           | 50.158.000            |
| 7             | İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ  | 336.345                      | 990.042.641          | 992.221.000           |
| 8             | İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ     | 38.689                       | 39.178.211           | 70.288.294            |
| 9             | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 186.948                      | 532.565.312          | 575.008.727           |
| 10            | İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 319.739                      | 1.113.988.528        | 1.659.851.418         |
| 11            | İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ              | 306                          | 3.010.214            | 3.017.950             |
| 12            | İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ              | 101.409                      | 410.093.510          | 410.093.510           |
| 13            | İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ             | 21.420                       | 52.939.643           | 65.694.447            |
| 14            | İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                | 590                          | -                    | 383.760               |
| 15            | İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ             | 10.680                       | 1.843.977            | -                     |
| 16            | İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ             | 20.488                       | 325.160.708          | 358.828.000           |
| 17            | İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ              | 689.029                      | 1.420.000.000        | 1.420.285.000         |
| 18            | İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ     | 96.675                       | 168.485.000          | 168.485.000           |
|               | <b>Istanbul</b>                          | <b>3.564.414</b>             | <b>5.599.594.437</b> | <b>6.546.567.076</b>  |
| 19            | İZMİR KONAK PARSELLERİ                   | 7.033                        | 13.029.852           | 14.565.965            |
| 20            | KASTAMONU CİDE PARSELLERİ                | 9.110                        | 52.663               | 63.770                |
| 21            | KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ        | 13.820                       | 6.750.001            | 8.622.300             |
| 22            | KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ                | 16.610                       | 1.528.023            | 8.986.200             |
| 23            | NEVŞEHİR PARSELLERİ                      | 26                           | 8.088                | 11.399                |
| 24            | TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ              | 32.638                       | 1.057.634            | 9.971.000             |
| 25            | TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                | 35.923                       | 6.152.734            | 9.144.628             |
|               | <b>Diğer Şehirler</b>                    | <b>115.160</b>               | <b>28.578.995</b>    | <b>51.365.262</b>     |
| <b>TOPLAM</b> |                                          | <b>3.718.008</b>             | <b>5.679.346.618</b> | <b>6.667.088.521</b>  |

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

| Sıra          | Şehir/Bölge                              | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kayıtlı Maliyet (TL) | Ekspertiz Değeri (TL) |
|---------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 1             | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 4.376                        | 0,02                 | 10.229.885            |
| 2             | İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 1.500                        | 5.490.111            | 6.825.000             |
| 3             | BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ               | 40.723                       | 262.500.000          | 350.341.616           |
| 4             | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 29.914                       | 51.098.167           | 72.270.205            |
| <b>TOPLAM</b> |                                          | <b>76.512</b>                | <b>319.088.278</b>   | <b>439.666.706</b>    |

# 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            |
| 2021               | 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            |
| 2021            | 366            | %50,15                  | %91,19                    |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



| Yüklenici                        | Arsa Alanı     | Satış Toplam Geliri     | Asgari Şirket Payı Geliri |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------|
| BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT<br>VİZYON | 5.250 m2       | 200.000.000 TL          | 62.000.000 TL             |
| Bitiş Tarihi                     | Bağımsız Bölüm | Şirket Payı Gelir Oranı | İlerleme Oranı            |
| 2021                             | 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            |
| 2021         | 959            | %49,00                  | %85,25                    |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

**AVRUPARK**  
HAYAT



|                                                |                                |                                              |                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>CİHAN İNŞ. & KONUT<br>YAPI | <b>Arsa Alanı</b><br>42.020 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>626.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>156.500.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>30.06.2021              | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1.184 | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%25,00     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%73,84                    |

**tem34**  
TAHTAKALE



|                                    |                                |                                              |                                                   |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>AKYAPI & EŞBAH | <b>Arsa Alanı</b><br>20.280 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>185.755.604 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>40.086.059 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>31.01.2021  | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>197   | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%21,58     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%93,95                   |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                                       |                                |                                             |                                                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST<br>GYO | <b>Arsa Alanı</b><br>17.933 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>68.500.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>15.070.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>21.08.2021                     | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>137   | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%22,00    | <b>İlerleme Oranı</b><br>%43,19                   |



|                                     |                                |                                              |                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>EGE & YEDİ KULE | <b>Arsa Alanı</b><br>41.162 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>302.680.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>105.968.270 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>24.06.2021   | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>169   | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%35,01     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%47,49                    |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



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

|                                   |                                             |                                              |                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>SİYAHKALEM    | <b>Arsa Alanı</b><br>348.807 m <sup>2</sup> | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>624.220.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>201.310.950 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>05.10.2022 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>911                | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%32,25     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%96,11                    |

ebruli  
İSPARTAKULE



|                                   |                                            |                                              |                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>EBRULİ İNŞAAT | <b>Arsa Alanı</b><br>47.168 m <sup>2</sup> | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>600.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>132.000.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>30.06.2021 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>776               | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%22,00     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%49,42                    |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                                       |                                 |                                                |                                                      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT.<br>GRŞ | <b>Arsa Alanı</b><br>110. 023m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>3.635.715.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>1.527.000.300 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>16.09.2021                     | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>2.231  | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%42,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%48,87                      |



|                                      |                                 |                                                |                                                      |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>PASİFİK - MERKEZ | <b>Arsa Alanı</b><br>137.249 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>4.194.550.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>1.258.365.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>14.08.2022    | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>3.059  | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%30,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%37,02                      |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                       |                                 |                                              |                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>TEKNİK YAPI & UCD | <b>Arsa Alanı</b><br>115.291 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>514.727.778 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>92.651.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>28.08.2022     | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1.558  | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%18,00     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%53,44                   |



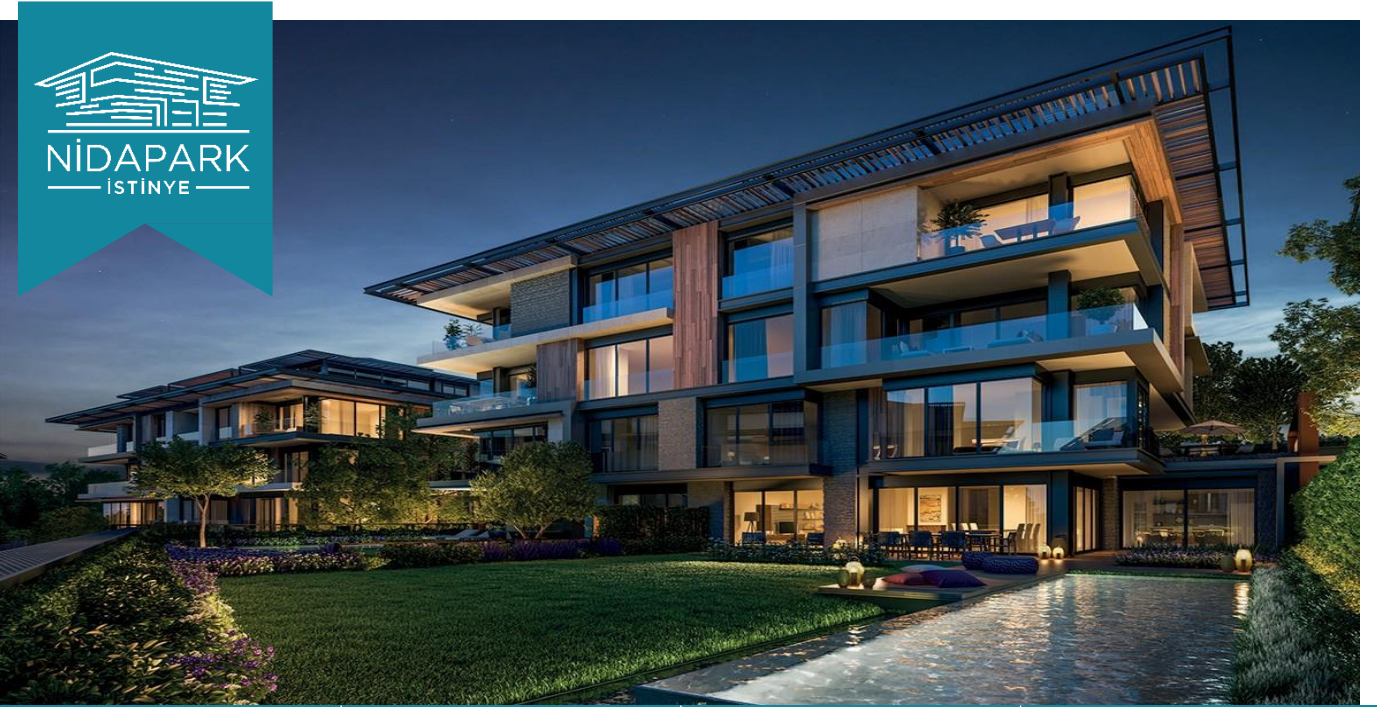
|                                             |                                 |                                                |                                                    |
|---------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>TAHİNCİOĞLU<br>KAYABAŞI | <b>Arsa Alanı</b><br>103.277 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>1.072.600.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>407.588.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>16.01.2022           | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1.142  | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%38,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%87,86                    |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                   |                                   |                                                |                                                    |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>YILMAZ - FBA  | <b>Arsa Alanı</b><br>1.157.004 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>3.808.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>952.000.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>22.09.2021 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>776*     | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%25,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%12,96                    |



|                                                           |                                 |                                                |                                                      |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK<br>GİRİŞİMİ | <b>Arsa Alanı</b><br>158.498 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>3.672.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>1.876.392.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>07.11.2021                         | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>555    | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%51,10       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%31,19                      |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ELORA  
İZMİR



|                                               |                                |                                                |                                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>TEKNİK YAPI & HALK<br>GYO | <b>Arsa Alanı</b><br>47.070 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>1.672.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>585.200.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>01.04.2023             | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1.034 | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%35,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%5,20                     |

all  
sancak



|                                            |                                |                                                |                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>PEKİNTAŞ &<br>BURAKCAN | <b>Arsa Alanı</b><br>78.558 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>2.200.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>726.000.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>11.04.2023          | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1104* | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%33,00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%5,27                     |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                   |                                |                                              |                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>FUZUL & FUZUL | <b>Arsa Alanı</b><br>48.674 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>800.000.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>256.000.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>03.02.2023 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>500   | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%32.00     | <b>İlerleme Oranı</b><br>%22,97                    |

ŞİŞLİ  
TEŞVİKİYE

## İSTANBUL - ŞİŞLİ - TEŞVİKİYE



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



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                                    |                                 |                                                |                                                    |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>ELTES & YÜZYIL | <b>Arsa Alanı</b><br>155.368 m2 | <b>Satış Toplam Geliri</b><br>1.111.100.000 TL | <b>Asgari Şirket Payı Geliri</b><br>355.552.000 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>01.04.2023  | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>1.016  | <b>Şirket Payı Gelir Oranı</b><br>%32.00       | <b>İlerleme Oranı</b><br>%39,73                    |

## MEYDAN BAŞAKŞEHİR



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



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

## TABLOSU 31.12.2020

| Proje İsmi                     | Emlak Konut<br>Min. Garanti<br>Edilen Gelir | Minimum<br>Garanti Edilen<br>Kâr | Toplam<br>Bölüm | Satılan<br>Bölüm | (%)<br>Satılan |
|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 1 Karat 34                     | 8.482.315                                   | 2.376.927                        | 592             | 546              | 92             |
| 2 Köy *                        | 45.324.456                                  | 35.807.410                       | 911             | 792              | 87             |
| 3 Evora Denizli                | 67.128.879                                  | 4.809.387                        | 1.558           | 898              | 58             |
| 4 Nidapark Kayaşehir           | 107.950.125                                 | 72.189.317                       | 1.142           | 1.138            | 100            |
| 5 Validebağ Konakları          | 194.944.740                                 | 122.849.232                      | 366             | 280              | 77             |
| 6 Ofis Karat Bakırköy          | 62.000.000                                  | 31.174.027                       | 90              | 14               | 16             |
| 7 Avangart İstanbul            | 491.018.038                                 | 379.374.090                      | 959             | 586              | 61             |
| 8 Cer İstanbul                 | 105.968.270                                 | 38.660.404                       | 169             | 75               | 44             |
| 9 Ebruli Ispartakule           | 74.486.819                                  | 46.283.025                       | 776             | 278              | 36             |
| 10 Avrupark Hayat              | 156.500.000                                 | 102.443.298                      | 1.184           | 1.088            | 92             |
| 11 Tem 34 *                    | 40.086.059                                  | 8.798.010                        | 197             | 196              | 99             |
| 12 İdealistkoru/İdealist Cadde | 15.070.000                                  | 4.990.695                        | 137             | 76               | 55             |
| 13 Nidapark Küçükyalı          | 1.380.658.443                               | 816.140.704                      | 2.231           | 1.438            | 64             |
| <b>2021 Toplam</b>             | <b>2.749.618.144</b>                        | <b>1.665.896.526</b>             | <b>10.312</b>   | <b>7.405</b>     | <b>72</b>      |
| 14 Merkez Ankara               | 1.258.365.000                               | 598.954.690                      | 3.059           | 1.471            | 48             |
| 15 Nidapark İstinye            | 1.876.392.000                               | 883.791.845                      | 555             | 210              | 38             |
| 16 Şişli Teşvikiye             | 705.500.000                                 | 61.534.694                       | 161*            | satışta değil    | -              |
| 17 Ormanköy                    | 355.552.000                                 | 7.820.773                        | 1.016           | 948              | 93             |
| <b>2022 Toplam</b>             | <b>4.195.809.000</b>                        | <b>1.552.102.001</b>             | <b>4.630</b>    | <b>2.629</b>     | <b>57</b>      |
| 18 Allsancak                   | 145.200.000                                 | 142.197.937                      | 1.104           | 355              | 32             |
| 19 Evora İzmir                 | 117.040.000                                 | 113.366.122                      | 1.034           | 364              | 35             |
| 20 Düşler Vadisi               | 542.892.221                                 | 152.278.827                      | 776             | 444              | 57             |
| 21 Meydan Başakşehir           | 565.708.910                                 | 404.131.108                      | 317             | satışta değil    | -              |
| 22 Avrasya Konutları           | 256.000.000                                 | 123.254.660                      | 500             | 339              | 68             |
| <b>2023 Toplam</b>             | <b>1.626.841.131</b>                        | <b>935.228.655</b>               | <b>3.731</b>    | <b>1.502</b>     | <b>40</b>      |
| <b>Toplam</b>                  | <b>8.572.268.276</b>                        | <b>4.153.227.182</b>             | <b>18.673</b>   | <b>11.536</b>    | <b>62</b>      |

\*Proje kısmi tasfiye olmuştur.











# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



|                                   |                                |                                                 |                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>AYDUR         | <b>Arsa Alanı</b><br>30.302 m2 | <b>Güncel Sözleşme Bedeli</b><br>245.011.286 TL | <b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b><br>352.370.298 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>23.02.2021 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>385   | <b>İlerleme Oranı</b><br>%94,38                 |                                                          |

semt  
BAHÇEKENT



|                                   |                                |                                                 |                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>SİYAHKALEM    | <b>Arsa Alanı</b><br>66.656 m2 | <b>Güncel Sözleşme Bedeli</b><br>448.000.000 TL | <b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b><br>447.710.410 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>04.08.2021 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>832   | <b>İlerleme Oranı</b><br>%70,30                 |                                                          |



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



|                                         |                                |                                                 |                                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>ÖZALTIN & YILDIZLAR | <b>Arsa Alanı</b><br>36.799 m2 | <b>Güncel Sözleşme Bedeli</b><br>397.759.500 TL | <b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b><br>265.150.262 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>23.12.2022       | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>676   | <b>İlerleme Oranı</b><br>%6,75                  |                                                          |



|                                   |                                |                                                 |                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>ÖZYAZICI      | <b>Arsa Alanı</b><br>49.419 m2 | <b>Güncel Sözleşme Bedeli</b><br>455.357.826 TL | <b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b><br>311.139.049 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>11.02.2023 | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>783   | <b>İlerleme Oranı</b><br>%6,61                  |                                                          |



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

— EMLAK KONUT —  
*Florya Evleri*



|                                       |                                |                                                 |                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Yüklenici</b><br>MUSTAFA EKŞİ İNŞ. | <b>Arsa Alanı</b><br>45.941 m2 | <b>Güncel Sözleşme Bedeli</b><br>315.800.000 TL | <b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b><br>416.258.158 TL |
| <b>Bitiş Tarihi</b><br>24.10.2022     | <b>Bağımsız Bölüm</b><br>254   | <b>İlerleme Oranı</b><br>%4,46                  |                                                          |

| Proje İsmi                        | Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL) | Toplam Bölüm Sayısı | Satılan B.B. (Aralık 2020) |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1 Yeniköy Konakları               | 352.370.298                             | 385                 | 365                        |
| 2 Semt Bahçekent                  | 447.710.410                             | 832                 | 770                        |
| 3 Ankara Saraçoğlu                | 27.740.535                              | 456                 | -                          |
| 4 Köy*                            | 477.288.812                             | 414                 | 303                        |
| 5 Emlak Konut Florya Evleri       | 416.258.158                             | 254                 | 141                        |
| 6 Bizim Mahalle 1-1               | 265.150.262                             | 676                 | 520                        |
| 7 Bizim Mahalle 1-2               | 311.139.049                             | 783                 | 514                        |
| 8 Ümraniye Kentsel Dönüşüm        | 39.261.428                              | 233                 | -                          |
| 9 Semt Bahçekent 2. Etap          | 14.146.725                              | 207                 | 183                        |
| 10 Hoşdere Toplu Konut Alanı 1    | 44.426.572                              | -                   | -                          |
| 11 Hoşdere Toplu Konut Alanı 2    | 35.345.810                              | -                   | -                          |
| 12 Küçükçekmece 853-10 853-11     | 301.998.351                             | -                   | -                          |
| 13 İstanbul Küçükçekmece Halkalı  | 435.052.723                             | 56                  | -                          |
| 14 Sarıyer Zekeriyaköy 1790 ada 4 | 109.444.130                             | 248                 | -                          |
| 15 Çeşitli Altyapı Projeleri      | 110.987.242                             | -                   | -                          |
| <b>TOPLAM</b>                     | <b>3.388.320.505</b>                    | <b>4.544</b>        | <b>2.796</b>               |

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

# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiralanan Gayrimenkuller

|        | Kiracı               | Bitiş Tarihi | Gayrimenkul Bilgisi   | Süre  | Kira Tutarı* |
|--------|----------------------|--------------|-----------------------|-------|--------------|
| 1      | EMLAK KONUT GYO A.Ş. | 01.05.2021   | Ankara/ Çankaya No:14 | 3 Yıl | 9.078 TL     |
| 2      | EMLAK KONUT GYO A.Ş. | 01.04.2021   | Niğde 3337 / 1        | 4 Yıl | 2.133 TL     |
| TOPLAM |                      |              |                       |       | 11.211 TL    |

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller

|        | Kiracı                         | Ort. Kira Süresi | Gayrimenkul Bilgisi                              | Kira Tutarı (TL) | Ort. Ciro Payı |
|--------|--------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 1      | UNİKONUT                       | 7 Yıl            | 1 Adet Dükkan / Avcılar                          | 7.858            |                |
| 2      | GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK          | 5 Yıl            | Bina / Türkiye Halk Bankası A.Ş.                 | 670.162          |                |
| 3      | AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP | 10 Yıl           | 1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu /Avcılar              | 10.470           |                |
| 4      | ESENLER EMLAK KONUTLARI        | 7 Yıl            | 4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut / Esenler          | 15.581           |                |
| 5      | DUMANKAYA MİKS                 | 5 Yıl            | 2 Adet Dükkan / Küçükçekmece                     | 60.939           |                |
| 6      | KÖRFEZKENT 3. VE 4. ETAP       | 5 Yıl            | 2 Adet Dükkan / Kocaeli                          | 3.100            |                |
| 7      | AĞAOĞLU MASLAK 1453            | 10 Yıl           | 25 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     | AĞAOĞLU MASLAK 1453            | 15 Yıl           | 1 Adet Dükkan / Sarıyer                          | 25.000           | 5,5%           |
| 11     | SARPHAN FİNANS PARK            | 10 Yıl           | 36 Adet Ofis / Ümraniye                          | 129.328          |                |
| 12     | NEXT LEVEL                     | 10 Yıl           | 1 Adet Ofis / Çankaya                            | 3.989            |                |
| 13     | BÜYÜKYALI İSTANBUL             | 6 Yıl            | 10 Adet Ofis / Dükkan                            |                  | 17%            |
| 14     | BÜYÜKYALI İSTANBUL             | 1 Yıl            | 6 Adet Ofis / Dükkan                             | 42.000           |                |
| 15     | BÜYÜKYALI İSTANBUL             | 5 Yıl            | 40 Adet Ofis / Dükkan                            |                  | Asgari+Ciro    |
| 16     | MUHTELİF ARSALAR               | 3 Yıl            | 6 Adet Arsa / İstanbul                           | 110.026          |                |
| TOPLAM |                                |                  | 138 Dükkan/Ofis/Konut,1 Adet Bina ve 8 Adet Arsa | 1.290.453        |                |

## İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

|        | Kiracı    | Ort. Kira Süresi | Gayrimenkul Bilgisi     | Kira Tutarı (TL) | Ort. Ciro Payı |
|--------|-----------|------------------|-------------------------|------------------|----------------|
| 1      | İSTMARINA | 5 Yıl            | 11 Adet Dükkan / Kartal | 85.250           |                |
| 2      | İSTMARINA | 13 Yıl           | 15 Adet Dükkan / Kartal | 272.190          | %12            |
| 3      | İSTMARINA | 6 Yıl            | 102 Adet Dükkan /Kartal | 1.758.170        | Asgari+%9      |
| TOPLAM |           |                  | 130 Adet Dükkan         | 2.115.610        |                |



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

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

## 2020 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

### Tamamlanma Oranı

| %94,36                                                       | %94,28                                          | %100                   | %100                            | %60,79                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme | 3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme | Giresun Spor Kompleksi | Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi | 20. Paket Uygulamaları             |
| Giresun                                                      | Giresun                                         | Trabzon                | Trabzon                         | Trabzon                            |
| İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli                 | İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova      |                        |                                 | İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova |

## BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Ön Satış Adeti: 15 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **171.110.000,00-TL**  
Satış Adeti: 229 adet bağımsız birim

## İGDOT PROJESİ

Ön Satış Adeti: 20 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **847.962.000,00-TL**  
Satış Adeti: 1.059 adet bağımsız birim

## ARSA PORTFÖYÜ

**327.575,62 m2**

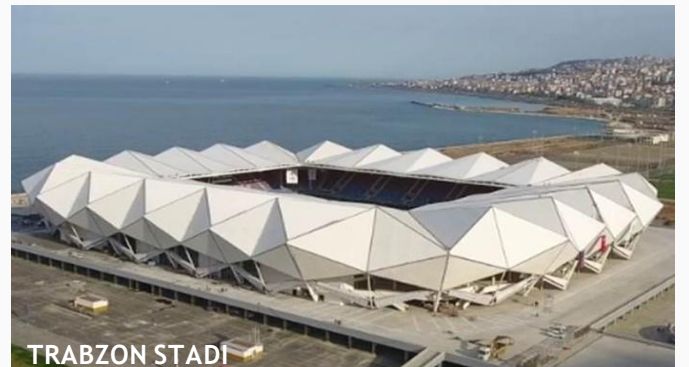
**TOPLAM MÜŞAVİRLİK**

**HİZMET ALANI:**

**9,2 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.



## Sapanca/Arifiye Arsaları İHALE EDİLECEK



İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

**ARSA ALANI : 118.306 m<sup>2</sup>**

## İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



Bio İstanbul Şirketindeki ortaklık sona erdirilmiş olup Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Arsalarından hisse satın alınarak mülkiyete ortak olunmuştur. Sadece arsalar üzerinde ortaklık devam etmektedir.

**HİSSE ALANI : 71.291,14 m<sup>2</sup>**

## Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



Bağımsız Bölümler Tamamlanma Oranı: **%97,25**

Bağımsız Bölüm : 1.138



# EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ



Kulübümüz Emlak Konut GYO A.Ş. sponsorluğunda 2017 yılında sosyal sorumluluk projesi kapsamında Emlak Konut Spor Kulübü Derneği olarak kurulmuştur. Kuruluş yılından itibaren tescillenen marka ve logosu ile Türk Sporuna hizmet etmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük sosyal sorumluluk projesi olarak çıkılan yolda amacımız sadece başarılı sporcular yetiştirmek değil; aynı zamanda insani yönü kuvvetli, topluma faydalı, özgüvenli ve Türk kimliğini dünyanın her alanında en iyi şekilde temsil edebilecek genç sporcular yetiştirmektir.

Bu hedef doğrultusunda basketbol branşında faaliyetlerine başlayan kulübümüz bünyesinde kız ve erkek altyapımızda 9 ila 18 yaş aralıklarında toplam 15 takım ve 224 lisanslı sporcunun yanı sıra Türkiye Kadınlar Basketbol 1.Ligi'nde mücadele eden Kadın Basketbol A takımımız bulunmaktadır.

Spor Kulübümüz antrenman ve faaliyetlerini Bayrampaşa ilçesinde bulunan iki spor salonunda gerçekleştirmektedir. Kurulduktan sonra faaliyette bulunan tüm sportif ve sosyal alanlar altyapı sporcularımıza profesyonel bir disiplin sağlayacak şekilde revize edilmiştir. Böylelikle sporcu ve personellerimizin diğer başarılı ülkeler altyapılarıyla yarışabilecek seviyeye gelmesi hedeflenmiştir.

Kulübümüz kuruluş yılımızdan bu yana özellikle kızlarda her jenerasyonda milli takımlarda, yerel liglerde ve Türkiye Şampiyonaları'nda boy göstermiştir. Misyon ve vizyonumuzun ana konusu olan altyapıdan sporcu yetiştirerek milli takımlar

seviyesinde sporculara sahip olma hedefiyle çıkılan yolda kulübümüz 2019-2020 sezonunda Altyapı Milli Takımlarına kızlar kategorisinde toplamda 15 sporcu ile en fazla sporcu gönderen kulüp olmuştur. Aynı zamanda Erkek Altyapı Milli Takımlarına da 1 erkek sporcu göndererek her iki kategoride milli takımlara oyuncu gönderen ender kulüpler içerisinde yer almıştır.

Kulübümüz altyapılarda 2018 yılında aldığı ilk ulusal çapta başarılarının ardından; devamında gelen sezonlarda ülke basketboluna en çok katkı sağlayan kulüplerden biri olmuştur. Pandemi döneminden önce sonlanan U16 Kızlar A Ligi'nde namağlup İstanbul Şampiyonluğu yaşayan takımımız; aynı jenerasyonla bir üst ligde mücadele etmesine rağmen U18 Kızlar A Ligi'ni de 3. olarak bitirerek altyapı kız kategorisinin en başarılı takımları arasında gösterilmektedir. Kadrosundaki sporcuların yarısından fazlası Milli Sporcu olma özelliği taşıyan takımımız 2021 yılında ilk defa düzenlenecek olan Garanti BBVA sponsorluğundaki Kızlar Basketbol Gençler Ligi'nde yer alacaktır.







Kulübümüzün altyapıdan yetiştirdiği oyuncuların desteği ile 2018 yılında kurulan Kadın Basketbol A Takımımız ise 2018 yılında mücadele ettiği Kadınlar Bölgesel Basketbol Ligi'nden sezon sonunda bir üst lig olan Türkiye Kadınlar Basketbol 1. Ligi'ne yükselmiştir. A Takımımız 2019-2020 sezonunda 6 altyapı oyuncusunun yer aldığı ve üst lige çıkmayı hedefleyen kadrosu ile pandemi dolayısıyla yarım kalan sezon sıralamasını ilk 2 içerisinde tamamlamıştır.

Devam eden 2020-2021 sezonunda altyapımızdan A takıma dahil edilen 2004 doğumlu 4 sporcu ile sezona başlayan A takımımız; mevcut tecrübesi ve güçlü planlaması ile sezon başlangıcında tüm sezon takımları arasında düzenlenen Kadınlar Federasyon Kupasını Lider bitirerek 2020-2021 Sezonu Kadınlar Federasyon Kupasını kazanmıştır. 2020- 2021 sezonu için hedefi Süper Lig'e yükselmek olan A takımımız bu doğrultuda çalışmalarına devam ederek başarılı bir sezon geçirmektedir. Şirketimiz kurumsal ve güçlü yapısını spor alanında da sürdürerek Türkiye'nin her yerinden yetiştirdiği genç sporcuları ülke hizmetine sunmaya devam edecek, daha büyük başarıları "Altyapıdan Geleceğe" sloganıyla imza atmayı sürdürecektir.







# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## GÜNCEL GELİŞMELER

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

KÖY projesi 09.01.2020 tarihinde kısmi tasfiye edilmiştir.

Muhtelif bankalardan 2020 yılında ortalama 5 yıl vadeli toplamda 3.705.025.369 TL kredi kullanılmıştır.

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

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2020 yılında toplam 1.605.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2020 yılında toplam 2.055.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

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

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

2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 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, 15.09.2020 ve 16.09.2020 tarihlerinde İstanbul Bakırköy Şevketiye Florya ve İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 3. Etap Anahtar Teslim proje ihalesi gerçekleştirilmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde bulunan 1.971.786,92 m2 taşınmazın 1,420,000,000.00-TL (KDV Muaf) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 28.08.2020 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 26.464.804 TL bağış yapılmıştır.

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

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki; İstanbul İli Kartal İlçesi Esentepe, Çavuşoğlu ve Soğanlık Mahallelerinde bulunan toplam 142.835,16-m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet taşınmazın toplam 457.075.000,00-TL (KDV Muaf) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin olarak, Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında protokol imzalanmıştır.

Şirketimiz mülkiyetindeki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi Merkez Ankara projesinde yer alan R Bloğun 745.402.271,00-TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'ne satılmasına ilişkin ve İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde yer alan 9.846-m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 61.239.642,00-TL bedel ile, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesinde yer alan 100.036-m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 408.750.000,00.-TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'den satın alınmasına ilişkin protokol imzalanmıştır.



# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## GÜNCEL GELİŞMELER

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 0/459 ve 0/460 parsel sayılı taşınmazların kadastral 330.000,00-m<sup>2</sup>'lik kısmını toplam 990.000.000,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol sonrası oluşan 990.000.000,00 TL'den Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile, daha önce imzalanan protokoller sonrası oluşan 421.120.996,48 TL alacağımız mahsup edilmiştir.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılında toplam 247.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılında toplam 300.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin 20.01.2021 tarihinde gerçekleştirilen ihalesinde verilen en yüksek teklifin Şirketimiz tarafından gerçekçi bulunmaması nedeniyle ihalenin iptal edilmesine, ve 09.03.2021 tarihinde tekrar ihaleye çıkılmasına karar verilmiştir.

02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanması ile yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)" ile uygulanması gönüllülük esasına dayalı olarak getirilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması amacıyla, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi (Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY)) çalışmalarının yürütülmesi, gerekli politikaların oluşturulması, ilgili politikaların uygulanması ve takibi amacıyla Sürdürülebilirlik Komite'si ve komiteye bağlı bir çalışma grubu kurulmuştur

Şirketimiz tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 48.11 (03/12/2020 tarih ve 75/1482 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla Türkiye'de yeni bir iştirak kurulmasına ve kurulan bu şirkete III-48.1 s. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrası

kapsamında iştirak edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu şirket, "Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi sermayesini temsil eden paylarının tamamı Şirketimize aittir.

## 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

Atak Gayrimenkul Değerleme 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.

# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Emlak Konut, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir.

Kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amaçlanarak, "Eşitlik", "Şeffaflık", "Hesap Verebilirlik" ve "Sorumluluk" prensipleri ilke edinilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Yönetim Kurulu'nun etkin çalışması için "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi" bulundurulmasına önem verilmektedir. Mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Sn. Muhterem İNCE, Sn. Sinan AKSU ve Sn. Havvanur YURTSEVER Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedirler.

Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, "Sürdürülebilirlik Komitesi", "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Aday Gösterme Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, "Ücretlendirme Komitesi" ile "Aday Gösterme Komitesi" nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Yönetim Kurulu ve Komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV' de belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin

1.3.6. numaralı maddesinde belirlenen işlemler uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 22.07.2020 tarihli Olağan Genel Kurul' da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

SPK' nın "II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği"nde ve Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesi'nde bulunan zorunlu tüm ilkelere uyulmaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlanmakla birlikte, bunlara tam uyumun sağlanması hususunda çalışmalar sürdürülmektedir. Ayrıca, tam olarak uyum sağlanamayan zorunlu olmayan ilkeler sebebiyle

herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Zorunlu olmayıp henüz tam uyum sağlanamayan ilkeler aşağıda belirtilmiştir. Bunların gerekçelerine ve ilave açıklamalara ilke bazında raporun ilgili kısımlarında yer verilmektedir.

1.4.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın TOKİ iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

1.5.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük orana sahip olanlara tanınmamış olup, azınlığa tanınan haklar genel uygulamalar çerçevesinde sağlanmaktadır.

3.1.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Çalışanların tazmini kapsamında 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümler dikkate alınmaktadır. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

4.2.8. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar her yıl 20 milyon \$ bedelle sigorta edilmektedir fakat 2020 yılında pandemi koşulları gereği en fazla 5 milyon \$ bedelle sigortalanamamıştır.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık, Yönetim Kurulu' nda kadın üye oranı için %25' ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir. Halihazırda Ortaklık bünyesinde kadın Yönetim Kurulu üyesi olarak Sn. Havvanur YURTSEVER (bağımsız üye) yer almaktadır.

4.3.10. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte, komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte, denetimden

sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmaktadır..

4.6.5. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Genel Kurul' da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri' ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle, 2020 yılında Esas Sözleşme' de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Hissedarlara, Yüklenicilere ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla, 2017 yılında "Bilgi Güvenliği Politikası" oluşturulmuş ve Türkçe / İngilizce olarak kurumsal web sayfasında yayınlanmıştır. Bilgi güvenliği politikasına ayrıca bu raporun "Politikalar" kısmında yer verilmiştir.

Hem işleyiş hem de yönetsel açıdan dönem içinde gerekli olması üzerine, Kurumsal Yönetim İlkeleri de dikkate alınarak, Emlak Konuta ait "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği", "Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği", "Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği", "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği", "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" ve Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği'nde revizeler yapılmıştır.

Şirketin 2020 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu' nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmakta olup, rapora "https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1531-emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s" linki üzerinden de ulaşılabilir.





# EMLAK KONUT SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÇALIŞMALARI

## A. Genel İlkeler

### A1. Strateji, Politika ve Hedefler

|   |                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur.                                                                       | Tam Uyum   | Riskler ve fırsatlar belirlendi (Risk Belirleme ve Değerlendirme Prosedürüne göre (PRSD 35) Şirket Kapsamına/Faaliyetine İlişkin Riskler Tablosu (TBL 14)).<br><br>ÇSY politikaları oluşturuldu (Personel, Ücret, Kalite, Müşteri Memnuniyeti, Bilgi Güvenliği, Bağış ve Yardım, Sosyal Sorumluluk Politikaları.). |
| 2 | Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar. | Tam Uyum   | ÇSY politikalarına ilişkin, yönetmelik, prosedürler vb. iç düzenlemeler hazırlandı ve Şirket içinde duyuruldu.<br><br>YKK ile oluşturulan ÇSY politikaları Kamuya açıklandı.                                                                                                                                       |
| 3 | ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlara uygun Ortaklık Stratejisini belirler.                                                                                                                   | Tam Uyum   | 5 yılda bir Stratejik Plan oluşturulmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.                                                                                    | Kısmi Uyum | Her yıl itibariyle belirlenen hedefler Kamuya açıklanır.                                                                                                                                                                                                                                                           |

### A2. Uygulama/İzleme

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                                                                           |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar.                                                                                                                                                                                         | Tam Uyum   | YK Üyelerinden Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturuldu ve Kamuya açıklandı.<br>Komiteye bağlı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu oluşturuldu. |
| 2 | Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar. | Tam Uyum   | Yıl sonu itibariyle raporlama yapılacaktır.                                                                                               |
| 3 | Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.                                                                                                                                                                      | Kısmi Uyum | Uygulama ve eylem planı oluşturulup Kamuya açıklanacaktır.                                                                                |
| 4 | ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar.                                                                                                                                                                                 | Kısmi Uyum | ÇSY KPG'leri belirlenerek, yıllar bazında karşılaştırmalı olarak Kamuya açıklanacaktır.                                                   |
| 5 | Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.                                                                                                                                                   | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                           |
| 6 | İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.                                                                                                                                                        | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                           |

### A3. Raporlama

|   |                                                                                                                                                                              |            |                                                                 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1 | Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar.                                                                  | Tam Uyum   | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 2 | Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.                                                                                       | Tam Uyum   | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 3 | Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 4 | Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.             | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 5 | Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir.                                                                                                                    | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                      |
| 6 | Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.                                          | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                      |
| 7 | Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.                                      | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 8 | Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/eya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.                                                           | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                      |

### A4. Doğrulama

|   |                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1 | Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğrulatıldığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir. | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|

# EMLAK KONUT SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÇALIŞMALARI

| B. Çevresel İlkeler |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.                                                                                                                                                            | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                   | Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.                                                                                                                                                                                                                                               | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3                   | Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.                                                                                                                     | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4                   | Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.                                                                                                                                                                                                         | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. Yönetim Kurulu komisyon çalışmasına müteakip yıl sonu açıklanabilir                                                                                                                                                                                                                      |
| 5                   | Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.                                                                                                                                                                                                                   | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6                   | Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.                                                                                                                                                                                                                                             | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7                   | İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.                                                                                                                                                                                         | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8                   | Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.                                                                                                                                       | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9                   | Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.                            | Tam Uyum   | Sıfır Atık vb. çevresel konularda STK,dernek ve belediye gibi kuruluşlarla çalışmalara müteakip açıklanabilir.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10                  | Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı))1), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar. | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11                  | Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.                                                                                                                                                                                                                 | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 12                  | Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).                                                                                                                                                                                                                | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 13                  | Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir.                                                                                    | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 14                  | Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.                                                                                                                                                                                                                  | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 15                  | İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16                  | Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.                                                                                                 | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 17                  | Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.                                                                                                                                         | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 18                  | Toplam enerji tüketim verilerini (hammaddeler hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak açıklar.                                                                                                                                                                                                         | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19                  | Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.                                                                                                                                                                                                                                     | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 20                  | Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektrige geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.                                                                                                                                                                                     | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 21                  | Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 22                  | Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.                                                                                                                                                                                                                 | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 23                  | Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.                               | Kısmi Uyum | Sözleşme gereği her projemizde suyun geri dönüştürülmesi(gri su-klozet harici bloklardaki atık suyun bahçe sulamada kullanılması) gerekmektedir. Ayrıca bazı sözleşmelerde yağmur suyunun toplanarak yine bahçe sulamada kullanılması mevcuttur. Her iki durumu da bundan sonra her sözleşmeye koyarak, uygulamasını zorunlu tutulması hedeflenmektedir. |
| 24                  | Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.                                                                                                                                                            | İlgisiz    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 25                  | Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                    | İlgisiz    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 26                  | Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uyguluyor ise ayrıntılarını açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                    | İlgisiz    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 27                  | Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                       | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



# EMLAK KONUT SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÇALIŞMALARI

## C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | İnsan Hakları Evrensel Beyanname'sine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur.               | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 2  | Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.                                                                                                                                                                              | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 3  | İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar.                                                                                                                                                                                                                                      | Tam Uyum   |                                                                                                                             |
| 4  | Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözетerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir. | Tam Uyum   | İnsan Kaynakları Politikası ve Ücretlendirme Politikalarında verilmiştir.                                                   |
| 5  | Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.                                                        | Tam Uyum   |                                                                                                                             |
| 6  | Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar.                                                                                                                                           | Kısmi Uyum |                                                                                                                             |
| 7  | Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.                                                                                                                                                                                                                       | Tam Uyum   | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 8  | Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar.                                                                                     | Tam Uyum   | Personel Politikası ile Ücret Politikasında açıklanmıştır.                                                                  |
| 9  | Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyumsuzluk çözüm süreçlerini belirler.                                                                                                                                                          | Tam Uyum   | Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği (GYSPDYÖN 01) ile belirlendi ve Şirket içinde duyuruldu. |
| 10 | Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.                                                                                                                                                                                    | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 11 | İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar.                                                                                                                                                                                                                  | Tam Uyum   | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 12 | İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.                                                                                                                                                                                  | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 13 | Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.                                                                                                                                                                                          | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                                                                                  |
| 14 | Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.                                                                                                                              | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı.                                                             |
| 15 | Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.                                                                                                                                                               | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                                                                                  |
| 16 | Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.                                                                                                                                                                  | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                                                                                  |

## C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1 | Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb.) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.                                                                                                                                                            | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                      |
| 2 | Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tam Uyum   | Müşteri Memnuniyeti Politikası düzenlendi ve Kamuya açıklandı.  |
| 3 | Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.                                                                                                                                                                                                   | Tam Uyum   | Yapılıyor.                                                      |
| 4 | Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle İlişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.) kamuya açıklar.                                                                                                      | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 5 | İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ülkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar. | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |
| 6 | Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.                                                                                                                                                                                                       | Kısmi Uyum | ÇSY Çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başladı. |

## D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

|   |                                                                                                                                                                                                                        |          |            |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| 1 | II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir. | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 2 | Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.                                                               | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 3 | Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır.                                    | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 4 | Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.                                                                                                     | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 5 | Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.                                                   | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 6 | Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.                                                                                    | Tam Uyum | Yapılıyor. |
| 7 | Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.                                                                                                       | Tam Uyum | Yapılıyor. |

# YÖNETİM KURULUNUN YAPISI VE OLUŞUMU

Ortaklık yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az değildir. Bağımsız üye sayısının hesaplanmasında küsuratlar izleyen tam sayı olarak dikkate alınmıştır. Her durumda, bağımsız üye sayısı ikiden az olmamakla birlikte, Ortaklık bünyesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 3' dür. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan "bağımsızlık" kriterlerini taşımaktadır.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde sefinin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Bağımsız Yönetim Üyesi Havvanur Yurtsever'e ait bağımsızlık beyanı 25 Haziran 2020 Tarih, No: 30014 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhterem İnce'ye ait bağımsızlık beyanı 25 Haziran 2020 Tarih, No: 30018 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan Aksu'ya ait bağımsızlık

beyanı 25 Haziran 2020 Tarih, No: 30019 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi "Yatırımcı İlişkileri" Genel Kurul bilgileri altında ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Muhterem İNCE, Havvanur YURTSEVER ve Sinan AKSU) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER'in bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 16.06.2020 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 16.06.2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Sinan AKSU'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporu 16.06.2020 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri Ortaklık işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir Ortaklıkta yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir Ortaklık'a danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Ortaklıktaki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin Ortaklık dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliği'ne ve TTK'nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklık dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 22' de şu şekilde ifade edilmiştir:

Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, Ortaklık veya Ortaklığın bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte

işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir..

## Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Ücretlendirme Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır.

22 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 30 Haziran 2020 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuş-tur. Söz konusu husus 22.07.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 14 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oy çok-luğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır.

Ayrıca Ortaklık Esas Sözleşmesi 16.Maddesinde "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri" ile ilgili esaslar açıklanmıştır. Ortaklık Esas Sözleşmesi kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.2020 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullan-

| Yönetime Sağlanan Faydalar | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|

Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar

11.000

9.600



# YÖNETİM KURULUYAPISI VE OLUŞUMU



## **ERTAN KELEŞ**

### **YÖNETİM KURULU BAŞKANI/İCRACI**

Ertan KELEŞ 1976 yılında doğdu. 1998 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1998-2000 yılları arasında Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde, 2001-2002 yılları arasında Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde Şantiye Mühendisliği yaptı. 2002-2004 yılları arasında Aset Dekar İş Ortaklığı'nda Proje Müdürlüğü, 2004-2005 yılları arasında Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. bünyesinde ve 2002-2005 yılları arasında Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş., Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2005-2014 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevlerini icra etmiştir. 2014-2016 yılları arasında Reform Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne danışmanlık yapmış. 2014-2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinde bulunmuş, 2018 yılından itibaren şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini icra etmektedir.



## **MUSTAFA LEVENT SUNGUR**

### **YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ/İCRACI OLMAYAN**

Mustafa Levent Sungur 1981 Trabzon doğumludur. İnşaat Mühendisliği Lisans Eğitimini Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlayan Sungur, 2003 yılında İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Meslek hayatında yurtdışında ve yurt içinde çeşitli firmalarda çalıştıktan sonra, 2006 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman olarak çalışmaya başlamıştır. Sırasıyla Statik, Zemin Araştırma ve Altyapı Şube Müdürlüğü görevlerinden sonra Mayıs 2009 ile Aralık 2018 arasında Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanı olarak atanan Sungur, Aralık 2018 tarihinden beri Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Çok iyi derecede İngilizce, az seviyede ise Farsça ve Almanca bilmektedir. Mustafa Levent Sungur evli olup, 3 çocuk babasıdır.



## **HAKAN GEDİKLİ**

### **YÖNETİM KURULU ÜYESİ GENEL MÜDÜR/İCRACI**

Hakan Gedikli, 1975 yılında Trabzon'da doğdu. 1994 yılında Zonguldak Mehmet Çelikel Lisesi'nden, 2000 yılında da Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. 2000 – 2006 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi'nde çeşitli kademelerde görev yaptı. 2006 – 2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'nde, sırasıyla, Etüd Proje Müdürü, Emlak ve Planlama Müdürü, Emlak ve Planlama Daire Başkanı ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Yüksek lisansını Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm alanında tamamlayan Gedikli, gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır. 16.07.2018 tarihinden itibaren de Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.



## **HAVVANUR YURTSEVER**

### **YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**

Havvanur Yurtsever 1972 yılında Ankara'da doğdu. 1996 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Bölümünü Bitirdi. 1996-1997 yılları arasında Av. Necati Ceylan Avukatlık Ofisi'nde avukatlık stajını gerçekleştirmiştir. 2008-2014 yılları arasında Halk Bankası A.Ş. için, 2003- 2014 yılları arasında T.Telekomünikasyon A.Ş. için sözleşmeli avukatlık yapmıştır. 2014 yılında başladığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevine devam etmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis üyeliği, Zeytinburnu Belediyesi Meclis üyeliği ve Hukuk Komisyonu Başkanlığı, Zeytinburnu Belediye Meclisi 2. Başkan vekilliği görevlerinde bulunmuştur. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Bakan Müşavirliği görevini sürdürmektedir. Evli ve 3 çocuk annesidir.

# YÖNETİM KURULUYAPISI VE OLUŞUMU *devamı*

## **HAKAN AKBULUT**

### **YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN**



Hakan AKBULUT, 1966 yılında Ardahan’da doğdu. Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü’nden 1988 yılında mezun oldu. Yüksek Lisans eğitimini Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm bölümünde 2018 yılında tamamladı. Uzun yıllar özel sektörde muhasebe ve finans alanlarında faaliyetlerde bulunan AKBULUT, 2003 yılında Emlak Konut GYO AŞ’de Finansman ve Portföy Müdürü olarak çalışmaya başladı. Emlak Konut GYO AŞ’de sırasıyla 2003-2010 döneminde Finansman ve Portföy Müdürü, 2010-2019 Nisan ayına kadar mali alanda Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüttü. Yöneticilik, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Mali Mevzuat ve Muhasebe Uygulamaları, Ulusal ve Uluslararası Bankacılık İlişkileri ve Uluslararası Yatırım Fonlarıyla ilişkiler tecrübelerine sahip olan AKBULUT, kamu ve özel sektörde edindiği tecrübeyle 29 Nisan 2019 tarihinde TOKİ Başkan Yardımcılığı görevine atandı. Meslek alanında, Mali Müşavirlik, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Kurumsal Yönetim ve Sermaye Piyasası Kurulu İleri Düzey Belgelerine sahip olan AKBULUT, iyi derecede İngilizce, orta seviyede ise Arapça bilmektedir. Hakan AKBULUT, evli olup, 3 çocuk babasıdır.

## **MUHTEREM İNCE**

### **YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**



1971 yılında İstanbul’da doğdu. 1993’de İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini bitirdi. 2000’de Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans tahsilini tamamladı. 2017 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başladı. 2016 yılında başladığı Müsteşar (Vali) İçişleri Bakanlığı görevi ardından 2018 yılında Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. 06.2016-09.2016 tarihleri arasında Artvin Valiliği, 02.2014-06.2016 Personel Genel Müdürü - Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 08.2013-02.2014 Genel Müdür Vekili – Personel Genel Müdürlüğü, 07.2013-08.2013 Genel Müdür Yardımcısı -Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 09.2011-07.2013 Daire Başkanı-Personel Genel Müdürlüğü, 09.2009-09.2011 Şube Müdürü-Eğitim Dairesi Başkanlığı, 10.2005-09.2009 Kaymakam- Çanakkale Eceabat Kaymakamlığı, 10.2002-10.2005 Kaymakam-Erzurum Nayman Kaymakamlığı, 10.2000-10.2002 Kaymakam-Adıyaman Samsat Kaymakamlığı, 05.2000-10.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 09.1997-04.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 07.1994-09.1997 Kaymakam Adayı - Edime Valiliği görevlerinde bulunmuştur. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

## **SİNAN AKSU**

### **YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**



1980 yılında Ankara’da doğan Sinan AKSU aslen Erzincanlıdır. Ankara Tevfik İleri İmam Hatip Lisesi’ni bitiren Aksu, 2002 yılında Gazi Üniversitesi Tarih Bölümü’nden mezun olmuştur. 2003 yılında kamudaki meslek hayatına TBMM’de başlayan Aksu, sırasıyla Milletvekili Danışmanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Aile Sosyal Politikalar Bakanlığı Özel Kalem Müdürlüğü, Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı, Başbakan Müşavirliği ve 20 Şubat 2014 tarihinden itibaren Gençlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 30 Mart 2015 tarihinde GSB Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürü olarak atanan Aksu 20.07.2018 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü görevini yürütürken gençliğin hizmetindeki projelerde yer alan Aksu, 2016 yılında düzenlenen Hizmetkar Liderlik Zirvesi’nde yılın hizmetkar bürokratı seçilmiştir. 20.07.2018 tarihinde yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. Türkiye Basketbol Federasyonu’nun 2016 yılında yapılan Olağan Genel Kurulunda Denetleme Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Kamu yararına birçok vakıf ve demekte mütevellî heyeti başkanlığı, yönetim kurulu üyeliği yapan Aksu evli ve bir çocuk babasıdır.



# Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta ve üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Ortaklık sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı'na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerekmediği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

01.01.2020- 31.12.2020 tarihleri arasında 151 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2020 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri

tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir.

Yönetim Kurulu'nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır.

Ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz. Dönem içerisinde Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğunun gerektirdiği bir karar oluşmamıştır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi 19. Maddesi ile "Yönetim Kurulu üyesi, kendisinin Ortaklık dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Ortaklık dışı menfaatiyle Ortaklık menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden Yönetim Kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan

Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararın tazminle yükümlüdürler." denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve Ortaklık üst yönetiminde bulunan kişiler, görevleri esnasındaki kusurları ile Ortaklıkta sebep olabilecekleri zarar 20 Milyon ABD Doları tutarında bir bedelle sigorta ettirilmiştir.

## Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde17'de belirtildiği üzere; "Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Ortaklığımız, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve ardından yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme'nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Emlak Konu GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Sürdürülebilirlik Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir.

# Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine **"Ücretlendirme Komitesi"** ve **"Aday Gösterme Komitesi"** görevlerini de yerine getirmektedir.

Komiteler; Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde [Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından üstlenilmesi, Ortaklık bünyesinde bağımsız üye sayısının 3 olması, icracı üyelerin komitelerde görev almaması zaruriyeti (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç), Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tümünün bağımsız üyelerden oluşması ve komite başkanlarının bağımsız üyelerden seçilmesi gerekçe-leriyle bir Yönetim Kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP'ta açıklanmıştır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları

yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır

## Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ortaklıkta Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri bölümü ile yakın iş birliği içerisinde çalışmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esaslarının ilk maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, Ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" ile düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkelerine (Kurumsal Yönetim İlkeleri) uyumu, bu ilkelerin Ortaklıkta uygulanmaması halinde nedenleri-nin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; Yatırımcı İlişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Ortaklık performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Ortaklığın oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Kurumsal Yönetim Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler

Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

Komite, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur.

## Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

### Aday Gösterme Komitesi;

a.Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

b.Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur. 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

•16.06.2020 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi

• 16.06.2020: 2020 Yılı Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Verilecek Ücretler Hk.

### Ücretlendirme Komitesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Ücretlendirme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

a. Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Ortaklığın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar,



# Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

b. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

2020 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 14.01.2020 2020 Yılı 1. Dönem Personel Ücretleri hk.
- 17.07.2020: 2020 Yılı 2. Dönem Personel Ücretleri hk

## Denetimden Sorumlu Komite

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 17.maddesine uyumlu bir şekilde; Ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Ortaklığın iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmaktadır.

Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Ortaklık' a ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Ortaklık çalışanlarının, Ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Ortaklığın

izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Ortaklık sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/ muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanmaktadır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklamalar yapılmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ilgili hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

2020 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 19.03.2020 Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 29.05.2020: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 18.08.2020: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

•06.11.2020: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

## Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Emlak Konut GYO A.Ş., temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Ortaklık risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi sistemini uygulamaya çalışmaktadır. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi 2012 yılında oluşturulmuş olup, Ortaklık yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş' nin, içinde bulunduğu sektöre ilişkin ve kendi bünyesinde barındırdığı, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizlikler kısaca şu şekilde özetlenebilir:

Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır

Ancak, Şirket'in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlere bağlıdır. Projeler için uygun

Risk Yönetimi Komitesi; mevzuat ve iç düzenlemelere paralel olarak kurumsal risk yönetimi esasları çerçevesinde hareket ederek yükümlülüklerini yerine getirir.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit

# Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir.

Komitenin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

2020 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 15.01.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 13.02.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 20.03.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 16.04.2020 Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 29.05.2020: Riskin Erken Saptanması

- ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 24.06.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 17.07.2020 Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 18.08.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 23.09.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 07.10.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 06.11.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 18.12.2020: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

## Sürdürülebilirlik Komitesi

Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na raporlama yapılması amacıyla 09.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik

konusunda ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek, şirket yapısına entegre edilmesi amacıyla çalışmalar yürütmek ve bu doğrultuda projeler geliştirmek, belirli aralıklarla, ilgili yönetici ve/veya personelle beraber Şirketin çevre politikası ve uygulamalarını gözden geçirmek, alınan kararlar ve süreçle ilgili Yönetim Kurulu'na bilgi vermek, iklim kriziyle mücadele kapsamında, Şirket faaliyetlerindeki karbon salınımını azaltmaya yönelik projeler geliştirmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçişi desteklemek, Şirketin sürdürülebilirlik uygulamalarındaki performans ölçütlerini belirlemek ve değerlendirmek amacıyla faaliyetlerine başlamıştır.

05.02.2021 tarihli ilk kararıyla; faaliyetlerin yerine getirilmesinde kapsamlı ve devamlılığı olan çalışmaların yapılacağı göz önünde bulundurularak, komiteye bağlı olarak çalışacak olan, Yöneticilerden ve konusunda tecrübeli personellerden «Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu» oluşturulmuştur.

## Komite Üyeleri

Havvanur YURTSEVER

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan),  
**Denetimden Sorumlu Komite Başkanı,**  
**Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Başkanı**  
**Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi**

Muhterem İNCE

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
**Denetimden Sorumlu Komite Üyesi**  
**Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı**  
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

Sinan AKSU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
**Denetimden Sorumlu Komite Üyesi**

Ertan KELEŞ

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)  
**Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı**  
**Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi**  
**Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi**  
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

Mustafa Levent SUNGUR

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
**Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi**  
**Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi**

Hakan AKBULUT

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
**Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi**  
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a)Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar vebu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b)Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c)Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç)Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d)31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,

e)Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f)Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g)Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ)Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 25.06.2020

Havvanur YURTSEVER

Muhterem İNCE

Sinan AKSU

**Aslı İmzalıdır**

# POLİTİKALAR

## Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

a) Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır

Birinci temettü

b) Kalandan, SPK' ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken

yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir. denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [10]'unu nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir

## Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Ortaklık inşaat faaliyetlerinde doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması için yüklenicilerle iş birliği içerisinde çalışmaktadır. Enerji tasarrufu-nun etkin sağlanması durumunda ortaya çıkacak çevresel ve ekonomik etkilere gerekli hassasiyet gösterilmekte olup, proje ve çalışma alanlarında tasarrufa yönelik önlemler alınmaktadır. Yapılan tüm faaliyetlerde kamu çıkarları da gözetilmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konuların-da gerekse projelerin bunlara uygun-luğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., 29/06/2001 tarihinde kabul edilerek 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren ve 2/11/2011 tarihinde 4708 no'lu Kanun Hükmünde Kararname ile son hali oluşturulan Yapı Denetimi Hakkında

Kanun çerçevesinde tüm yapı ve imalat işlerini sürdürmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiğiinden yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir. Kalite Politikası' nda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmaktadır.

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, sürdürülebilirlik ve toplumsal değer yaratma anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle birlikte aynı zamanda bu planlamalara kamu yararına kullanılacak bağımsız bölümler yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.



# POLİTİKALAR devamı

## Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, insanı, çevreyi ve kamu hassasiyetini ön planda tutan sosyal sorumluluk anlayışıyla, Sermaye Piyasası Kanunu ile Esas Sözleşmesinin 6. maddesi çerçevesinde bağış ve yardım yapabilir.

Bağış ve yardım, Şirketin kendi amaç ve konusunu aksatmayacak bir şekilde, Kamu Kurum ve Kuruluşları' na, topluma ve çevreye faydalı Vakıf, Dernek vb. Sivil Toplum Kuruluşlarına, afet yardım komiteleri ile afet bölgelerine ve ihtiyaç sahibi kişilere nakdi veya aynı olarak veya mevzuatın izin verdiği diğer usullerle yapılabilir.

Bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımın üst sınırı, Yönetim Kurulu' nun önerisi ile o yılın olağan Genel Kurul toplantısında karara bağlanarak belirlenir. Genel Kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz.

Nakdi olmayan bağışların nakdi değeri tespit edilerek, Genel Kurul tarafından belirlenen bağış limitinden düşülür.

Yapılan bağış ve yardım tutarı, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesince hesaplanan dağıtılabilir kar matrahına eklenir ve ilgili dönem içerisinde pay sahip-lerinin bilgisine takip eden Genel Kurul' da sunulur.

Yapılacak bağış ve yardımların, Sermaye Piyasası Kanunu' nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine uyumsuzluk gösterme-mesi zorunludur.

Yönetim Kurulu kararıyla yapılacak bağış ve ödemeler, Sermaye Piyasası Kurulu' nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri doğrultusunda kamuya duyurulur.

## Bağış Ve Yardımlar

2020 Yılında 30.000.000-tl'ye Kadar Bağış Yapılması Genel Kurul'da Oy Çokluğu İle Kabul Edilmiştir.

2020 Yılı İçerisinde Gerçekleştirilen Bağışlar Ve Bağış Yararlanıcıları Aşağıda Açıklanmaktadır.

- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile diğer Vakıf ve Dernekler  
2.964.804,45 TL
- Muhtelif Camii ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği  
23.500.000 TL

## Sponsorluklar

- Tüçev Vakfı Eğitim Sponsorluğu  
26.03.2020
- Konyaspor Kulübü Sponsorluğu  
24.03.2020
- 10. Uluslararası 23 Nisan Çocuk Şenliği Sponsorluğu 12.03.2020
- Uluslararası Göç Film Festivali Sponsorluğu 30.01.2020
- Emlak Konut Spor Kulübü Sponsorluğu 11.04.2019
- Sabah 35. Yaş Sektör Buluşmaları  
16.12.2020
- Türkiye 2023 A Para Sohbetleri Zirvesi 19.10.2020

# POLİTİKALAR devamı

## Ücretlendirme Politikası

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulan "Ücret Komitesi", Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Yönetim Kurulu Üyeleri ücretleri, "Ücret Komitesi" önerisine istinaden Yönetim Kurulu tarafından, ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, Olağan Genel Kurul Toplantısında belirlenen aylık net ücret ile aylık net ücret tutarında yılda 4 defa ikramiye verilir.

Mali yıl sonunda, Yönetim Kurulu Üyelerine yapılan ödemelerden dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Şirket tarafından ödenir (birden fazla işverenden alınan ücretler).

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz. Bu üyelerin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.

Ücret Komitesi, Yöneticilere verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve Yöneticilerin üstlenmiş oldukları görev, yetki ve sorumlu-lukları dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Genel Müdür, personele verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri, eğitim durumu, yetenek, tecrübe, uzmanlık, yabancı dil bilme vb. kriterleri dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Yönetici ücretleri "Ücret Komitesi" önerisine, personel ücretleri de Genel Müdürün önerisine istinaden, Yönetim Kurulu kararı ile her yılın Ocak ve Temmuz aylarında artırılır.

Yönetici ve personele aylık net ücretlerine ek olarak, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen sayıda ve tutarda ikramiye verilir. Yönetici ve personele, Şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde Genel Müdürün takdiriyle performans primi, maddi ödül vb. verilebilir. Yönetici ve personele, ulaşım, yemek, evlilik, doğum, ölüm, sağlık vb. sosyal hizmet ve yardımlarda bulunulur.

## İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2018 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır. Ortaklık Organizasyon El Kitabı'nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacı ile 2015 yılından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır.

Ortaklık, çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır.

Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2020 yılı içerisinde herhangi bir şikayet alınmamıştır.

Şirketin Personel Politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

1-Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte

uygun ve yetenekli personel almak,

2-Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak,

3-Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,

4-Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,

5-Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkanlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,

6-Boşalan yönetim kadrolarına öncelikle şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,

7-Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,

8-Bütçe imkanları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,

9-Kadro imkanları dahilinde yetenekli ve başarılı personele yüксеlebilme imkanı ve iş güvenliği sağlamak,

10-Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve imkanlarını geliştirmek,

11-Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkanı sağlamak.

12- Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.

13-Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek.

14-Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek ve iyi bir beşeri ilişkiler kurulmasında çaba göstermek.



# POLİTİKALAR devamı

## BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

### A. Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), "Bilgilendirme Politikası" ile geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Borsa İstanbul Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen "İçsel Bilgi" ve "Ticari Sır" özelliği taşımayan faaliyetlere ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

### B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

EKGYO, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 ve 39. maddelerinde belirtilen periyodik tablo ve raporlara ilişkin belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

- Özel durum açıklamaları
  - Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu
  - 3'er aylık Raporlar
  - Yıllık Faaliyet Raporları
  - Kurumsal web-sitesi
- (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
  - Basın bültenleri
  - Basın toplantıları

EKGYO internet sitesi erişimi [www.emlakkonut.com.tr/](http://www.emlakkonut.com.tr/) adresinden sağlanmaktadır. EKGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik finansal tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri ve

genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenecektir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplandıracaktır.

EKGYO tarafından kamuyu bilgilendirmek amacıyla ve/veya EKGYO'nun kurumsal iletişim faaliyeti kapsamında hazırlanacak bültenler, uzmanlık gerektiren konularda destek alınarak, EKGYO'nun Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü tarafından hazırlanır.

### I. Basının Bilgilendirilmesi

EKGYO tarafından, devam eden projeleri, orta ve uzun vadeli stratejileri gibi faaliyetlerini doğru- dan ilgilendiren konularda bilgi- lendirme amaçlı olarak özel durum açıklamalarının içeriğine bağlı kalınarak toplantılar düzenlenir, basın bültenleri hazırlanır. Toplantılara davet edilecek basın mensupları arasında eşitlik ilkesine sadık kalınır.

- EKGYO hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

EKGYO, basın takip prosedürüne göre ulusal veya uluslararası basın-yayın organları veya diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri takip eder ve ilk kez kamuya duyuru- lan veya daha önce kamuya duyurul- muş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların Şirket paylarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyip etkile- mediğini değerlendirir ve gerekli gördüğü hallerde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapar.

EKGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konu- sunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap

verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

II. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve yatırımcı bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ulaşım esasları

Yatırımcı ve analistlerin bilgilendiril- mesine ilişkin konular EKGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tara- fından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplan- tılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elekt- ronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

C. İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

İçsel bilgi, EKGYO tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, henüz kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması du- rumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yara- tabilecek bilgilerdir.

# POLİTİKALAR devamı

İçsel bilgiye sahip EKGYO çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan Borsa İstanbul'da açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir.

EKGYO nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır.

Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, EKGYO tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

EKGYO, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde EKGYO veya EKGYO nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini hazırlamaktadır ve içsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından EKGYO'nun İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleşmektedir.

EKGYO tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamına uygun olarak sürekli olarak güncel tutulacaktır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulacaktır. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanmaktadır.

EKGYO yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir.

D. Pay Sahipleri ile İletişim ve

Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

EKGYO'ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Denetim Komitesi Başkan ve üyeleri,
- Genel Müdür,
- Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. EKGYO çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne yönlendirirler.

E. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası EKGYO Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politika'nın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınmaktadır.

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler, yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, içsel bilgilere doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir. EKGYO İdari Sorumluluğu Bulunan Kişileri, Yönetim Kurulu Üyeleri ve EKGYO Üst Yönetimi olarak belirlemiştir.

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan

ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayanır ve öngörülemez riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir.

Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.





# Genel Kurul Toplantıları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2019 yılına ait **Olağan Genel Kurul Toplantısı** 22 Temmuz 2020 tarihinde Şirketimiz Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Mustafa Kenti'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.295.972.861,98 TL'sini (%60,4) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar basın mensupları ve çeşitli menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30 Haziran 2020 tarih ve 10108 sayılı baskısında, Sabah Gazetesi'nin 30.06.2020 tarihli baskısında ve kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 29 Haziran 2020 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 30 Haziran 2020 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır.

1 Ocak 2019- 31 Aralık 2019 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştiril-mektedir. Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir.

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir.

## Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Ortaklık oy haklarının kullanımını zorlayıcı tüm uygulamalardan kaçınılmaktadır ve oy haklarının kullanımının kolaylaştırılması için azami özen göstermektedir. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin

seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Ortaklık, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 22.Maddesine göre; Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili tarafar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 21.Maddesine göre; Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafarı ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır ve bu şekilde bir durumun oluşması halinde konu ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak KAP' da açıklanır.

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2019 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

# Şirketin Stratejik Hedefleri

Emlak GYO A.Ş., 06 Ocak 2020 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2020 yılından itibaren başlamak üzere 5 yıllık strateji planını geliştirmiştir ve 2020 ~ 2024 yılları arasında geçerli olacak bu stratejik plan dahilinde stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma konusunda azami özen göstermektedir. 5 yıllık strateji planı tüm üyelerin kabul ettiği bir Yönetim Kurulu toplantısı ile onaylanıp uygulanmaya başlanmıştır.

Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme değerlendirilmekte ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulacaktır ve hedeflerden ayrışma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek gerekli önlemler alınmakta, düzenleyici faaliyetlerle ilgili çalışmalar başlatılmaktadır.

Yönetim Kurulu, Ortaklığın belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Ortaklığın kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeler yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

Ortaklık kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır.

Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. Ana plan olarak belirlenen hedef ise,

- Faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve iş süreçlerinin kısaltılması amacıyla, dijital dönüşümün tam kapsamlı olarak tamamlanmasını sağlamak.
- TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve TS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Kalite Belgelerini almak ve bu yönetim sistemlerine uygun hareket etmek.
- İnşaat sektörünün alt bileşenleri başta olmak üzere, çeşitli alanlarda dünyada bilinen ve kullanılan

marka ürünler geliştirmeye yönelik yatırım yapmak.

- Şirketin mevcut aktif büyüklüğünü 1,5 katına çıkarmak.
- Yurtdışı faaliyetler geliştirmek.
- En az 5 ülkede tanıtım, pazarlama ve satış ofisi açmak. Uluslararası firmalarla birlikte arsa üretmek ve gayrimenkul projesi geliştirilmek.
- Dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

## Kar Payı Hakkı

Ortaklığımızın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmak-tadır. Bu politika ve buna ilişkin bilgi, 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Maddede ortakların bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermek-tedir.

Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleriyle ile Ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

Kar dağıtım politikası Ortaklık kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri kısmında "Kurumsal Yönetim Bilgileri" içeriğinde ortakların incelemesine hazır olarak bulunmamaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Kar dağıtım esasları, politikaları ve pay sahip-lerine verilen kar payı oranları faaliyet raporlarında bulunmakta ve ilgili süreç KAP' da yapılan açıklamalarla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Ortaklık, 2010 yılında gerçek-leştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit olarak dağıtmıştır. 2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul'da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir. Takip eden 2017 ve 2018 yılları için mevcut politika

uygulanmaya devam edilmiş, 2019 yılında politika net dönem karının asgari [%10]'unun dağıtılması olarak revize edilip Genel Kurul'da kabul edilerek uygulanmıştır. 2020 yılı içerisinde şirket, 2019 net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 76.646.000 TL kar payı tutarını ortaklarına dağıtmıştır.

## Kamuyu Aydınlatma Ve Şeffaflık

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların / gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şart-ların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendir-mekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleş-meyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK'nın özel durum-ların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır.

Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

Ortaklık 21.01.2020 tarihinde 2020 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal data ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekaşe, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.



# Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yerli ve yabancı yatırımcıların, doğru, tutarlı, eşanlı, zamanında bilgilendirilmesi, sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin ilgili mevzuatlara uygun sürdürülmesi, **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**'ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi **Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü** tarafından ifa edilmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.1 uyarınca; söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Ercan ALİOĞLU**'na doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2020 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte **Sermaye Piyasası Kanunu** ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.

•Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmıştır.

•Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır.

Bu kapsamda; 2020 yılı içerisinde 9 farklı Yurtiçi ve yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve toplam 55 yatırımcı, analist ile görüşülmüştür.

İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere 35 farklı toplantı kapsamında 212 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.

•Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal ve bireysel yatırımcıları, mevcut ve potansiyel yatırımcıları ve analistleri bilgilendirmek ve sorularını yanıtlamak amacıyla;

2019 yıl sonu finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 10 Mart 2020 tarihinde düzenlenen telekonferans ve 2020

yılı ilk yarı finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 15 Ekim 2020 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmelerinde toplam 71 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir. Ayrıca, 21 Ocak 2020 tarihinde; Genel Müdür Yardımcımız **Ercan ALİOĞLU**'nun katılımlarıyla 42 analist/yatırımcı ile 2019 yılı satış sonuçları ve 2020 yılı hedefleri Değerlendirme Toplantısı düzenlenmiştir.

Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli güncellenmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içerikler yönetilmiş ve güncel bilgilere sürekli erişim sağlanmakla birlikte Ortaklık tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılan tüm açıklamalar, Türkçe/İngilizce kurumsal internet sitesinde de pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2020 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında 15 adet yazılı başvuru alınmış ve bu bilgi taleplerine ivedilikle cevap verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaşmış ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

## 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleriyle gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Bu raporun "9.Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği"

başlığı içeriğinde açıklandığı üzere; (bkz.s.77) pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamaya güncel olarak Ortaklık

kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Ortaklık "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Ortaklık Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplamaktadır. Ortaklık' a ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda da yazılı olarak cevaplandırılmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve/veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2020 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıran tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

Ercan ALİOĞLU  
Genel Müdür Yardımcısı v.  
[ealioglu@emlakkonut.com.tr](mailto:ealioglu@emlakkonut.com.tr)

Mustafa BUĞA  
Yatırımcı İlişkileri Müdürü  
[mbuga@emlakkonut.com.tr](mailto:mbuga@emlakkonut.com.tr)

Aydağül EKMEK  
[aekmen@emlakkonut.com.tr](mailto:aekmen@emlakkonut.com.tr)  
+90 216 579 1595

Mustafa KÖKSAL  
[mkoksal@emlakkonut.com.tr](mailto:mkoksal@emlakkonut.com.tr)  
+90 216 579 1596



# 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. : İsmail ÇAKIR  
Gn. Md. Dnş. : İlker SIRTAKAYA  
Gn. Md. Dnş. : Hüseyin KARACA  
Gn. Md. Dnş. : Sinan AYOĞLU  
Gn. Md. Dnş. : Ömer Bilge ALBAYRAK

**BASIN MÜŞAVİRLİĞİ**  
Basın Müş. : Fatih İBİŞ

**İFM KOORDİNATÖRLÜĞÜ**  
Koordinatör: İsmail Hakkı  
ÖZKURT

**KALİTE YÖNETİM TEMSİLCİLİĞİ**  
KYT : Nilgün BEZEK

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

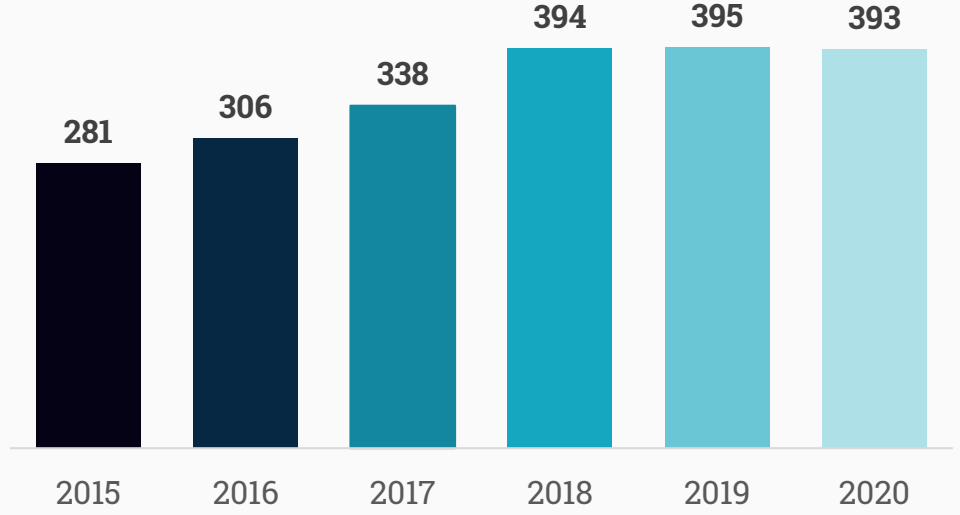


# İNSAN KAYNAKLARI 2020



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

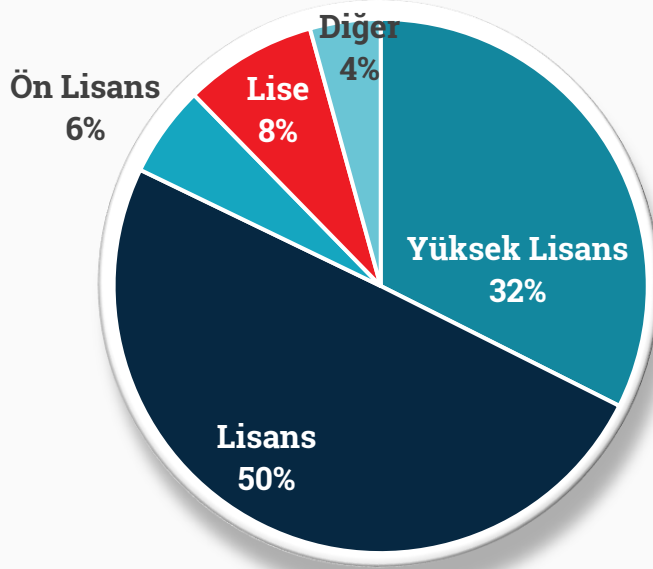
## PERSONEL SAYISI



Sadece Emlak Konut personelini kapsamaktadır.

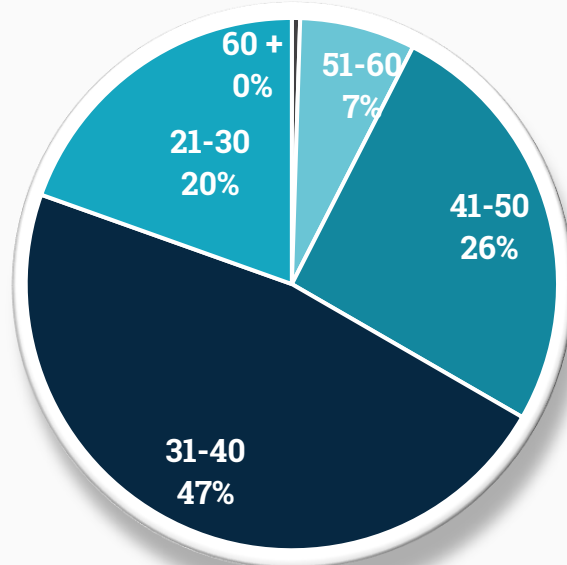
## PERSONEL EĞİTİM DURUMU

- 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                                |
| Ercan ALİOĞLU             | İşletme                           | Genel Müdür Yardımcısı                     |
| Mustafa AŞIKKUTLU         | İnşaat Mühendisi                  | Genel Müdür Yardımcısı                     |
| Metin TEKİN               | İnşaat Mühendisi                  | Genel Müdür Yardımcısı                     |
| Hicran ÇAKMAK             | Mimar                             | Genel Müdür Yardımcısı                     |
| Nurettin ŞAM              | Avukat                            | 1.Hukuk Müşaviri                           |
| Rasim Faruk KADIOĞLU      | İnşaat Teknikeri                  | Genel Müdür Danışmanı                      |
| Sinan AYOĞLU              | İnşaat Mühendisi                  | 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)   |
| İsmail Hakkı ÖZKURT       | İnşaat Mühendisi                  | Genel Müdür Danışmanı                      |
| Ömer Bilge ALBAYRAK       | Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi | Genel Müdür Danışmanı                      |
| Mehmet Enes MUTLU         | İnşaat Mühendisi                  | Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı            |
| Olca DOĞAN                | Peyzaj Mimarı                     | İdari İşler Daire Başkanı                  |
| İlyas Fehim ÇELİK         | Mimar                             | Projeler Daire Başkanı                     |
| 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               |
| 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 Başkanı           |
| 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 Müdürü                    |
| Alim KAPLANER             | İnşaat Mühendisi                  | 3. Nolu Uygulama Müdürü                    |
| Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ      | İnşaat Mühendisi                  | 4. Nolu Uygulama Müdürü                    |
| İbrahim OFLAZ             | Makina Mühendisi                  | Tesisat Proje Müdürü                       |
| Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL | İnşaat Mühendisi                  | 1 Nolu Proje Müdürü                        |
| Yaşar ALTUN               | İnşaat Mühendisi                  | 2 Nolu Proje Müdürü                        |
| Sefer ÇALUK               | Şehir Ve Bölge Plancısı           | Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdürü         |
| Serkan DİNDAROĞLU         | Maliye                            | Emlak Ve Ekspertiz Müdürü                  |
| Tunç Ayberk AÇIK          | İnşaat Mühendisi                  | Pazarlama Ve Satış Müdürü                  |
| Ömer YİĞİT                | İnşaat Mühendisi                  | Kabul Ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürü   |
| 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'nın 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 vermiş, ek rapor aleyhe gelmiştir. Mahkemece, 22.12.2020 tarihinde, ÇDP açısından YD isteminin reddine, NİP ve UİP açısından yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu kararlara yapılan itiraz neticesi beklenmektedir.

## ZEKERİYAKÖY PROJESİ

### 1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama

İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. temyiz incelemesi devam etmektedir.

## KUASAR PROJESİ

### 1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Davacılar tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuş olup Karar Düzeltme neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma sonucunda ilk derece İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2017/2125 E. 2018/173 K. Sayılı kararı ile ilk kararında ısrar ederek dava konusu planın iptaline karar vermiştir. Karar düzeltme neticesi beklenmektedir.

## İSTANBUL KAYABAŞI

### 1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili İstinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.09.2020 tarihinde istinaf taleplerinin reddine karar vermiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkeme, 25.07.2019 tarihinde, ek rapor alınmasına karar verilmiş sözkonusu ek rapor da aleyhe gelmiştir. Mahkemece, 28.09.2020 tarihinde, 2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Sözkonusu karar davacılar tarafından istinaf yoluna götürülmüştür.

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 UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 12.12.2019 tarihli bağlantı kararı gereğince, dosya İst. 11. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiş olup yargılama İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/2282 E. sayılı dosyası üzerinden devam edilmektedir. Mahkemece, 28.09.2020 tarihinde, 2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer

olmadığına karar vermiştir.

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'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 31.10.2020 tarihli bilirkişi raporu lehimize gelmiş olup ayrıca Mahkeme, 27.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

## 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. (Önceki metin ile kontrol edilecek)

## 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. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir. 2-)TMMOB Mimarlar Odası(İstanbul Şubesi)

İstanbul ili Ataşehir İlçesi İstanbul Finans merkezine ait 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İmar Planlarının 19.06.2012 gün ve 28/9522 sayılı Bakanlık Oluruyla onaylandığı 25.06.2012 -24.07.2012 tarihinde askıya çıkarılan planların iptali istemi ie İstanbul 8.İdare



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Mahkemesinde açılan 2012/1672 E.sayılı davadır .Dosya.7 İdare mahkemesindeki 2013/621 E.sayılı dosyası ile bağlantısı nedeni ile 7.İdare Mahkemesine gönderilmiş ve 2014/1102 E. numarasını almıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir..

## 3-)TMMOB Mimarlar Odası

TMMOB ŞEHİİstanbul 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

### 1-)Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan

hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf 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 UIP'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 bunun üzerine temyiz talebinde bulunmuştur.

### 2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

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

## 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 UIP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur.

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

## ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur. Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebimizin reddedilmesi üzerine 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 Başibüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 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 Başibüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Aynı mahkemenin 2018/586 E. Sayılı dosyasına sunulan bilirkişi raporuna göre davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir. 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. Davalı Bakanlık istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 05.11.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

## 3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin,

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. 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



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/604 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

6-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali

talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı yan YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İDD, 07.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

7-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

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

BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

1-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir Mahkeme, 03.12.2019 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verdi. Davalı Bakanlık istinaf yoluna başvurmuş, İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, 29.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Bu karara yapılan temyiz neticesi beklenmektedir.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/876 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 17.01.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık 1/5000 ölçekli NİP ile -4- paftalık 1/1000 ölçekli UİP ve plan raporlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esasının kapatılarak, İst. 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1182 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 30.09.2020 tarihinde; 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, konut alanında kalan kısımlar için öngörülen KAKS:0,90, Yençok:Z+42 Kat yapılaşma koşulları yönünden iptaline, 1/1000 ölçekli planın diğer kısımları ve 1/5000 ölçekli plan yönünden davanın reddine, plan raporlarının iptali talebinin de incelenmeksizin reddine karar verilmiştir.

İZMİR KONAK

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiştir. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 12.05.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiş olup bu karara yapılan temyiz 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. Mahkeme, 11.06.2020 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiş olup bu karara yapılan istinaf neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 20.10.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı istinaf yoluna başvurmuştur.

## KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE

### 1-)Bekir Güler, Erhan Aslaner, Enis Koçak, Nurettin Aydın

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği,

1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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 BIM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık temyiz yoluna başvurmuştur. Davacılar da ÇDP yönünden temyiz yoluna başvurmuştur.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/147 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 08.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

## 4-) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/437 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 30.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar verdi. 28.08.2020 tarihinde davacı taraf YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi.



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 05.08.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi.

## ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

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

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/903 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir. 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. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/974 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle 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. Mahkeme, 30.11.2020 tarihinde davanın reddine karar verdi.

## ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile 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 Büyükkent 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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

edilmiştir. 27.02.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Ancak, 13.07.2020 tarihinde, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin, 03.07.2020 tarihli, bağlantı nedeniyle davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına ilişkin kararı uyarınca, dosyanın esası kapatılarak 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verildi. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1203 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkeme, 12.08.2020 tarihinde, daha önceki keşif kararından rücu edilmesine, 2020/500 E. sayılı dosyadan YD hakkında bir karar verildikten sonra, YD hakkında bir karar vermek üzere dosyanın bekletilmesine karar verdi. 25.08.2020 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. Mahkeme, 16.12.2020 tarihinde, 2020/500 E. sayılı dosyadan alınan raporun davacılara tebliğine, YD isteminin rapora karşı savunmalar alındıktan sonra incelenmesine karar verdi.

## 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'nın, 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. 10.07.2020 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. 22.10.2020 tarihinde mahkemece YD isteminin reddine karar verildi.

## 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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 02.07.2020 tarihinde, İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile bağlantı olduğuna, davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar vermiştir. 10.07.2020 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. 22.10.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. Mahkeme, 23.12.2020 tarihinde, 2020/500 E. sayılı dosyadan düzenlenen bilirkişi raporunun taraflara tebliğine karar verdi.

## 5-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/776 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1,2,3,4 parseller, 559 ada 1,2,3 parseller, 560 ada 1 parsel (eski 461 parsel) ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 02.06.2020 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 09.07.2020 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD isteminin rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verildi. 13.10.2020 tarihinde keşif yapıldı. Rapor bekleniyor. 20.10.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk, keşfe itiraz ettik, bağlantı nedeniyle 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesini talep ettik. 02.12.2020 tarihli bilirkişi raporu lehe, henüz müdahillliğimize karar verilmediğinden tarafımıza tebliğ edilmedi. 04.12.2020 tarihinde müdahale talebimizin taraflara tebliğine karar verildi. 08.01.2021 tarihinde bağlantı isteminin reddine ve YD isteminin reddine karar verildi.

## 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. Davacı yan, istinaf yoluna başvurdu. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 26.11.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi.

## 2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 27.02.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan, 19.03.2020 tarihinde YD talepli temyiz yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

## 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 UIP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 05.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

### 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, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

### 3-)Mustafa Berat Yiğit

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/1364 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UIP ile 31.01.2019 onaylı imar uygulamasının iptali talep edilmiştir. 27.11.2020 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verildi. 30.12.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

## ANKARA YENİMAHALLE

### 1-) 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. 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. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

## BAŞAKŞEHİR

### 1-) 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. Mahkeme, 30.09.2020 tarihinde davanın reddine karar verdi.

## ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

### 1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 14.11.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.12.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde müdahale talebimizin

kabulüne karar vermiştir. bilirkişi raporu beklenmektedir. bilirkişi raporu lehe gelmiştir. Mahkeme, 29.07.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı taraf YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 3. İdare Dava Dairesi, 08.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi.

### 2-)CHG Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2020/1009 E. sayılı dosyası ile TOKİ ve Ataşehir Belediyesi 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 edilmiştir. Dosya, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.08.2020 gün ve 2020/1032 E., 2020/827 K. sayılı bağlantı kararı gereğince esası kapatılarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'ne gönderildi. Yargılama İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/1348 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 10.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı taraf 13.11.2020 tarihinde YD red kararına itiraz etti. 18.12.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Davacı taraf, 23.12.2020 tarihinde, 2019/2148 E. sayılı dosyadan yapılan YD red kararına itiraz BİM 3. İDD tarafından reddedildiğinden, itirazdan feragat etti.

### 3-) 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 UIP 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. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

## ANKARA SARAÇOĞLU

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

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.04.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 27.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

2-) TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/572 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 09.07.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.08.2020 tarihinde, davacı tarafın YD red kararına yapmış olduğu itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 08.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 11.11.2020 tarihinde, dava dosyasının, Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu dosyaya sunuluncaya kadar bekletilmesine karar verdi.

3-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2020/2272 E. sayılı dosyası ile Ankara Valiliği aleyhine açılan davada, Ankara Valiliği'nin 21.10.2020 tarih ve 52430385220-02 E-2020487 sayılı "ÇED gerekli değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 25.12.2020

tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verdi. 15.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

## BAŞAKŞEHİR HOŞDERE

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/895 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 23.06.2020 tarihinde TOKİ'yi hasım mevkiine aldı. 23.06.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 16.07.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 17.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

2-)T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.08.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. 13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. İst. BİM 4. İDD, 18.12.2020 tarihinde dosyalar arasında bağlantı bulunduğuna, İst. 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin

2021/76 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 20.01.2021 tarihinde dilekçenin reddine karar verdi.

## ÜMRANIYE SİTE (ESKİ ÇAKMAK)

1-)İbrahim Doğan & Hakkı Sağlam

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/862 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 25.06.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 06.08.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 14.08.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Mahkeme, 09.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verdi. 25.01.2021 tarihinde keşif yapıldı, bilirkişi raporu bekleniyor.

2-)Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/970 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 01.07.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.08.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 26.11.2020 tarihinde keşif yapıldı. 16.12.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. 20.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk ve rapora itirazlarımızı sunduk.



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

## ANKARA ÇANKAYA LODUMLU

1-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1237 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 02.03.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. Mahkeme, 25.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı tarafın itirazı üzerine, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 22.07.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. 11.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 19.11.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/1301 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1990 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

Mahkeme, 17.10.2019 tarihinde, YD istemi hakkında verilecek kararın, 2019/1237 E. sayılı dosyadan verilecek YD kararına kadar bekletilmesine karar verdi. Mahkeme, 25.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. 11.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 19.11.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

## BAŞAKŞEHİR BAŞAK MAHALLESİ

1-)Sabahattin Sabrioğlu, Alaattin Molla, Elfida Avcı, Fatma Öztürk, Halise Mutlu, Hümmüz Mustafaoğlu, Mahmut Şahin, Melek Duman, Nasıf Mutlu, Nesibe Çelik, Nurbani Cesur (Denktaş), Sabiha Esen, Seyfettin Kurtulmuş, Suabi Denktaş, Yusuf Şen İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1635 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, "İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve çevresine ilişkin, 31.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP"na yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 05.08.2019 tarihinde YD isteminin, bağlantı hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verildi. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 04.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/1888 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. 16.07.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. Mahkeme, 24.09.2020 tarihinde, YD kararı verdi. Davalı Bakanlık 13.10.2020 tarihinde YD kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 04.11.2020 tarihinde, itirazın reddine karar verdi. 10.12.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.12.2020 tarihinde müdahale taleplerimizin taraflara tebliğine karar verdi.







# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2        | Alış Tarihi           | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı Toplam Geliri |
|--------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|
| AVANGART İSTANBUL                    | 27.292    | 05.03.2015            | 111.643.948     | 491.018.038                      |
| AVRUPARK HAYAT                       | 42.020    | 14.06.2011-30.07.2012 | 54.056.702      | 156.500.000                      |
| EBRULİ İSPARTAKULE                   | 19.916    | 01.06.2007            | 28.203.794      | 74.486.819                       |
| EVORA DENİZLİ                        | 78.215    | 05.03.2015            | 62.319.492      | 67.128.879                       |
| TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAĞÇETEPE  | 18.215    | 03.04.2015            | 31.288.049      | 40.086.059                       |
| İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA            | 1.075.860 | 29.06.2016            | 390.613.394     | 542.892.221                      |
| İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA         | 40.946    | 30.07.2012            | 67.307.866      | 105.968.270                      |
| EVORA İZMİR                          | 0         | 08.11.2016            | 3.673.878       | 117.040.000                      |
| ALL SANCAK                           | 0         | 08.11.2016            | 3.002.063       | 145.200.000                      |
| KARAT 34                             | 4.236     | 28.05.2014            | 6.105.388       | 8.482.315                        |
| KÖY                                  | 12.075    | 02.03.2011            | 9.517.046       | 45.324.456                       |
| MERKEZ ANKARA                        | 124.476   | 03.04.2014            | 659.410.310     | 1.258.365.000                    |
| NİDAPARK İSTİNYE                     | 129.487   | 28.05.2014            | 992.600.155     | 1.876.392.000                    |
| NİDAPARK KAYAŞEHİR                   | 12.028    | 03.04.2014            | 35.760.808      | 107.950.125                      |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI                   | 40.239    | 14.06.2011            | 564.517.739     | 1.380.658.443                    |
| OFİS KARAT BAKIRKÖY                  | 5.164     | 05.03.2015            | 30.825.973      | 62.000.000                       |

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2        | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı Toplam Geliri |
|--------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|----------------------------------|
| ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.          | 18.502    | 05.03.2015  | 10.079.305      | 15.070.000                       |
| VALİDEBAĞ KONAKLARI                  | 7.768     | 05.03.2015  | 72.095.508      | 194.944.740                      |
| ÇEKMEKÖY TAŞDELEN                    | 83.739    | 05.03.2015  | 347.731.227     | 355.552.000                      |
| İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA        | 13.726    | 05.03.2015  | 643.965.306     | 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  | 161.577.802     | 565.708.910                      |
| Toplam                               | 1.849.908 | -           | 4.419.041.093   | 8.572.268.276                    |



# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler   | M2      | Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri |
|-------------------------------------------|---------|---------------------------------|
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI             | 65.333  | 435.052.723                     |
| HOŞDERE HAYAT CAMİ                        | 0       | 953.809                         |
| HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA            | 0       | 110.033.433                     |
| İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL             | 22.237  | 352.370.298                     |
| İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL             | 34.677  | 447.710.410                     |
| İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY İKMAL<br>İŞİ | 93.908  | 477.288.812                     |
| ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM                  | 13.887  | 39.261.428                      |
| HOŞDERE 6.ETAP 704/4                      | 19.147  | 14.146.725                      |
| İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE 1242-2        | 45.941  | 416.258.158                     |
| SARIYER ZEKERİYAKÖY 1790 ADA 4            | 79.216  | 109.444.130                     |
| KÜÇÜKÇEKMECE 853-10 VE 853-11             | 54.931  | 301.998.351                     |
| KÇEKMECE 1.ETAP 2.KISIM                   | 49.419  | 311.139.049                     |
| HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2.ET            | 70.752  | 35.345.810                      |
| ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ                  | 0       | 27.740.535                      |
| HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2.ETAP          | 93.803  | 44.426.572                      |
| Toplam                                    | 680.049 | 3.388.320.505                   |

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Ekspertiz Rapor Adı                      | Sayı | M2        | Alış Tarihi                                                          | Kayıtlı Maliyeti | Ekspertiz Değeri |
|------------------------------------------|------|-----------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ                | 12   | 38.434    | 3.04.2014-12.05.2020                                                 | 51.173.186       | 69.156.183       |
| İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ           | 64   | 1.457.499 | 05.06.2013                                                           | 170.583.840      | 380.192.995      |
| İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 9    | 26.851    | 24.04.2013 - 22.04.2012                                              | 100.237.750      | 58.911.459       |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ  | 31   | 121.053   | 01.12.2010 - 07.03.2012 -<br>25.09.2012 - 01.10.2012 -<br>05.03.2015 | 174.475.467      | 178.628.895      |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ  | 1    | 20.154    | 30.05.2017-25.03.2019                                                | 42.322.686       | 50.158.000       |
| İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ  | 4    | 336.345   | 30.05.2017 - 16.11.2020                                              | 990.042.641      | 992.221.000      |
| İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ     | 2    | 38.689    | 14.06.2011 - 30.07.2012                                              | 39.178.211       | 70.288.294       |
| İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 28   | 186.948   | 24.04.2013 - 22.04.2012                                              | 532.565.312      | 575.008.727      |
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 19   | 319.739   | 03.04.2014                                                           | 1.113.988.528    | 1.659.851.418    |
| İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ              | 1    | 306       | 28.05.2014                                                           | 3.010.214        | 3.017.950        |
| İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ              | 5    | 101.409   | 28.05.2014                                                           | 410.093.510      | 410.093.510      |
| İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ             | 4    | 21.420    | 02.03.2011                                                           | 52.939.643       | 65.694.447       |
| İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                | 3    | 590       | 30.12.2005 - 05.03.2015 -<br>01.06.2007                              | 0                | 383.760          |
| İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ             | 2    | 10.680    | 31.12.2012                                                           | 1.843.977        | 0                |
| İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ             | 7    | 20.488    | 11.10.2019                                                           | 325.160.708      | 358.828.000      |
| İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ              | 67   | 689.029   | 30.06.2019 - 12.05.2020                                              | 1.420.000.000    | 1.420.285.000    |



# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Ekspertiz Rapor Adı                        | Sayı       | M2               | Alış Tarihi                                          | Kayıtlı Maliyeti     | Ekspertiz Değeri     |
|--------------------------------------------|------------|------------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| İSTANBUL EYÜP<br>KEMERBURGAZ<br>PARSELLERİ | 16         | 96.675           | 12.05.2020                                           | 168.485.000          | 168.485.000          |
| İZMİR KONAK PARSELLERİ                     | 4          | 7.033            | 31.05.2000                                           | 13.029.852           | 14.565.965           |
| KASTAMONU CİDE<br>PARSELLERİ               | 1          | 9.110            | 06.10.2011 - 07.08.2012 -<br>14.06.2011 - 30.07.2012 | 52.663               | 63.770               |
| KOCAELİ GEBZE GÜZELLER<br>PARSELLERİ       | 15         | 13.820           | 06.10.2011 - 07.08.2012 -<br>14.06.2011 - 30.07.2012 | 6.750.001            | 8.622.300            |
| KOCAELİ KÖRFEZ<br>PARSELLERİ               | 4          | 16.610           | 25.02.2008                                           | 1.528.023            | 8.986.200            |
| NEVŞEHİR PARSELLERİ                        | 2          | 26               | 03.04.2014                                           | 8.088                | 11.399               |
| TEKİRDAĞ KAPAKLI<br>PARSELLERİ             | 3          | 32.638           | 24.03.2006 - 30.09.2010                              | 1.057.634            | 9.971.000            |
| TEKİRDAĞ ÇORLU<br>PARSELLERİ               | 4          | 35.923           | 24.03.2006 - 30.09.2010                              | 6.152.734            | 9.144.628            |
| <b>Toplam</b>                              | <b>316</b> | <b>3.718.008</b> |                                                      | <b>5.679.346.618</b> | <b>6.667.088.521</b> |

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkuller               | Sayı     | M2            | Alış Tarihi             | Kayıtlı Maliyeti   | Ekspertiz Değeri   |
|------------------------------------------------|----------|---------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| İSTANBUL ATAŞEHİR<br>PARSELLERİ                | 2        | 4.376         | 29.12.1999              | 0                  | 10.229.885         |
| İSTANBUL<br>KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI<br>PARSELLERİ | 1        | 1.500         | 30.05.2016              | 5.490.111          | 6.825.000          |
| BAKIRKÖY FLORYA<br>PARSELLERİ                  | 1        | 40.723        | 29.06.2016              | 262.500.000        | 350.341.616        |
| İSTANBUL KARTAL<br>PARSELLERİ                  | 4        | 29.914        | 24.04.2013 - 22.04.2012 | 51.098.167         | 72.270.205         |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>8</b> | <b>76.512</b> |                         | <b>319.088.278</b> | <b>439.666.706</b> |

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Binalar                                | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|------------------|
| ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ETAP             | 14                          | 2.780  | 12.033.579      | 13.737.100       |
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP         | 6                           | 1.344  | 542.651         | 8.244.950        |
| BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1          | 1                           | 58     | 138.701         | 265.000          |
| BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3          | 1                           | 127    | 584.154         | 584.154          |
| BAŞKENT EMLAK KONUTLARI                | 217                         | 33.881 | 175.391.024     | 193.464.700      |
| EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2      | 2                           | 172    | 367.174         | 1.296.000        |
| EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4      | 1                           | 126    | 249.192         | 855.000          |
| EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2      | 3                           | 602    | 2.093.897       | 3.574.980        |
| ESENLER EMLAK KONUTLARI                | 4                           | 408    | 2.084.882       | 2.430.465        |
| GEBZE EMLAK KONUTLARI 2                | 3                           | 403    | 512.871         | 1.050.000        |
| GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM | 122                         | 18.424 | 57.102.743      | 57.115.000       |
| GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM | 297                         | 43.865 | 135.406.300     | 135.406.300      |
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI                 | 3                           | 479    | 1.756.810       | 2.152.000        |
| KÖRFEZKENT 3. ETAP                     | 2                           | 534    | 587.223         | 1.591.300        |
| KÖRFEZKENT 4.ETAP                      | 10                          | 2.114  | 3.158.209       | 6.265.800        |
| KÖRFEZKENT ÇARŞI                       | 30                          | 10.257 | 24.858.886      | 26.067.500       |



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Binalar                      | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|------------------|
| KUZEY YAKASI                 | 109                         | 43.126 | 290.132.255     | 290.132.261      |
| NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI     | 2                           | 1.083  | 2.972.200       | 2.972.200        |
| NİĞDE EMLAK KONUTLARI        | 45                          | 9.009  | 21.229.816      | 24.369.700       |
| AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL | 117                         | 31.682 | 462.674.600     | 479.923.000      |
| BAHÇEKENT FLORA              | 2                           | 677    | 2.552.661       | 3.045.260        |
| BATIŞEHİR                    | 4                           | 948    | 8.282.254       | 8.282.254        |
| BULVAR İSTANBUL              | 2                           | 294    | 1.382.599       | 1.382.598        |
| DUMANKAYA MIKS               | 19                          | 1.962  | 12.209.068      | 12.276.684       |
| EVORA DENİZLİ                | 34                          | 6.576  | 17.770.135      | 22.829.100       |
| EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE       | 1                           | 81     | 422.305         | 539.886          |
| GÖL PANORAMA EVLERİ          | 8                           | 1.749  | 7.832.339       | 8.135.000        |
| İSTMARİNA                    | 54                          | 4.321  | 47.326.628      | 49.285.963       |
| KARAT 34                     | 46                          | 9.347  | 78.592.473      | 81.930.494       |
| KOORDİNAT ÇAYYOLU            | 17                          | 3.909  | 19.352.414      | 20.681.050       |
| METROPOL İSTANBUL            | 1                           | 507    | 3.448.400       | 5.066.400        |
| NİDAKULE ATAŞEHİR            | 3                           | 1.076  | 16.597.300      | 16.750.000       |

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Binalar             | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2      | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|---------------------|-----------------------------|---------|-----------------|------------------|
| SARPHAN FİNANS PARK | 148                         | 9.840   | 185.738.322     | 197.092.397      |
| SOFALOCA            | 2                           | 386     | 1.568.879       | 2.106.000        |
| BÜYÜKYALI İSTANBUL  | 25                          | 4.549   | 56.241.063      | 68.702.298       |
| TEMAŞEHİR           | 6                           | 1.372   | 3.512.200       | 4.049.077        |
| TUAL ADALAR         | 11                          | 1.488   | 6.957.926       | 7.723.533        |
| TUAL BAHÇEKENT      | 45                          | 6.404   | 19.967.307      | 26.031.153       |
| UNİKONUT            | 3                           | 844     | 4.752.088       | 4.919.700        |
| VARYAP MERİDİAN     | 2                           | 138     | 805.413         | 1.300.320        |
| Toplam              | 1426                        | 259.131 | 1.696.572.180   | 1.805.512.752    |

| Binalar (Projeden Stoklar) | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2      | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|----------------------------|-----------------------------|---------|-----------------|------------------|
| MERKEZ ANKARA              | 155                         | 148.960 | 786.181.758     | 1.115.056.500    |
| NİDAPARK İSTİNYE           | 24                          | 7.202   | 159.927.300     | 181.197.631      |
| NİDAPARK KAYAŞEHİR         | 97                          | 9.324   | 44.167.697      | 51.036.675       |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI         | 154                         | 29.867  | 321.594.919     | 339.544.956      |
| Toplam                     | 430                         | 195.353 | 1.311.871.674   | 1.686.835.763    |



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2020)

| Sabit Kıymette Bulunan Binalar    | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|------------------|
| ANKARA ÇANKAYA<br>NEXT LEVEL      | 4                           | 989    | 6.848.703       | 9.880.000        |
| YALI ATAÖY                        | 1                           | 214    | 4.455.224       | 4.750.800        |
| NİDAKULE ATAŞEHİR                 | 1                           | 295    | 7.454.300       | 4.750.000        |
| RESMİ KURUM BİNASI                | 2                           | 27.766 | 85.762.028      | 294.316.738      |
| Toplam                            | 8                           | 29264  | 104.520.255     | 313.697.538      |
| 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<br>İSTANBUL   | 31                          | 8.069  | 120.008.500     | 122.606.000      |
| İSTMARİNA                         | 238                         | 60.879 | 272.217.636     | 286.142.800      |
| SARPHAN FİNANS PARK               | 36                          | 2.065  | 40.017.000      | 41.048.532       |
| ESENLER EMLAK<br>KONUTLARI        | 7                           | 625    | 2.526.745       | 3.294.264        |
| DUMANKAYA MIKS                    | 2                           | 750    | 5.335.000       | 4.022.277        |
| AYAZMA EMLAK<br>KONUTLARI 2. ETAP | 1                           | 217    | 87.545          | 1.251.600        |
| KÖRFEZKENT 3. ETAP                | 2                           | 253    | 277.946         | 707.900          |
| KÖRFEZKENT 4.ETAP                 | 1                           | 171    | 244.964         | 530.200          |
| Toplam                            | 322                         | 75.434 | 453.258.900     | 472.148.573      |

# EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (31.12.2020)

| Bağlı Ortaklıklar 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 | 155.877.228 |  |
|------------------------|------------|------------|------------|-------------|--|

| Bağlı Ortaklıklar Anahtar Teslimi Projeleri (EPP) | M2 | Alış Tarihi | Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri | Açıklama |
|---------------------------------------------------|----|-------------|---------------------------------|----------|
|---------------------------------------------------|----|-------------|---------------------------------|----------|

|                                |         |  |             |  |
|--------------------------------|---------|--|-------------|--|
| RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ | 321.827 |  | 632.877.476 |  |
|--------------------------------|---------|--|-------------|--|

| Bağlı Ortaklıklar Arsalar(EPP) | M2 | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|--------------------------------|----|-------------|-----------------|------------------|
|--------------------------------|----|-------------|-----------------|------------------|

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

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

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

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

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

|              |         |  |            |            |
|--------------|---------|--|------------|------------|
| Genel Toplam | 199.371 |  | 27.579.762 | 64.118.000 |
|--------------|---------|--|------------|------------|

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

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

|                   |    |       |           |           |
|-------------------|----|-------|-----------|-----------|
| DOĞA PARKI EVLERİ | 23 | 2.323 | 5.802.071 | 5.583.000 |
|-------------------|----|-------|-----------|-----------|

|              |    |       |           |           |
|--------------|----|-------|-----------|-----------|
| Genel Toplam | 25 | 2.924 | 5.802.071 | 7.408.000 |
|--------------|----|-------|-----------|-----------|











# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

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

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | KÖY PROJESİ 2.ETAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 02.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1782 ada bünyesindeki 51.880,88 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no'lu parsel, 7.603,30 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 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                           | 333.149.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 393.115.820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 679.205.976                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | KÖY PROJESİ 3.ETAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 02.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1790 ada bünyesindeki 79.215,81 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 4 no'lu parsel                                                                                                                                                                                                           |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                           | 128.670.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 151.830.600                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 520.818.903                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | KÖY PROJESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 02.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1791 ada bünyesindeki 149.511,21 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no'lu parsel                                                                                                                                                                                                          |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                           | 550.682.936                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 649.805.865                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                          | 239.972.884                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 995.142.740                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 320.933.534                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                | 08.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | PARSEL ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI İLAN EDİLMİŞ YAPILAR BULUNMAKTA OLUP YIKIM ÇALIŞMALARI DEVAM ETMEKTEDİR.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ, ADA: 1242 PARSEL.2                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 394.662.973                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                                    | 915.462.148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                    | 465.702.308                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 08.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KARAT 34 PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, ADA: 1542 PARSEL.37, PARSELİN ALANI:21.438,07 m², VASFI: ARSA                                                                                                                                                                                                                                       |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 413.813.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                          | 161.387.070                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                                    | 450.748.374                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                    | 175.791.866                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                    | 446.918.040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                             |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | OFİS KARAT                                                                                                                                         |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 08.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan 901 ada bünyesindeki, 5.164,46 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 18 no.lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri (KDV Hariç)                                         | 84.862.000                                                                                                                                         |
| Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri (KDV Dahil)                                         | 100.137.160                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                          | 41.172.000                                                                                                                                         |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 126.560.466                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 62.000.000                                                                                                                                         |

|                                                                                             |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | İSPARTAKULE 1.ETAP 1.KISIM PROJESİ             |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 14.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                          |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | Bkz. Rapor 3.2.                                |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                           | 732.678.000                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 864.560.040                                    |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 783.093.725                                    |
| 3 Adet Taşınmazın Anahtar Teslim Şartların Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri | 11.885.339                                     |
| 3 Adet Taşınmazın Anahtar Teslim Şartların Tamamlanması Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri | 13.746.901                                     |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İDEALİST CADDE/KORU ŞİLE                                                                                                                                                                                                                              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                        |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 15.12.2020                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 DURUMUYLA KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ                        | 28.215.000                                                                                                                                                                                                                                            |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ                        | 33.293.700                                                                                                                                                                                                                                            |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 12.600.000                                                                                                                                                                                                                                            |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 86.224.860                                                                                                                                                                                                                                            |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 18.969.469                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                          |                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN 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                                                             | 17.12.2020                                                                                     |
| 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 (KDV HARIÇ)                                 | 450.086.000                                                                                    |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 289.498.400                                                                                    |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 1.020.809.310                                                                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 355.552.000                                                                                    |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 531.101.480                                                                                    |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | AVANGART İSTANBUL PROJESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 17.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | 7752 Ada 2 Parsel "Bina", 7752 Ada 4 Parsel "Proje"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | 7752 Ada 4 Parsel üzerinde inşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mahallesi'nde 7752 ada bünyesinde yer alan 9.458,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "A Blokta 12 Katlı, B Blokta 21 Katlı ve C Blokta 9 Katlı 3 Adet Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı 2 parsel ile Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 7752 ada bünyesinde yer alan 27.292,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" vasıflı 4 no'lu parsel |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ                        | 673.693.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ                        | 794.957.740                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 280.354.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 1.030.217.508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 637.000.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                          |                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                             | 18.12.2020                                                                    |
| 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 (KDV HARİÇ)                                 | 174.564.000                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 146.000.000                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 467.507.021                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 256.000.000                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 205.985.520                                                                   |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. 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                                                             | 18.12.2020                                                                                                                                                                                            |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN AVRUPARK HAYAT PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 701 PARSEL:4, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., ADA: 702 PARSEL:3, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 416.144.000                                                                                                                                                                                           |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 108.418.508                                                                                                                                                                                           |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 602.816.049                                                                                                                                                                                           |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 150.704.012                                                                                                                                                                                           |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 491.049.920                                                                                                                                                                                           |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL FATİH YEDİKULE 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                                                             | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | PROJE DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                            |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN CER İSTANBUL PROJESİ BULUNMAMAKTADIR                                                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, YEDİKULE MAHALLESİ, ADA: 2384 PARSEL:7, YÜZÖLÇÜMÜ: 40945,86 M <sup>2</sup> , VASFI: YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 227.392.000                                                                                                                                                                                                       |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 159.689.000                                                                                                                                                                                                       |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 494.284.927                                                                                                                                                                                                       |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 173.049.153                                                                                                                                                                                                       |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 268.322.560                                                                                                                                                                                                       |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ               | İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (SEMT BAĞÇEKENT 1-1)                                                                                                                                                                                                                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                  | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                             | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                               | Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SEMT BAĞÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ                           | İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 707 PARSEL:1, ALANI: 23.264,07 M <sup>2</sup> MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br>İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 704 PARSEL:5, ALANI: 11.412,97 M <sup>2</sup> MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 332.590.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | 416.251.554                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL) | 392.456.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                          |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ               | İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 704 ADA 4 PARSEL (SEMT BAĞÇEKENT 1-2 PROJESİ)                                                                                    |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                            |
| RAPOR TARİHİ                             | 18.12.2020                                                                                                                                                 |
| 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 <sup>2</sup> MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 35.048.000                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | 127.407.327                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL) | 41.356.640                                                                                                                                                 |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | BİZİM MAHALLE 853 ADA 10-11 PARSELLER PROJESİ                                                                                                                                                                                              |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                            |
| RAPOR TARİHİ                                      | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                        | Proje                                                                                                                                                                                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM                                   | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                                    | İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 853 ada bünyesindeki 29.936,61 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 10 no'lu parsel ile 24.994,83 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 11 no'lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 325.434.000                                                                                                                                                                                                                                |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | 384.012.120                                                                                                                                                                                                                                |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri    | 838.354.051                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                   |                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM PROJESİ                                                                                                                          |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                               |
| RAPOR TARİHİ                                      | 18.12.2020                                                                                                                                                    |
| 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 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no'lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 204.947.000                                                                                                                                                   |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | 241.837.460                                                                                                                                                   |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri    | 586.126.053                                                                                                                                                   |

|                                                   |                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ                                                                                                                          |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                               |
| RAPOR TARİHİ                                      | 18.12.2020                                                                                                                                                    |
| 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 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 1 no'lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 282.816.000                                                                                                                                                   |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | 333.722.880                                                                                                                                                   |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri    | 816.281.834                                                                                                                                                   |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                             |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | TEM 34 TAHTAKALE PROJESİ                       |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 18.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                          |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                           | 96.823.705                                     |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 114.251.972                                    |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 184.999.431                                    |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 40.086.059                                     |

|                                                   |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM PROJESİ                                                                                                          |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                          |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                         |
| RAPOR TARİHİ                                      | 21.12.2020                                                                                                                                              |
| RAPOR TÜRÜ                                        | Proje                                                                                                                                                   |
| MEVCUT KULLANIM                                   | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                                    | Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi'nde yer alan 29396 ada bünyesindeki 89.502,19 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 11 no'lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 1.073.027.000                                                                                                                                           |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | 1.266.171.860                                                                                                                                           |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri    | 1.114.349.001                                                                                                                                           |

|                                                                                     |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                          | İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.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                                                                        | 22.12.2020                                                                      |
| RAPOR TÜRÜ                                                                          | Pazar değer tespiti                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                                                                     | BOŞ                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                      | İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3386 PARSEL-1,    |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                            | 2.800.813.100                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ(KDV HARİÇ)       | 1.208.550.853                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ(KDV HARİÇ)                                 | 3.100.084.417                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ(KDV HARİÇ) | 1.337.686.426                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                            | 3.304.959.458                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ(KDV DAHİL)       | 1.426.090.006                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ(KDV DAHİL)                                 | 3.658.099.612                                                                   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ(KDV DAHİL) | 1.578.469.983                                                                   |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                             | 23.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | Proje                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi'nde yer alan 633 ada bünyesindeki 19.915,64 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no'lu parsel ile 678 ada bünyesindeki 21.252,85 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 11 no'lu parsel |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ                                             | 256.668.000                                                                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 94.687.527                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 607.160.264                                                                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 133.575.258                                                                                                                                                                                                                                                |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                             |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | VALİDEBAĞ KONAKLARI İSTANBUL                                                                                                                      |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 28.12.2020                                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                   |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde yer alan 1137 ada bünyesindeki 17.528,55 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 48 no'lu parsel |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ                                           | 540.029.000                                                                                                                                       |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ                                           | 637.234.220                                                                                                                                       |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                          | 254.164.000                                                                                                                                       |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ                                              | 1.157.049.358                                                                                                                                     |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN GELİRLERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ | 580.260.253                                                                                                                                       |

|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL PROJESİ             |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                                      | 28.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                        | Proje                                          |
| MEVCUT KULLANIM                                   | İnşaat işleri devam etmektedir.                |
| TAPU BİLGİLERİ                                    | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 228.410.000                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | 269.524.980                                    |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri    | 381.825.537                                    |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ                                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 29.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | PROJE DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL-1, ADA: 16772 PARSEL-1, ADA: 16773 PARSEL-2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 1.457.957.000                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 818.344.000                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 2.730.257.725                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 1.527.000.300                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 1.720.389.260                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (DÜŞLER VADİSİ PROJESİ)                                                                                                                                       |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                               |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                              |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 25.12.2020                                                                                                                                                                                                                   |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                 |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT SEVİYESİ %6,95 OLAN DÜŞLER VADİSİ PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, RİVA MAHALLESİ, ADA: 0 PARSEL: 3201 - 3202 2 PARSELİN ALANI: 1.075.860,42 m², VASFI: 3201 PARSEL ÖZEL ORMAN - 3202 PARSEL ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 522.775.000                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 480.379.000                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 2.712.104.846                                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 190.400.000                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 564.597.000                                                                                                                                                                                                                  |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI 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                                                             | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | DEĞERLEME VE KİRA RAPORU                                                                                                                                                                                   |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KUZEY YAKASI PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                      |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:1-2-3-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 565.849.000                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 701.522.344                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 667.701.820                                                                                                                                                                                                |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. 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                                                             | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                                                                                               |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR AVİM PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 458 PARSEL: 24                                                                                                                                   |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 235.640.000                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 89.543.200                                                                                                                                                                                                 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 289.471.788                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 109.999.279                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 278.055.200                                                                                                                                                                                                |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ)                                                                                                              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                            |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İSTİNYE MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 360-3, 360-64, 380-84, 380-18, 380-38, 1352-11, 1352-12, 1353-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 1.487.240.000                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 1.351.515.000                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 3.968.149.344                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 2.027.724.315                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 1.754.943.200                                                                                                                                                                                              |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PROJE                                                                                                                                                                                      |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                            |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                 |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | İNŞAAT ÇALIŞMALARI BAŞLAMISTIR.                                                                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER TOPLAM TAPU ALANI: 13.725,87 M² 110 PARSEL: KARGIR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI 111 VE 112 PARSEL: ARSA                    |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 506.214.924                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 500.150.000                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 1.029.319.614                                                                                                                                                                                              |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 705.500.000                                                                                                                                                                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 597.333.611                                                                                                                                                                                                |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                             |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ                                                            |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                   |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL ADALAR PROJESİ BULUNMAKTADIR                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YAKACIK MAHALLESİ, ADA: 12624 PARSEL:4, ADA: 12626 PARSEL:1, ADA: 12341 PARSEL:69     |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 359.086.300                                                                                                        |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                          | 105.930.459                                                                                                        |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                                    | 406.534.149                                                                                                        |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                    | 119.927.574                                                                                                        |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ(KDV DAHİL)                                                     | 423.721.834                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP                                                                                    |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | proje değerlendirme                                                                                                |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | boş arsa                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ, ADA: 1968 PARSEL:2                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 156.760.124                                                                                                        |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                        | 569.773.231                                                                                                        |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                    | 184.976.946                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP                                                                                    |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | proje değerlendirme                                                                                                |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | boş arsa                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ, ADA: 1963 PARSEL:1                                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 112.960.872                                                                                                        |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                                    | 333.956.556                                                                                                        |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                    | 133.293.829                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE 189 ADA 35-36 (e:4)PARSEL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ                                  |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                   |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ VE SOYAK AİLE SAĞLIĞI MERKEZİNE AİT BİNA BULUNMAKTADIR. |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ 189 ADA 35-36 PARSELLER                                                |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                    | 53.172.301                                                                                                         |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                                    | 177.033.830                                                                                                        |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                    | 62.743.315                                                                                                         |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | EVORA DENİZLİ PROJESİ                                                                                              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | Bkz. Rapor 3.2.                                                                                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 514.983.701                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                           | 607.680.767                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                          | 106.440.531                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 746.768.717                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 134.418.369                                                                                                        |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                               |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                    | MERKEZ ANKARA PROJESİ                                                                                                                              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                       | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                  | 31.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                    | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                               | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                | Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer alan 63865 ada bünyesindeki 124.475,80 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 2 no'lu parsel |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 1.801.296.729                                                                                                                                      |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 2.125.530.140                                                                                                                                      |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                            | 827.764.070                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                                | 4.709.754.955                                                                                                                                      |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri   | 1.412.926.486                                                                                                                                      |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                    | MERKEZ ANKARA PROJESİ                                                                                                                              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                       | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                  | 31.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                    | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                               | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                   |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (KDV Hariç)                                    | 539.180.653                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Hariç)       | 33.502.218                                                                                                                                         |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Dahil) (%18) | 39.532.617                                                                                                                                         |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                    | TEMAŞEHİR KONYA PROJESİ                                                                                                                            |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                       | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                  | 31.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                    | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                               | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                | Bkz. Rapor 3.2.                                                                                                                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 556.609.220                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 656.798.880                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                            | 113.898.320                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                                | 652.866.952                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri   | 198.759.060                                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                    | İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI PROJESİ                                                                    |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                       | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                  | 31.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                    | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                               | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                | Bkz. Rapor 3.2.                                                                                                                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 268.052.302                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                             | 316.301.716                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                                | 341.843.102                                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                    | İZMİR KONAK 1.ETAP EVORA İZMİR PROJESİ                                                                                                             |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                       | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                                                  | 31.12.2020                                                                                                                                         |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                    | Proje                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                                                               | İnşaat işleri devam etmektedir.                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                   |
| Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri                                                       | 269.267.000                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dahil Toplam Değeri                                      | 326.994.520                                                                                                                                        |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                            | 261.140.000                                                                                                                                        |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                                | 1.212.440.046                                                                                                                                      |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri   | 585.200.000                                                                                                                                        |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                                                             |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                  | İZMİR KONAK 2.ETAP ALLSANCAK PROJESİ           |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                                                                                | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                  | Proje                                          |
| MEVCUT KULLANIM                                                                             | İnşaat işleri devam etmektedir.                |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                              | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri                                                     | 346.660.000                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dahil Toplam Değeri                                    | 409.058.800                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                          | 323.122.000                                    |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri                                              | 1.591.889.448                                  |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 726.000.000                                    |

|                                                                          |                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ(METROKENT PROJESİ) |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 31.12.2020                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | Değerleme Raporu                                                                                  |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ, ADA: 1442-1443-1444 PARSEL:1               |
| 3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                        | 272.215.859                                                                                       |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 899.508.600                                                                                       |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 234.147.943                                                                                       |
| 3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                        | 321.214.713                                                                                       |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                               | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR TARİHİ                                                             | 25.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RAPOR TÜRÜ                                                               | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                                                          | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| TAPU BİLGİLERİ                                                           | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 ADA PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m², VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ) |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                 | 846.190.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 208.501.216                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 882.096.896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 217.348.675                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                 | 998.504.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                         | İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)                                                                                                                                                                |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                       | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                            | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TARİHİ                                                                       | 05.08.2020                                                                                                                                                                                                                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                                         | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                                               |
| MEVCUT KULLANIM                                                                    | PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR                                                                                                                                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                     | İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 , 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m², VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI) , MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                           | 3.219.620.000                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ                 | 1.191.259.400                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                           | 5.687.558.186                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ           | 2.104.396.529                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 774 ADA 73 VE 83 PARSELDE YER ALAN KAT MÜLKİYETLİ 498 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ | 1.252.773.797                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)                                           | 3.799.151.600                                                                                                                                                                                                                                                  |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | ISPARTAKULE 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM       |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 14.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Daire ve Dükkan                                                |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ | 3.574.980                                                      |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 3.950.925                                                      |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | ESENLER EMLAK KONUTLARI PROJESİ 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM          |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 15.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan ve Daire                                                |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                                |
| TAŞINMAZIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ    | 4.310.122                                                      |
| TAŞINMAZIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ    | 4.849.523                                                      |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | GÖL PANORAMA EVLERİ PROJESİ 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM              |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 15.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Daire ve Dükkan                                                |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ | 10.101.629                                                     |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 10.833.622                                                     |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | BAHÇEKENT CADDE FLORA 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                    |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                               |
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri  | 4.245.260                                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri  | 5.009.407                                                      |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                               |
| Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri     | 584.154                                                        |
| Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri     | 689.302                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | KÖRFEZKENT 3.ETAP 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                        |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                               |
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri  | 2.299.200                                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri  | 2.713.056                                                      |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | KÖRFEZKENT 4.ETAP 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                          |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan ve Daire                                                                                                                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri  | 5.863.000                                                                                                                                                                                        |
| Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri  | 6.855.950                                                                                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | KÖRFEZKENT ÇARŞI PROJESİ 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                  |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                       | Ofis, Dükkan ve Kreş                                                                                                                                                                             |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri  | 26.067.500                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri  | 30.759.650                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | YALI ATAKÖY PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                        |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 18.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                       | Mesken                                                                                                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                 |
| TAŞINMAZIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ    | 4.750.800                                                                                                                                                                                        |
| TAŞINMAZIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ    | 5.605.944                                                                                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 21.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                       | Daire                                                                                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi'nde yer alan 29397 ada bünyesindeki 8.022,29 m² yüzölçümlü ve "25 Katlı A Blok, 8 Katlı B Blok Betonarme Mesken ve Arsası" nitelikli 10 no'lu parsel |
| Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri | 13.737.100                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri | 13.874.471                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | UNİKONUT PROJESİ 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                           |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 22.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Daire ve Dükkan                                                                                                                                                                                  |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş daire ve dükkan                                                                                                                                                                              |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri | 17.017.700                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri | 19.967.887                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | RESMİ KURUM BİNASI                                                                                                                                                                               |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                          | 22.12.2020                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                       | Resmi Kurum Binası                                                                                                                                                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri | 294.316.738                                                                                                                                                                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri | 347.293.751                                                                                                                                                                                      |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | VARYAP MERİDİAN PROJESİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 22.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Daire                                          |
| MEVCUT KULLANIM                       | Daire                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri | 1.300.320                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri | 1.313.323                                      |

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | BATIŞEHİR PROJESİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM        |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Dükkan                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ | 8.282.254                                      |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 9.773.060                                      |

|                                                                                              |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                                                                   | DUMANKAYA MİKS PROJESİ 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                                                                 | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                                                                      | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                                                                                 | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                                                                   | Proje                                          |
| MEVCUT KULLANIM                                                                              | Dükkan ve Ofis                                 |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                               | Bkz. Rapor 3.2.                                |
| Projenin Mevcut/Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri                             | 486.717.172                                    |
| Projenin Mevcut/Tamamlanması Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri                             | 574.326.263                                    |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri                           | 148.448.738                                    |
| 21 Adet Taşınmazın Anahtar Teslim Şartların Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri | 16.298.961                                     |
| 21 Adet Taşınmazın Anahtar Teslim Şartların Tamamlanması Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri | 19.232.774                                     |

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | NEXT LEVEL PROJESİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM       |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Ofis                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ | 9.880.000                                      |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 11.658.400                                     |

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | SOFA LOCA PROJESİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM        |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Bina                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Daire                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor 3.2.                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ | 2.106.000                                      |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 2.127.060                                      |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                  |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1) PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1340/5 - 1340/36 BLOK NO: D2,D4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 76- 6 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE-DÜKKAN                               |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 1.651.000                                                                                                                                                                                |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 1.667.510                                                                                                                                                                                |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2) PROJESİNDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                        |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                            |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                                                              |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1339/19 BLOK NO:BAĞIMSIZ BÖLÜM NO:A BLOK 135-136-137,B BLOK 115-116-117,C BLOK 125 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN                              |
| 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 9.496.550                                                                                                                                                                                                   |
| 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 11.205.929                                                                                                                                                                                                  |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞLERİ (BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 - 1 PROJESİNDE YER ALAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                       | PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                                                                                                               |
| MEVCUT KULLANIM                                  | BOŞ                                                                                                                                                                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 656/4 BLOK NO: 13 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 70 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE                                                                   |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 265.000                                                                                                                                                                                           |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 267.650                                                                                                                                                                                           |

|                                                  |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                      |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                          |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                               |
| RAPOR TARİHİ                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                                                    |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                                                |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 994/3 BLOK NO: C7-D-F2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C7 BLOK-1, D BLOK-1-5-30, F2 BLOK-5, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DEPOLU DÜKKAN, DÜKKAN, OFİS |
| 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 3.014.000                                                                                                                                                                                     |
| 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 3.556.520                                                                                                                                                                                     |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                                  |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2 PROJESİNDE<br>5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                      |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                           |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                |
| RAPOR TARİHİ                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                                                     |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                               |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR. A3 BLOKTA<br>BULUNAN 58-59 NOL'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER HALİHAZIRDA EMLAK KONUT TARAFINDAN<br>DEPO OLARAK KULLANILMAKTADIRLAR.      |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 988/1 BLOK NO: A3-<br>B1-B2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: A3 BLOK 58-59, B1 BLOK 41-43, B2 BLOK 40 BAĞ.BÖL.<br>NİTELİĞİ:ASMA KATLI DÜKKAN |
| 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 3.872.000                                                                                                                                                                                      |
| 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 4.788.440                                                                                                                                                                                      |

|                                      |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4 PROJESİNDE<br>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ                                     |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                     |
| RAPOR TARİHİ                         | 18.12.2020                                                                                                                          |
| RAPOR TÜRÜ                           | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                    |
| MEVCUT KULLANIM                      | RAPOR KONUSU 60 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA EMLAK KONUT TARAFINDAN<br>DEPO OLARAK KULLANILMAKTIR.                               |
| TAPU BİLGİLERİ                       | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 987/2 BLOK NO: A4<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 60 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:DÜKKAN |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ | 855.000                                                                                                                             |

|                                                  |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (<br>BULVAR İSTANBUL EVLERİ ) PROJESİNDE<br>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                                     | 18.12.2020                                                                                                                                                              |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                        |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1358/3 - 1359/5<br>BLOK NO: G-K BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: G BLOK 166, K BLOK 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:DÜKKAN-CAFE |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 1.382.598                                                                                                                                                               |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 1.631.466                                                                                                                                                               |

|                                        |                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ             | MASLAK 1453 PROJESİNDE 149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                            |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM           | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                      |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                           |
| RAPOR TARİHİ                           | 18.12.2020                                                                                                                                                |
| RAPOR TÜRÜ                             | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                          |
| MEVCUT KULLANIM                        | RAPOR KONUSU 149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                         | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:SARIYER MAHALLESİ: M.AYAZAĞA ADA/PARSEL: 10622/2 BLOK NO:<br>LİSTEDEDİR BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:LİSTEDEDİR. |
| 155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ | 603.992.000                                                                                                                                               |

|                                                    |                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                         | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE<br>YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ<br>SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ<br>184 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                                       | 18.12.2020                                                                                                                                                                    |
| RAPOR TÜRÜ                                         | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                    | RAPOR KONUSU 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                              |
| TAPU BİLGİLERİ                                     | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT ADA/PARSEL: 3317/5<br>BLOK NO: A, B, D, E BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:İŞYERİ/OFİS, İŞYERİ,<br>DÜKKAN |
| 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 238.140.929                                                                                                                                                                   |
| 185 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 280.042.686                                                                                                                                                                   |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | GEBZE 3. ETAP 1. KISIM                                |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.                                  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                       |
| RAPOR TARİHİ                 | 18.12.2020                                            |
| RAPOR TÜRÜ                   | DEĞERLEME RAPORU                                      |
| MEVCUT KULLANIM              | DAİRE-DÜKKAN                                          |
| TAPU BİLGİLERİ               | 6434 ADA 2 PARSEL 6435 ADA 1 PARSEL 6436 ADA 1 PARSEL |

146 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) 68.378.900

146 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) 69.062.689

|                              |                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ'NDE 270 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                 | 18.12.2020                                                                                                                             |
| RAPOR TÜRÜ                   | 270 ADET TAŞINMAZIN PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                                |
| MEVCUT KULLANIM              | BOŞ DAİRE                                                                                                                              |

TAPU BİLGİLERİ KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6741 PARSEL:1-2-3-4 4PARSELİN ALANI: 90.773,82 m², ADA: 6438 PARSEL: 3 ALANI: 5.003,30 m² VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

270 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) 127.605.600

270 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) 128.881.656

|                              |                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EMLAK KONUTLARI AVRUPARK EVLERİ PROJESİNDE 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                 | 22.12.2020                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                   | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                 |
| MEVCUT KULLANIM              | BOŞ DAİRE                                                                                                                                        |

TAPU BİLGİLERİ İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 650/1 - 651/1

13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) 7.113.000

13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) 7.184.130

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                      |
| RAPOR TARİHİ                 | 22.12.2020                                                                           |
| RAPOR TÜRÜ                   | DEĞERLEME RAPORU                                                                     |
| MEVCUT KULLANIM              | BOŞ                                                                                  |

TAPU BİLGİLERİ İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: GEBZE MAHALLESİ: GÜZELLER ADA/PARSEL: 5800/1 -5784/1 BLOK NO: B1 C3 D3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 1 4 2 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:KONUT

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) 1.050.000

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) 1.060.500

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | NİDAKULE ATAŞEHİR 4 B.B.        |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.            |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ                 | 29.12.2020                      |
| RAPOR TÜRÜ                   | KİRA VE DEĞER RAPORU            |
| MEVCUT KULLANIM              | DÜKKAN                          |

TAPU BİLGİLERİ İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:ATAŞEHİR MAHALLESİ: BARBAROS ADA/PARSEL: 3334/5 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 2-3-4-40 BAĞ.BÖL.NİTELİĞİ:ASMA KATLI DUBLEKS DÜKKAN(2-3-4) ASMA KATLI DÜKKAN(40)

4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) 24.454.000

4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) 28.855.720



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ                                                                                                       |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                        |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                                                             |
| 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 | 30.327.000                                                                                                                                                             |

|                                                  |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI, KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                            |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                 |
| RAPOR TARİHİ                                     | 31.12.2020                                                                                                                                      |
| RAPOR TÜRÜ                                       | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                |
| MEVCUT KULLANIM                                  | RAPOR KONUSU 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | İLİ: NEVŞEHİR İLÇESİ:MERKEZ MAHALLESİ: EMEK ADA/PARSEL: 3430/771 BLOK NO: A5 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 3, 45 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DÜKKAN          |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 2.972.200                                                                                                                                       |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 3.437.496                                                                                                                                       |

|                                                   |                                                                               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                        | NİĞDE EMLAK KONUTLARI PROJESİNDE 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                      | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                          |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                           | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                               |
| RAPOR TARİHİ                                      | 31.12.2020                                                                    |
| RAPOR TÜRÜ                                        | DEĞERLEME RAPORU                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                                   | RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.               |
| TAPU BİLGİLERİ                                    | İLİ: NİĞDE İLÇESİ:MERKEZ MAHALLESİ: TEPE ADA/PARSEL: 3337/2                   |
| 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 16.851.000                                                                    |
| 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 18.102.010                                                                    |

|                                    |                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ         | EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM       | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.       |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM            | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                      |
| RAPOR TARİHİ                       | 31.12.2020                                           |
| RAPOR TÜRÜ                         | Bina                                                 |
| MEVCUT KULLANIM                    | Dükkan                                               |
| TAPU BİLGİLERİ                     | Bkz. Rapor 3.2.                                      |
| TAŞINMAZIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ | 539.886                                              |
| TAŞINMAZIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 637.065                                              |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                         | İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN 9048 ADA 2 PARSEL VE 9051 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 298 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                       | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                            | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                                       | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                                         | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                                    | RAPOR KONUSU 298 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                                     | İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 ve 9048 ADA 2 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI 298 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN, OFİS, DAİRE                                                                                |
| 298 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 770.519.298                                                                                                                                                                                                                              |
| 298 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 899.904.881                                                                                                                                                                                                                              |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                             |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ                                                                                                   |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 06.11.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | Arsa                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                             | Boş arsa                                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                              | Bkz. Rapor Madde:3.2sel                                                                                                           |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ                | 1.666.676.418                                                                                                                     |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | MALTEPE ÇINAR PARSELİ                                                                                                             |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 15.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | Arsa                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                             | Boş arsa                                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                              | İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16773 adada konumlu 599,85 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 4 no.lu parsel |
| PARSELİN/HİSSESİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ | 3.017.950                                                                                                                         |
| PARSELİN/HİSSESİNİN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 3.561.181                                                                                                                         |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | NEVŞEHİR PARSELLERİ                                                                                                               |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 15.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | Arsa                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                             | Boş arsa                                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                              | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                  |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri              | 11.399                                                                                                                            |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri              | 13.450                                                                                                                            |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | BEŞİKTAŞ 1 ADET ARSA                                                                                                              |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 17.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                                               |
| MEVCUT KULLANIM                             | PARSEL ÜZERİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA AİT BİNA BULUNMAKTADIR.                                                           |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)             | 68.828.000                                                                                                                        |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)             | 81.217.040                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | ESENYURT HOŞDERE 2 PARSEL                                                                                                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 18.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                  |
| MEVCUT KULLANIM                             | BOŞ ARSA                                                                                                                          |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ                         | 70.288.294                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİNDE 15 ADET PARSEL                                                                                        |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 18.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                  |
| MEVCUT KULLANIM                             | PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.                                                                             |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)             | 8.622.300                                                                                                                         |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)             | 10.174.314                                                                                                                        |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                  | Çekmeköy Parseller                                                                                                                |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                     | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                                | 18.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                                  | değerleme raporu                                                                                                                  |
| MEVCUT KULLANIM                             | boş                                                                                                                               |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)             | 2.221.000                                                                                                                         |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)             | 2.620.780                                                                                                                         |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | FİNANSKENT PARSELLERİ                                                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                                                                                                                                 |
| MEVCUT KULLANIM                     | BOŞ                                                                                                                                                                                                                                              |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)     | 0                                                                                                                                                                                                                                                |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)     | 0                                                                                                                                                                                                                                                |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | ZEKERİYAKÖY PARSELLERİ                                                                                                                                                                                                                           |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Bkz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri      | 65.694.447                                                                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri      | 77.519.448                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | TUZLA AYDINLI 3 ADET PARSEL                                                                                                                                                                                                                      |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 18.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                      | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 101 adada konumlu 7,36 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 1 no.lu, 36,28 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 2 no.lu ve 546,76 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 3 no.lu parsel |
| Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri | 383.760                                                                                                                                                                                                                                          |
| Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri | 452.837                                                                                                                                                                                                                                          |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİNDE 2 ADET PARSELİN 330.000 M2 LİK KISMI                                                                                                                                                                             |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 20.11.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | değerleme raporu                                                                                                                                                                                                                                 |
| MEVCUT KULLANIM                     | PARSEL ÜZERİNDE ASKERİ YAPILAR BULUNMAKTADIR.                                                                                                                                                                                                    |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (kdv hariç)     | 990.000.000                                                                                                                                                                                                                                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (kdv dahil)     | 1.168.200.000                                                                                                                                                                                                                                    |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ                                                                                                                                                                                                                         |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 21.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri      | 69.156.182                                                                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri      | 81.604.295                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ                                                                                                                                                                                                                     |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 21.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri      | 69.141.343                                                                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri      | 81.586.785                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ                                                                                                                                                                                                           |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                        | 21.12.2020                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                             |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                                                                                                                                                                                                                         |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Bknz. Rapor 3.2.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri      | 154.518.619                                                                                                                                                                                                                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri      | 182.331.970                                                                                                                                                                                                                                      |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                |                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ     | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELİ                                                                                                        |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                              |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM        | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                   | 21.12.2020                                                                                                                                  |
| RAPOR TÜRÜ                     | Arsa                                                                                                                                        |
| MEVCUT KULLANIM                | Boş arsa                                                                                                                                    |
| TAPU BİLGİLERİ                 | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 Ada bünyesindeki 20.063,37 m <sup>2</sup> yüzölçümü "Arsa" vasıflı 34 no.lu parsel |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri | 50.158.000                                                                                                                                  |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri | 59.186.440                                                                                                                                  |

|                                  |                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ       | KASTAMONU CİDE PARSELİ                                                                                                            |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM     | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM          | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| RAPOR TARİHİ                     | 22.12.2020                                                                                                                        |
| RAPOR TÜRÜ                       | Arsa                                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM                  | Boş arsa                                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                   | Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, 118 ada bünyesindeki 9.110,04 m <sup>2</sup> yüzölçümü "tarla" vasıflı 8 no.lu parsel |
| Parselin KDV Hariç Toplam Değeri | 63.770                                                                                                                            |
| Parselin KDV Dahil Toplam Değeri | 75.249                                                                                                                            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy 1927 Ada 1 Parselin Pazar Değeri Tespiti |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                      |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                           |
| RAPOR TARİHİ                 | 18.09.2020                                                                |
| RAPOR TÜRÜ                   | Arsa                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM              | Boş arsa                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ               | Bkz. Rapor Madde:3.2                                                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ          | 60.100.000                                                                |

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | Sarıyer Polis Lojmanları Arsası |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.            |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ                 | 23.11.2020                      |
| RAPOR TÜRÜ                   | Değerleme Raporu                |
| MEVCUT KULLANIM              | Polis Lojmanları                |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ          | 405.000.000                     |

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ      | KARTAL TOKİ PARSELLERİ (14 ADET) |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM    | Emlak Konut GYO A.Ş.             |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM         | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  |
| RAPOR TARİHİ                    | 24.11.2020                       |
| RAPOR TÜRÜ                      | DEĞERLEME RAPORU                 |
| MEVCUT KULLANIM                 | BOŞ ARSA                         |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ             | 457.075.000                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 539.348.500                      |

|                                     |                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ          | TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ                    |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM             | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                        | 28.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                          | Arsa                                           |
| MEVCUT KULLANIM                     | Boş arsa                                       |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Bkz. Rapor Madde: 3.2.                         |
| PARSELLERİN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ | 23.647.000                                     |
| PARSELLERİN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 27.903.460                                     |

|                              |                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 6 ADET PARSEL            |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut GYO A.Ş.                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM      | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                          |
| RAPOR TARİHİ                 | 29.12.2020                                               |
| RAPOR TÜRÜ                   | DEĞERLEME RAPORU                                         |
| MEVCUT KULLANIM              | PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR. |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ          | 290.000.000                                              |



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | İstinye Parselleri                                                                                                                       |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 29.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                       | BOŞ                                                                                                                                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | 5.093.510                                                                                                                                |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | 6.010.342                                                                                                                                |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                                                                                                                |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                           |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 29.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | Arsa                                                                                                                                     |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş arsa                                                                                                                                 |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor Madde: 3.2.                                                                                                                   |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ | 9.144.628                                                                                                                                |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 10.790.661                                                                                                                               |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELİ                                                                                                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                           |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | Arsa                                                                                                                                     |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş arsa                                                                                                                                 |
| TAPU BİLGİLERİ                        | İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada bünyesindeki 40.722,50 m <sup>2</sup> yüzölçümü "Arsa" vasıflı 220 no.lu parsel |
| Taşınmazın KDV Hariç Değeri           | 350.341.615                                                                                                                              |
| Taşınmazın KDV Dahil Değeri           | 413.403.106                                                                                                                              |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE 64 ADET PARSEL                                                                                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                       | BOŞ ARAZİ                                                                                                                                |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | 380.192.995                                                                                                                              |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | 448.627.734                                                                                                                              |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | AVCILAR FIRÜZKÖY PARSELLERİ                                                                                                              |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | DEĞERLEME RAPORU                                                                                                                         |
| MEVCUT KULLANIM                       | BOŞ                                                                                                                                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | 1.420.285.000                                                                                                                            |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | 1.675.936.300                                                                                                                            |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 16 PARSEL                                                                                                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM                       | BOŞ                                                                                                                                      |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | 168.485.000                                                                                                                              |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | 198.812.300                                                                                                                              |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | Kartal 18 Adet Parsel                                                                                                                    |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.                                                                                                                     |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                                                                                                               |
| RAPOR TÜRÜ                            | DEĞER TESPİT RAPORU                                                                                                                      |
| MEVCUT KULLANIM                       | BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.                                                  |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)       | 190.203.932                                                                                                                              |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)       | 224.440.640                                                                                                                              |

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ                      |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Arsa                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş arsa                                       |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri  | 8.986.200                                      |
| Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri  | 10.603.716                                     |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 2 PARSELLERİ      |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Arsa                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş arsa                                       |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bknz. Rapor 3.2.                               |
| Taşınmazların KDV Hariç Değeri        | 178.628.895                                    |
| Taşınmazların KDV Dahil Değeri        | 210.782.097                                    |
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | İZMİR KONAK PARSELLERİ                         |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2020                                     |
| RAPOR TÜRÜ                            | Arsa                                           |
| MEVCUT KULLANIM                       | Boş arsa                                       |
| TAPU BİLGİLERİ                        | Bkz. Rapor Madde: 3.2.                         |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ | 14.565.965                                     |
| TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ | 17.187.839                                     |



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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Genel Kurulu'na İstanbul

#### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Denetimde bu konu nasıl ele alındı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hasılatın kaydedilmesi</b></p> <p>Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) şeklinde gerçekleştirmektedir.</p> <p>Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.</p> <p>ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.</p> <p>Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.</p> <p>Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönerselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup’un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19’da yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup’un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir.</p> <p>ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Buna ek olarak, Dipnot 19’da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> |

## 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.



## 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 5 Mart 2021 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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



Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Mart 2021

|                                                                        |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                          | <b>1-2</b>                                                               |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b> | <b>3</b>                                                                 |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                         | <b>4</b>                                                                 |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                               | <b>5</b>                                                                 |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>             | <b>6-72</b>                                                              |
| NOT 1                                                                  | GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6-8                        |
| NOT 2                                                                  | KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 8-28         |
| NOT 3                                                                  | DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR..... 29                                      |
| NOT 4                                                                  | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 29-30                                     |
| NOT 5                                                                  | FİNANSAL YATIRIMLAR..... 30-31                                           |
| NOT 6                                                                  | FİNANSAL BORÇLAR..... 31-32                                              |
| NOT 7                                                                  | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 32-33                                      |
| NOT 8                                                                  | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 33-34                                       |
| NOT 9                                                                  | STOKLAR..... 35-39                                                       |
| NOT 10                                                                 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 40-41                                 |
| NOT 11                                                                 | KULLANIM HAKKI VARLIKLARI..... 41-42                                     |
| NOT 12                                                                 | MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 42                                            |
| NOT 13                                                                 | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 43                                    |
| NOT 14                                                                 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 43-46                  |
| NOT 15                                                                 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 47                                    |
| NOT 16                                                                 | DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 48                                    |
| NOT 17                                                                 | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 48                    |
| NOT 18                                                                 | ÖZKAYNAKLAR..... 49                                                      |
| NOT 19                                                                 | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 50                                   |
| NOT 20                                                                 | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 50-51                  |
| NOT 21                                                                 | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 51                                      |
| NOT 22                                                                 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 52                       |
| NOT 23                                                                 | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER..... 52                                |
| NOT 24                                                                 | FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 53                                  |
| NOT 25                                                                 | GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)..... 53-55   |
| NOT 26                                                                 | PAY BAŞINA KAZANÇ..... 56                                                |
| NOT 27                                                                 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 57-59                                   |
| NOT 28                                                                 | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... 60-66 |
| NOT 29                                                                 | FİNANSAL ARAÇLAR ..... 67-69                                             |
| NOT 30                                                                 | TAAHHÜTLER..... 70                                                       |
| NOT 31                                                                 | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 70                               |
| EK DİPNOT                                                              | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 71-72                       |



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

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

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

|                                                      |                                | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık<br/>2020</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık<br/>2019</i> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <b>Dipnot<br/>referansları</b> |                                                                  |                                                                  |
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                                |                                                                  |                                                                  |
| <b>Dönen varlıklar</b>                               |                                | <b>23.964.883</b>                                                | <b>20.392.829</b>                                                |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 4                              | 2.005.246                                                        | 546.968                                                          |
| Finansal yatırımlar                                  | 5                              | 306.015                                                          | 22.370                                                           |
| Ticari alacaklar                                     | 7                              | 2.524.625                                                        | 2.916.749                                                        |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 27                             | 52.659                                                           | 479.941                                                          |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |                                | 2.471.966                                                        | 2.436.808                                                        |
| Diğer alacaklar                                      | 8                              | 925.593                                                          | 1.139.809                                                        |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>          | 27                             | 465                                                              | 762                                                              |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |                                | 925.128                                                          | 1.139.047                                                        |
| Stoklar                                              | 9                              | 16.262.148                                                       | 13.782.778                                                       |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 17                             | 1.625.385                                                        | 1.750.228                                                        |
| Diğer dönen varlıklar                                | 16                             | 315.871                                                          | 230.934                                                          |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               | 25                             | -                                                                | 2.993                                                            |
| <b>Duran varlıklar</b>                               |                                | <b>4.679.407</b>                                                 | <b>3.792.413</b>                                                 |
| Ticari alacaklar                                     | 7                              | 3.736.340                                                        | 3.067.809                                                        |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |                                | 3.736.340                                                        | 3.067.809                                                        |
| Diğer alacaklar                                      | 8                              | 54.508                                                           | 42.035                                                           |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |                                | 21.734                                                           | 17.419                                                           |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>          | 27                             | 32.774                                                           | 24.616                                                           |
| Finansal yatırımlar                                  |                                | 836                                                              | 836                                                              |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar       | 3                              | 6.387                                                            | 7.331                                                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | 10                             | 735.290                                                          | 480.145                                                          |
| Kullanım hakkı varlıkları                            | 11                             | 75                                                               | 539                                                              |
| Maddi duran varlıklar                                | 12                             | 115.677                                                          | 105.913                                                          |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        | 13                             | 4.586                                                            | 4.393                                                            |
| Diğer duran varlıklar                                | 16                             | 23.895                                                           | 75.958                                                           |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                          | 25                             | 1.813                                                            | 7.454                                                            |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              |                                | <b>28.644.290</b>                                                | <b>24.185.242</b>                                                |

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

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

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

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

|                                                                                           |    | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2020 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Dipnot<br>referansları                                                                    |    |                                                       |                                                       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |    |                                                       |                                                       |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                          |    | <b>11.032.208</b>                                     | <b>8.722.050</b>                                      |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  | 6  | 599.031                                               | 1.864.938                                             |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                          |    | 1.602.587                                             | 1.313.683                                             |
| İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                     |    | 3.399                                                 | 2.988                                                 |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                                            | 27 | 3.399                                                 | 2.988                                                 |
| İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları             |    | 1.599.188                                             | 1.310.695                                             |
| Banka kredileri                                                                           | 6  | 1.599.188                                             | 1.310.695                                             |
| Ticari borçlar                                                                            | 7  | 2.494.109                                             | 505.768                                               |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                                                         | 27 | 1.286.481                                             | 25.803                                                |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                 |    | 1.207.628                                             | 479.965                                               |
| Diğer borçlar                                                                             | 8  | 590.262                                               | 571.706                                               |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                                                          |    | 403                                                   | 397                                                   |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                  |    | 589.859                                               | 571.309                                               |
| Ertelenmiş gelirler                                                                       | 17 | 5.604.105                                             | 4.344.566                                             |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                                                  | 27 | -                                                     | 64.732                                                |
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                          |    | 5.604.105                                             | 4.279.834                                             |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                   |    | 142.114                                               | 121.389                                               |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                            | 15 | 14.957                                                | 11.148                                                |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                             | 14 | 127.157                                               | 110.241                                               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                          |    | <b>3.118.074</b>                                      | <b>1.720.150</b>                                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                  |    | 2.983.427                                             | 1.590.567                                             |
| İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                             |    | 2.333                                                 | 3.003                                                 |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                                            | 27 | 2.333                                                 | 3.003                                                 |
| İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                     |    | 2.981.094                                             | 1.587.564                                             |
| Banka kredileri                                                                           | 6  | 2.981.094                                             | 1.587.564                                             |
| Ticari borçlar                                                                            |    | 28                                                    | 102                                                   |
| Diğer borçlar                                                                             |    | 59.985                                                | 48.887                                                |
| Ertelenmiş gelirler                                                                       |    | 4.738                                                 | 4.591                                                 |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                   |    | 15.804                                                | 13.846                                                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                            | 15 | 15.804                                                | 13.846                                                |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri                                                           | 25 | 54.092                                                | 62.157                                                |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |    | <b>14.494.008</b>                                     | <b>13.743.042</b>                                     |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                      |    | <b>14.495.188</b>                                     | <b>13.744.527</b>                                     |
| Ödenmiş sermaye                                                                           | 18 | 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)                                                  |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)                                     |    | (42)                                                  | (42)                                                  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       |    | 747.616                                               | 721.385                                               |
| Geçmiş yıllar karları                                                                     |    | 7.040.692                                             | 6.362.400                                             |
| Net dönem karı                                                                            |    | 836.258                                               | 778.369                                               |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>                                                        |    | <b>(1.180)</b>                                        | <b>(1.485)</b>                                        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                   |    | <b>28.644.290</b>                                     | <b>24.185.242</b>                                     |

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



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|                                                                      |                                | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</i> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | <b>Dipnot<br/>referansları</b> |                                                                           |                                                                           |
| Hasılat                                                              | 19                             | 4.730.462                                                                 | 5.667.598                                                                 |
| Satışların maliyeti (-)                                              | 19                             | (3.603.101)                                                               | (4.122.381)                                                               |
| <b>Brüt kar</b>                                                      |                                | <b>1.127.361</b>                                                          | <b>1.545.217</b>                                                          |
| Genel yönetim giderleri (-)                                          | 20                             | (346.185)                                                                 | (308.362)                                                                 |
| Pazarlama giderleri (-)                                              | 20                             | (88.587)                                                                  | (83.188)                                                                  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                   | 22                             | 641.381                                                                   | 506.062                                                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                               | 22                             | (274.723)                                                                 | (299.182)                                                                 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar |                                | (949)                                                                     | (6.770)                                                                   |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                            |                                | <b>1.058.298</b>                                                          | <b>1.353.777</b>                                                          |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                    | 23                             | 6.342                                                                     | 174                                                                       |
| <b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>              |                                | <b>1.064.640</b>                                                          | <b>1.353.951</b>                                                          |
| Finansman gelirleri                                                  | 24                             | 255.226                                                                   | 157.269                                                                   |
| Finansman giderleri (-)                                              | 24                             | (485.727)                                                                 | (739.936)                                                                 |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                      |                                | <b>834.139</b>                                                            | <b>771.284</b>                                                            |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri                         |                                | 2.424                                                                     | 7.066                                                                     |
| <i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>                              | 25                             | 2.424                                                                     | 7.066                                                                     |
| <b>Net dönem karı</b>                                                |                                | <b>836.563</b>                                                            | <b>778.350</b>                                                            |
| <b>Dönem karının dağılımı:</b>                                       |                                |                                                                           |                                                                           |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                          |                                | 305                                                                       | (19)                                                                      |
| <b>Ana ortaklık payları</b>                                          |                                | <b>836.258</b>                                                            | <b>778.369</b>                                                            |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                         |                                | <b>836.563</b>                                                            | <b>778.350</b>                                                            |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>                             |                                |                                                                           |                                                                           |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                          |                                | 305                                                                       | (19)                                                                      |
| <b>Ana ortaklık payları</b>                                          |                                | <b>836.258</b>                                                            | <b>778.369</b>                                                            |
| <b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>                                    | 26                             | <b>0,0023</b>                                                             | <b>0,0021</b>                                                             |

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

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

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 |                     |                                |                                     |                                                           | Birikmiş Karlar       |                | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Özkaynak toplamı |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                     | Ödenmiş sermaye                                                                           | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Tanımlanmış fayda 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                                               | -                                                                                         | -                   | -                              | -                                   | -                                                         | -                     | 778.369        | 778.369                       | (19)                        | 778.350          |
| 31 Aralık 2019                                                      | 3.800.000                                                                                 | (284.480)           | 2.366.895                      | 721.385                             | (42)                                                      | 6.362.400             | 778.369        | 13.744.527                    | (1.485)                     | 13.743.042       |
| 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                                                         | -                                                                                         | -                   | -                              | 26.231                              | -                                                         | 752.138               | (778.369)      | -                             | -                           | -                |
| Temettü (Not 18) (*)                                                | -                                                                                         | -                   | -                              | -                                   | -                                                         | (73.846)              | -              | (73.846)                      | -                           | (73.846)         |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış) | -                                                                                         | (11.751)            | -                              | -                                   | -                                                         | -                     | -              | (11.751)                      | -                           | (11.751)         |
| Toplam kapsamlı gelir                                               | -                                                                                         | -                   | -                              | -                                   | -                                                         | -                     | 836.258        | 836.258                       | 305                         | 836.563          |
| 31 Aralık 2020                                                      | 3.800.000                                                                                 | (296.231)           | 2.366.895                      | 747.616                             | (42)                                                      | 7.040.692             | 836.258        | 14.495.188                    | (1.180)                     | 14.494.008       |

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

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

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

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|                                                                                                                     | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                      |                        |                            |                            |
| Dönem karı                                                                                                          |                        | 836.563                    | 778.350                    |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                             |                        |                            |                            |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                    | 20, 22                 | 30.226                     | 30.852                     |
| Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler                                                                        | 25                     | (2.424)                    | (7.066)                    |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler                      |                        | 949                        | 6.770                      |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                                     |                        | (51.876)                   | 137.706                    |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                                | 9                      | (51.876)                   | 109.533                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                       | 22                     | -                          | 28.173                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                  |                        | 24.550                     | (8.594)                    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                  | 15                     | 8.755                      | 10.259                     |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                      | 14                     | 16.916                     | (21.293)                   |
| Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                   | 22                     | (1.121)                    | 2.440                      |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                |                        | (78.408)                   | 249.493                    |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                               | 22, 23, 24             | (560.101)                  | (480.201)                  |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                               | 24                     | 481.693                    | 729.694                    |
| <b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>          |                        | <b>759.580</b>             | <b>1.187.511</b>           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                                                                 |                        |                            |                            |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler                                                        |                        | (28.288)                   | (2.339.288)                |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                                            |                        | 427.282                    | (467.320)                  |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                                    |                        | (455.570)                  | (1.871.968)                |
| Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                 |                        | (1.421.862)                | 1.413.256                  |
| Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                          |                        | 724.002                    | (504.180)                  |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                                                |                        | 43.890                     | 1.464                      |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                                        |                        | 680.112                    | (505.644)                  |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                    |                        | 199.747                    | (143.161)                  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                        |                        | 1.551.945                  | (476.451)                  |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                        |                        | (768.416)                  | 68.637                     |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                    |                        |                            |                            |
| Alınan faiz                                                                                                         |                        | 146.365                    | 146.932                    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                      | 15                     | (2.988)                    | (75)                       |
| Vergi ödemeleri                                                                                                     |                        | (174.683)                  | (132.147)                  |
| <b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>                                                               |                        | <b>985.402</b>             | <b>(778.966)</b>           |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlar ile ilişkin nakit çıkışları                         |                        | -                          | (47.477)                   |
| İştirakler pay alımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları                                                               |                        | -                          | (6.381)                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları          | 10, 12, 13             | (13.653)                   | (41.003)                   |
| Alınan faiz                                                                                                         |                        | 599                        | 174                        |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları         |                        | (338.021)                  | (10.000)                   |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri | 8                      | 48.075                     | 12.013                     |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)                                                                                   |                        | 12.988                     | 14.590                     |
| <b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>                                                               |                        | <b>(290.012)</b>           | <b>(78.084)</b>            |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları                    | 18                     | (11.751)                   | -                          |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                            |                        | 4.011.401                  | 5.272.675                  |
| Kredilerden Elde Edilen Nakit                                                                                       | 6                      | 2.406.401                  | 2.944.675                  |
| İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri                                                                 | 6                      | 1.605.000                  | 2.328.000                  |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                            |                        | (3.662.607)                | (3.864.749)                |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                      | 6                      | (1.456.279)                | (2.022.009)                |
| İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları                                                 | 6                      | (2.206.328)                | (1.842.740)                |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                          |                        | (1.137)                    | (1.153)                    |
| Ödenen faizler                                                                                                      | 6                      | (398.062)                  | (592.597)                  |
| Ödenen temettüleri                                                                                                  | 18                     | (73.846)                   | (118.826)                  |
| Alınan faiz                                                                                                         |                        | 183.550                    | 109.661                    |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)                                                                                   |                        | (53.341)                   | (10.149)                   |
| <b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>                                                                     |                        | <b>(5.793)</b>             | <b>794.862</b>             |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>                                                            |                        | <b>689.597</b>             | <b>(62.188)</b>            |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                                                                | 4                      | 432.038                    | 494.226                    |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                         | <b>4</b>               | <b>1.121.635</b>           | <b>432.038</b>             |

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



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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. 31 Aralık 2020 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 601’dir (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.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 5 Mart 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Bağlı Ortaklıklar**

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

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

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

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

**Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)**

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

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

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

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

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 |

|                                 | 31 Aralık 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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5’inci Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

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

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup’un finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

Şirket ve bağlı ortaklığının 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. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

##### **Konsolidasyona ilişkin esaslar**

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

###### **Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)**

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

###### **Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler**

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

###### **İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar**

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)**

##### İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar (devamı)

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

##### **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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 12.932.675 TL daha yüksektir, 2.005.246 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde 836.258 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**

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket'in faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve COVID-19 kaynaklı önemli 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 müşteriler ile düzenlemiş olduğu satış vaadi sözleşmesi sayısını artırmıştır.

##### **2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

##### **2.3. 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.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup'un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 4).

##### **İlişkili taraflar**

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup'un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") Grup'un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup'un hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 27'de açıklanmıştır.

##### **Dövizli işlemler**

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### **Finansal yatırımlar**

##### **Sınıflandırma**

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Finansal yatırımlar (devamı)**

###### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Finansal yatırımlar (devamı)**

###### **Değer Düşüklüğü**

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

###### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)**

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

###### **Finansal borçlar**

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 6).

###### **Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tam 7.117 TL 17 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: tam 6.379 TL 86 kuruş ).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)**

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan tam 7.638 TL 96 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2020: tam 6.730 TL 15 kuruş ) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 15).

###### **Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

###### **Arsa ve konut stokları**

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 9). Bunlar;

###### *1. Projelendirilmemiş arsalar*

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Grup'un üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Grup'un üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

###### *2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar*

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır.

###### *3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar*

Grup arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.



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

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Arsa ve konut stokları (devamı)

##### 4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Grup'un sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Grup'a devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Grup stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

##### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                               | Yıllar |
|-------------------------------|--------|
| Binalar                       | 50     |
| Motorlu taşıtlar              | 5      |
| Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | 4-5    |

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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)**

**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**Maddi duran varlıklar (devamı)**

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

**Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 13).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 10).

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

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

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

##### Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

##### Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

###### **Gelirin kaydedilmesi**

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

###### *1. Arsa satışları*

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

###### *2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları*

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

###### *3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları*

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 17) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 7). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 19).

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Faiz gelir ve gideri**

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22-24).

###### **Ödenmiş sermaye**

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

###### **Paylara ilişkin primler**

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup'a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

###### **Pay başına kazanç**

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

###### **Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri**

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde karamame ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket'e devredildi.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri (devamı)**

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

##### **Temettü dağıtımı**

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

##### **Nakit akım tablosu**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 31).



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

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

##### 2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

##### *Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri*

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

##### *Dava karşılıkları*

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Grup aleyhine açılmış toplam 266.590 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel davalar için, avukatların görüşü alınarak, 127.157 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 14). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

##### 2.6. 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 çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)**

##### **2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

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

###### **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 Şirket 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:

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

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

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.

###### **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.

31 Aralık 2020 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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)**

**2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

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

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

|                                                           |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| TFRS 17                                                   | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i>                                                        |
| 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                                               |                                                                                    |
| TFRS 4 (Değişiklikler)                                    | <i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>        |
| TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) | <i>Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama</i>                                      |

**TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri***

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

**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, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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)**

**2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

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

**TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar (devamı)**

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.

**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.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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)**

**2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

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

**TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)**

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

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

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

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

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

**TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

**TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama**

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama'daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

**a) İştirakler**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020 tarihinde sona hesap dönemlerinde Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki Bio'nun kayıtlı değeri 6.387 TL'dir (31 Aralık 2019: 7.331 TL'dir).

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                          | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa                                     | 19                    | 73                    |
| Banka                                    | 1.953.138             | 514.671               |
| - Vadesiz mevduat                        | 25.509                | 142.686               |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 1.927.629             | 371.985               |
| Diğer hazır değerler                     | 52.089                | 32.224                |
|                                          | <b>2.005.246</b>      | <b>546.968</b>        |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                                | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vadesiz                                        | 25.509                | 142.686               |
| 3 aya kadar                                    | 1.927.629             | 371.985               |
| Eksi: Vadesi üç aydan kısa<br>bloke mevduatlar | (201)                 | (2.880)               |
|                                                | <b>1.952.937</b>      | <b>511.791</b>        |

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

| <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------|-----------------------|
| (%)                   | (%)                   |
| 17,66%                | 9,58%                 |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)**

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

|                                                               | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                                     | 2.005.246             | 546.968               |
| Eksi: Mevduat faiz tahakkukları                               | (557)                 | (758)                 |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*)                               | (741.280)             | (117.489)             |
| Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**) | (144.625)             | -                     |
| Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar                   | (77)                  | (929)                 |
| Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi                         | 2.928                 | 4.246                 |
|                                                               | <b>1.121.635</b>      | <b>432.038</b>        |

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 741.280 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 124 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

(\*\*) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan arsaların bedeli T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ödenecektir.

**DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

| <b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>      | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kira sertifikası (*)                        | 305.743               | -                     |
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**) | 272                   | 12.316                |
| Özel tertip devlet tahvili (***)            | -                     | 10.054                |
|                                             | <b>306.015</b>        | <b>22.370</b>         |

(\*) Grup, 19 Ağustos 2020 tarihinde 16 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8 faiz oranlı 200.000 TL ve 6 Ağustos 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8,25 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası alım işlemi yapmıştır. İlgili kira sertifikalarının tamamı ilişkili taraf şirketlerinden Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den alınmıştır (Dipnot:27).

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 184 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 88 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

(\*\*\*) 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 satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)**

31 Aralık 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**

|                                                              | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>                          |                       |                       |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı                     | 1.599.188             | 1.310.695             |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)                         | 475.531               | 1.065.415             |
| Kısa vadeli banka kredileri                                  | 123.500               | 799.523               |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (Dipnot 27) | 3.399                 | 2.988                 |
|                                                              | <b>2.201.618</b>      | <b>3.178.621</b>      |

(\*) Grup, 6 Ağustos 2020 tarihinde 6 Ocak 2021 vade sonu tarihli ve %8,10 kar paylı 100.000 TL, 1 Eylül 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %12 kar paylı 100.000 TL, 30 Eylül 2020 tarihinde 3 Mart 2021 vade sonu tarihli ve %12,95 kar paylı 100.000 TL, 3 Kasım 2020 tarihinde 31 Mart 2021 vade sonu tarihli ve %13,50 kar paylı 50.000 TL ve 9 Aralık 2020 tarihinde 31 Mart 2021 vade sonu tarihli ve %17,10 kar paylı 100.000 TL nominal tutarlı 5 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

|                                                              | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                          |                       |                       |
| Uzun vadeli krediler                                         | 2.981.094             | 1.587.564             |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (Dipnot 27) | 2.333                 | 3.003                 |
|                                                              | <b>2.983.427</b>      | <b>1.590.567</b>      |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %10,88'dir (31 Aralık 2019: %17,70).

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

|      | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 2021 | -                     | 1.344.827             |
| 2022 | 1.086.705             | 131.092               |
| 2023 | 735.390               | 51.759                |
| 2024 | 802.361               | 59.886                |
| 2025 | 356.638               | -                     |
|      | <b>2.981.094</b>      | <b>1.587.564</b>      |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

|                 | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 aydan kısa    | 517.368               | 790.900               |
| 3 - 12 ay arası | 1.205.320             | 1.319.319             |
| 1 - 5 yıl arası | 2.981.094             | 1.587.564             |
|                 | <b>4.703.782</b>      | <b>3.697.783</b>      |

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kredilerin ve ihraç edilmiş borçlanma araçlarının nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>Krediler</b>                    |                                    | <b>Finansman bonusu</b>            |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
| Açılış Bakiyesi              | 3.697.783                          | 2.774.079                          | 1.065.415                          | 587.526                            |
| Faiz gideri                  | 386.268                            | 463.264                            | 79.115                             | 123.000                            |
| Ödenen faiz                  | (330.391)                          | (462.226)                          | (67.671)                           | (130.371)                          |
| Yeni alınan finansal borçlar | 2.406.401                          | 2.944.675                          | 1.605.000                          | 2.328.000                          |
| Geri ödenen finansal borçlar | (1.456.279)                        | (2.022.009)                        | (2.206.328)                        | (1.842.740)                        |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>      | <b>4.703.782</b>                   | <b>3.697.783</b>                   | <b>475.531</b>                     | <b>1.065.415</b>                   |

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                              | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar          | 1.470.439             | 1.473.299             |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar                    | 651.932               | 669.109               |
| Arsa satışlarından alacaklar                                     | 364.721               | 258.411               |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 27)                       | 52.659                | 479.941               |
| Kiracılarından alacaklar                                         | 8.184                 | 10.431                |
| Alacak senetleri                                                 | 835                   | 139                   |
| Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*) | -                     | 44.958                |
| Diğer                                                            | 13.879                | 7.683                 |
| <b>Kazanılmamış finansman geliri</b>                             | <b>(38.024)</b>       | <b>(27.222)</b>       |
|                                                                  | <b>2.524.625</b>      | <b>2.916.749</b>      |
| Şüpheli ticari alacaklar                                         | 2.538                 | 1.837                 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı                         | (2.538)               | (1.837)               |
|                                                                  | <b>2.524.625</b>      | <b>2.916.749</b>      |

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



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

|                                                    | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>                |                  |                  |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 4.057.766        | 3.323.401        |
| Arsa satışlarından alacaklar                       | 227.084          | 177.940          |
| Kazanılmamış finansman geliri                      | (548.510)        | (433.532)        |
|                                                    | <b>3.736.340</b> | <b>3.067.809</b> |

|                                                      | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>                    |                  |                |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 27)               | 1.286.481        | 25.803         |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar     | 857.840          | 191.691        |
| Ticari borçlar                                       | 302.404          | 273.530        |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 47.384           | 14.744         |
|                                                      | <b>2.494.109</b> | <b>505.768</b> |

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

|                                                  | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019   |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>               |                |                  |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar             | 496.485        | 721.605          |
| T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları     | 402.527        | 402.527          |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27) | 465            | 762              |
| Resmi dairelerden alacaklar                      | 24.274         | 14.507           |
| Diğer                                            | 1.842          | 408              |
|                                                  | <b>925.593</b> | <b>1.139.809</b> |

|                                                  | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>               |                |                |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27) | 32.774         | 24.616         |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar     | 20.720         | 15.138         |
| Verilen depozito ve teminatlar                   | 1.014          | 2.281          |
|                                                  | <b>54.508</b>  | <b>42.035</b>  |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

|                                  | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b> |                       |                       |
| KEY hak sahiplerine borçlar      | 402.713               | 402.713               |
| Yüklenicilere borçlar (*)        | 88.752                | 88.752                |
| Ödenecek vergi ve fonlar         | 28.248                | 23.077                |
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 403                   | 397                   |
| Diğer                            | 69.953                | 56.767                |
|                                  | <b>590.262</b>        | <b>571.706</b>        |

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

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

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

|                                                       | <b>1 Ocak<br/>2020</b> | <b>Dönem içi<br/>ilaveler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31 Aralık<br/>2020</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>Hazine desteği</b>                                 |                        |                               |                 |                           |
| Hazine'den alacaklar                                  | 402.527                | -                             | -               | 402.527                   |
| Özel tertip DİBS                                      | 10.054                 | 38.021                        | (48.075)        | -                         |
| Devlet tahvili itfa edilen<br>kısmından nakde dönüşen | (9.868)                | -                             | 10.054          | 186                       |
| <b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>      | <b>402.713</b>         |                               |                 | <b>402.713</b>            |
| <b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>                   | <b>(402.713)</b>       |                               |                 | <b>(402.713)</b>          |

|                                                       | <b>1 Ocak<br/>2019</b> | <b>Dönem içi<br/>ilaveler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31 Aralık<br/>2019</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>Hazine desteği</b>                                 |                        |                               |                 |                           |
| Hazine'den alacaklar                                  | 390.768                | 11.759                        | -               | 402.527                   |
| Özel tertip DİBS                                      | 12.067                 | 10.054                        | (12.067)        | 10.054                    |
| Devlet tahvili itfa edilen<br>kısmından nakde dönüşen | (25)                   | 12                            | (9.855)         | (9.868)                   |
| <b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>      | <b>402.810</b>         |                               |                 | <b>402.713</b>            |
| <b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>                   | <b>(402.810)</b>       |                               |                 | <b>(402.713)</b>          |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

|                                           | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arsalar                                   | 5.707.639             | 4.085.357             |
| <i>Maliyet</i>                            | 5.746.629             | 4.167.413             |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | (38.990)              | (82.056)              |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar        | 4.423.215             | 4.778.010             |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 4.434.722             | 3.234.174             |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler      | 1.696.572             | 1.685.237             |
| <i>Maliyet</i>                            | 1.897.593             | 1.895.068             |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | (201.021)             | (209.831)             |
|                                           | <b>16.262.148</b>     | <b>13.782.778</b>     |

Grup'un "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                            | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                                  | <b>291.887</b> | <b>182.354</b> |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 22)      | 207.300        | 185.084        |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 22) | (259.176)      | (75.551)       |
| <b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>                               | <b>240.011</b> | <b>291.887</b> |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

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

| <b>Arsalar</b>                    | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İstanbul Avcılar Arsaları         | 1.420.000             | 19.307                |
| İstanbul Küçükçekmece Arsaları    | 1.113.989             | 1.942.494             |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları        | 990.043               | -                     |
| İstanbul Kartal Arsaları          | 532.565               | 109.183               |
| İstanbul Sarıyer İstinye Arsaları | 410.094               | 7.734                 |
| İstanbul Beşiktaş Arsaları        | 325.161               | 256.965               |
| İstanbul Başakşehir Arsaları      | 271.465               | 627.674               |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları      | 170.581               | 170.581               |
| İstanbul Eyüp Arsaları            | 168.485               | -                     |
| İstanbul Ataşehir Arsaları        | 100.642               | 40.642                |
| İstanbul Zekeriyaköy Arsaları     | 52.940                | 677                   |
| Ankara Çankaya Arsaları           | 51.173                | 45.644                |
| İstanbul Esenyurt Arsaları        | 39.178                | 50.577                |
| İstanbul Resneli Arsaları         | 20.333                | 20.333                |
| İzmir Konak Umurbey Arsaları      | 13.030                | 12.258                |
| Kocaeli Gebze Arsaları            | 8.278                 | 729                   |
| Sakarya-Sapanca Arsaları          | 7.027                 | 7.027                 |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları           | 6.153                 | 6.153                 |
| Maltepe Küçükyalı Arsaları        | 3.010                 | 3.010                 |
| İstanbul Ümraniye Arsaları        | 1.844                 | 1.844                 |
| Tekirdağ Kapaklı Arsaları         | 1.058                 | 1.665                 |
| Tuzla Orhanlı Arsaları            | 540                   | 540                   |
| İstanbul Bakırköy Arsaları        | -                     | 364.227               |
| İstanbul Florya Arsaları          | -                     | 262.556               |
| Samsun Canik Arsaları             | -                     | 111.916               |
| İstanbul Tuzla Arsaları           | -                     | 20.016                |
| Diğer                             | 50                    | 1.605                 |
|                                   | <b>5.707.639</b>      | <b>4.085.357</b>      |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

| <b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nidapark İstinye Projesi                  | 992.600               | 993.780               |
| Merkez Ankara Projesi                     | 659.410               | 642.054               |
| Nişantaşı Projesi                         | 643.965               | 571.037               |
| Nidapark Küçükyalı Projesi                | 564.518               | 678.852               |
| Beykoz Riva Projesi                       | 390.613               | 386.193               |
| İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi        | 347.731               | 312.972               |
| Başakşehir İkitelli Projesi               | 161.578               | -                     |
| Başakşehir Avrasya Konutları Projesi      | 132.745               | -                     |
| Avangart İstanbul Projesi                 | 111.644               | 120.391               |
| Validebağ Konakları Projesi               | 72.096                | 154.929               |
| Cer İstanbul Projesi                      | 67.308                | 67.403                |
| Evora Denizli Projesi                     | 62.319                | 63.618                |
| Avrupark Hayat Projesi                    | 54.057                | 54.057                |
| Nidapark Kayaşehir Projesi                | 35.761                | 35.367                |
| Ispartakule 6. Etap Projesi               | 31.288                | 31.641                |
| Ofis Karat Bakırköy Projesi               | 30.826                | 30.955                |
| Ebruli Ispartakule Projesi                | 28.204                | 58.200                |
| Şile Çavuş Projesi                        | 10.079                | 9.813                 |
| Köy Projesi                               | 9.517                 | 153.054               |
| Büyükyalı Projesi                         | -                     | 263.492               |
| Temaşehir Konya Projesi                   | -                     | 87.489                |
| Tual Adalar Projesi                       | -                     | 11.828                |
| Karat 34 Projesi                          | -                     | 5.673                 |
| Diğer                                     | 16.956                | 45.212                |
|                                           | <b>4.423.215</b>      | <b>4.778.010</b>      |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

| <b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maslak 1453 Konutları                       | 462.675               | 491.323               |
| Kuzey Yakası Projesi                        | 290.132               | -                     |
| Gebze Emlak Konutları                       | 192.509               | 590.245               |
| Başkent Emlak Konutları Projesi             | 187.425               | -                     |
| Sarphan Finanspark Projesi                  | 185.738               | 179.190               |
| Karat 34 Projesi                            | 78.592                | -                     |
| Büyükyalı Projesi                           | 56.241                | 74.606                |
| İstmarina Projesi                           | 47.327                | 52.831                |
| Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları          | 28.604                | 14.268                |
| Niğde Emlak Konutları                       | 21.230                | 57.351                |
| Tual Bahçekent Projesi                      | 19.967                | -                     |
| Koordinat Çayyolu Projesi                   | 19.352                | 35.410                |
| Evora Denizli Projesi                       | 17.770                | -                     |
| Dumankaya Miks Projesi                      | 12.209                | 16.686                |
| Nidakule Ataşehir Projesi                   | 16.597                | 24.052                |
| Ispartakule Emlak Konutları                 | 9.477                 | 19.919                |
| Batışehir Projesi                           | 8.282                 | 11.730                |
| Göl Panorama Projesi                        | 7.832                 | 33.478                |
| Tual Adalar Projesi                         | 6.958                 | -                     |
| Unikonut Projesi                            | 4.838                 | 6.890                 |
| Temaşehir Projesi                           | 3.512                 | -                     |
| Metropol İstanbul Projesi                   | 3.448                 | 3.444                 |
| Nevşehir Emlak Konutları                    | 2.972                 | 3.459                 |
| Bahçekent Flora Evleri                      | 2.553                 | 1.777                 |
| Başakşehir Ayazma Emlak Konutları           | 2.299                 | 8.745                 |
| Esenler Emlak Konutları                     | 1.999                 | 1.096                 |
| Bulvar İstanbul Projesi                     | 1.383                 | 2.424                 |
| Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım    | 584                   | 3.578                 |
| Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap           | -                     | 9.123                 |
| Avrupa Konutları Başakşehir Projesi         | -                     | 1.178                 |
| Diğer                                       | 4.067                 | 42.434                |
|                                             | <b>1.696.572</b>      | <b>1.685.237</b>      |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

| <b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi                    | 926.609               | -                     |
| IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi                  | 894.950               | 703.235               |
| Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi                   | 586.733               | -                     |
| Halkalı Emlak Konutları Projesi                       | 544.523               | 259.306               |
| Hoşdere 6.Etap Projesi                                | 497.253               | 101.356               |
| Florya Evleri Projesi                                 | 416.258               | -                     |
| Yeniköy Konakları                                     | 352.370               | 114.736               |
| Yalova Armutlu Projesi                                | 139.421               | 211.633               |
| Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi                      | 39.261                | -                     |
| Ankara Saraçoğlu Projesi                              | 27.806                | 5.192                 |
| Tariş Kooperatifleri Projesi                          | 7.142                 | -                     |
| Hoşdere Hayat Parkı Projesi                           | 2.396                 | 30.059                |
| Başkent Emlak Konutları Projesi                       | -                     | 922.882               |
| Kuzey Yakası Projesi                                  | -                     | 516.630               |
| Ankara Başkent Projesi                                | -                     | 358.729               |
| Gebze Emlak Konutları                                 | -                     | 10.416                |
|                                                       | <b>4.434.722</b>      | <b>3.234.174</b>      |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                     | Arsa, konut ve<br>ticari üniteler | Ataşehir genel<br>müdürlük binası A<br>blok | Toplam   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                               |                                   |                                             |          |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi              | 461.551                           | 40.922                                      | 502.473  |
| Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler | 322.813                           | -                                           | 322.813  |
| Konut ve ticari ünite stoklarına transfer           | (35.626)                          | -                                           | (35.626) |
| Çıkışlar (-)                                        | (15.521)                          | -                                           | (15.521) |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi          | 733.217                           | 40.922                                      | 774.139  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                       |                                   |                                             |          |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi              | 19.289                            | 3.039                                       | 22.328   |
| Dönem gideri                                        | 18.295                            | 317                                         | 18.612   |
| Çıkışlar (-)                                        | (2.091)                           | -                                           | (2.091)  |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi          | 35.493                            | 3.356                                       | 38.849   |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri         | 697.724                           | 37.566                                      | 735.290  |
|                                                     |                                   |                                             |          |
|                                                     | Arsa, konut ve<br>ticari üniteler | Ataşehir genel<br>müdürlük binası A<br>blok | Toplam   |
| <b>Maliyet Değeri</b>                               |                                   |                                             |          |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi              | 352.140                           | 40.922                                      | 393.062  |
| Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler | 111.436                           | -                                           | 111.436  |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transfer         | (1.757)                           | -                                           | (1.757)  |
| Alımlar                                             | 27.905                            | -                                           | 27.905   |
| Değer düşüklüğü (-)                                 | (28.173)                          | -                                           | (28.173) |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi          | 461.551                           | 40.922                                      | 502.473  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                       |                                   |                                             |          |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi              | -                                 | 2.722                                       | 2.722    |
| Dönem gideri                                        | 19.289                            | 317                                         | 19.606   |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi          | 19.289                            | 3.039                                       | 22.328   |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri         | 442.262                           | 37.883                                      | 480.145  |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 36.410 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2019: 39.541 TL).

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
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 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

|                                        | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 588.147               | 175.630               |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 126.478               | 98.000                |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 286.143               | 272.515               |
|                                        | <b>1.000.768</b>      | <b>546.145</b>        |

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                                        | 31 Aralık<br>2020 | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                        |                   | 1. Seviye<br>TL                                             | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 588.147           | -                                                           | -               | 588.147         |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 126.478           | -                                                           | -               | 126.478         |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 286.143           | -                                                           | -               | 286.143         |

|                                        | 31 Aralık<br>2019 | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                        |                   | 1. Seviye<br>TL                                             | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 175.630           | -                                                           | -               | 175.630         |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 98.000            | -                                                           | -               | 98.000          |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 272.515           | -                                                           | -               | 272.515         |

**DİPNOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

|                                                    | <b>Arsalar</b> | <b>Toplam</b> |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                              |                |               |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi             | 541            | 541           |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>541</b>     | <b>541</b>    |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                       |                |               |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi             | (2)            | (2)           |
| Dönem gideri                                       | (464)          | (464)         |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>(466)</b>   | <b>(466)</b>  |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>75</b>      | <b>75</b>     |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)**

|                                                    | Arsalar    | Toplam     |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                              |            |            |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi             | -          | -          |
| Muhasebe politikalarındaki değişiklikler           | 6.593      | 6.593      |
| Alımlar                                            | 541        | 541        |
| Çıkışlar                                           | (6.593)    | (6.593)    |
| <b>31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>541</b> | <b>541</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                       |            |            |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi             | -          | -          |
| Dönem gideri                                       | (111)      | (111)      |
| Çıkışlar                                           | 109        | 109        |
| <b>31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>(2)</b> | <b>(2)</b> |
| <b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>539</b> | <b>539</b> |

**DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

| 31 Aralık 2020                              | Binalar        | Motorlu<br>Taşıtlar | Mobilya, cihaz<br>ve demirbaşlar | Yapılmakta<br>olan yatırımlar | Toplam         |
|---------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2020              | 100.597        | 192                 | 5.027                            | 97                            | 105.913        |
| İlaveler                                    | -              | 1.763               | 8.903                            | -                             | 10.666         |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transfer | 7.454          | -                   | -                                | -                             | 7.454          |
| Amortisman gideri (-)                       | (2.940)        | (1.140)             | (4.276)                          | -                             | (8.356)        |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2020</b>     | <b>105.111</b> | <b>815</b>          | <b>9.654</b>                     | <b>97</b>                     | <b>115.677</b> |
| Maliyet                                     | 117.334        | 3.923               | 32.170                           | 97                            | 153.524        |
| Birikmiş amortisman (-)                     | (12.223)       | (3.108)             | (22.516)                         | -                             | (37.847)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2020</b>     | <b>105.111</b> | <b>815</b>          | <b>9.654</b>                     | <b>97</b>                     | <b>115.677</b> |

| 31 Aralık 2019                          | Binalar        | Motorlu<br>Taşıtlar | Mobilya, cihaz<br>ve demirbaşlar | Yapılmakta<br>olan yatırımlar | Toplam         |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2019          | 58.803         | 550                 | 6.892                            | 97                            | 66.342         |
| İlaveler                                | 6.102          | -                   | 1.643                            | -                             | 7.745          |
| Ticari ünitelerden transferler          | 40.017         | -                   | -                                | -                             | 40.017         |
| Amortisman gideri (-)                   | (4.325)        | (358)               | (3.508)                          | -                             | (8.191)        |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2019</b> | <b>100.597</b> | <b>192</b>          | <b>5.027</b>                     | <b>97</b>                     | <b>105.913</b> |
| Maliyet                                 | 109.880        | 2.160               | 21.868                           | 97                            | 134.005        |
| Birikmiş amortisman (-)                 | (9.283)        | (1.968)             | (16.841)                         | -                             | (28.092)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2019</b> | <b>100.597</b> | <b>192</b>          | <b>5.027</b>                     | <b>97</b>                     | <b>105.913</b> |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                               | Yıllar |
|-------------------------------|--------|
| Binalar                       | 50     |
| Motorlu taşıtlar              | 5      |
| Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | 4-5    |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

| <b>31 Aralık 2020</b>                   | <b>Lisanslar</b> | <b>Bilgisayar yazılımları</b> | <b>Haklar</b> | <b>Toplam</b> |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2020          | 3.825            | 477                           | 91            | 4.393         |
| İlaveler                                | 948              | 2.039                         | -             | 2.987         |
| İtfa payı gideri (-)                    | (2.332)          | (432)                         | (30)          | (2.794)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2020</b> | <b>2.441</b>     | <b>2.084</b>                  | <b>61</b>     | <b>4.586</b>  |
| Maliyet                                 | 11.653           | 5.016                         | 91            | 16.760        |
| Birikmiş itfa payları (-)               | (9.212)          | (2.932)                       | (30)          | (12.174)      |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2020</b> | <b>2.441</b>     | <b>2.084</b>                  | <b>61</b>     | <b>4.586</b>  |

| <b>31 Aralık 2019</b>                   | <b>Lisanslar</b> | <b>Bilgisayar yazılımları</b> | <b>Haklar</b> | <b>Toplam</b> |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2019          | 1.471            | 392                           | 121           | 1.984         |
| İlaveler                                | 4.936            | 417                           | -             | 5.353         |
| İtfa payı gideri (-)                    | (2.582)          | (332)                         | (30)          | (2.944)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2019</b> | <b>3.825</b>     | <b>477</b>                    | <b>91</b>     | <b>4.393</b>  |
| Maliyet                                 | 11.166           | 2.977                         | 121           | 14.264        |
| Birikmiş itfa payları (-)               | (7.341)          | (2.500)                       | (30)          | (9.871)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2019</b> | <b>3.825</b>     | <b>477</b>                    | <b>91</b>     | <b>4.393</b>  |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                          | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Borç karşılıkları</b> |                       |                       |
| Dava karşılıkları        | 127.157               | 110.241               |
|                          | <b>127.157</b>        | <b>110.241</b>        |

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2020 itibarıyla 127.157 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 38 adet eksik kusur davası, 13 adet kira kaybı davası, 14 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 54 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 266.590 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

|                                                       | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                             | <b>110.241</b> | <b>131.534</b> |
| Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 22) | -              | (23.329)       |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 22) | 16.916         | 2.036          |
| <b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>                          | <b>127.157</b> | <b>110.241</b> |

**14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar**

**14.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Grup'a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2020 itibarıyla 92.233 TL karşılık ayrılmıştır.



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

##### **14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

**14.1.2** 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. 31 Aralık 2020 itibarıyla 7.601 TL karşılık ayrılmıştır.

**14.1.3** 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 Şirkete 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 Şirkete 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, Şirket 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 Şirket 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. 31 Aralık 2020 itibarıyla 10.306 TL karşılık ayrılmıştır.

##### **14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

31 Aralık 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 31 Aralık 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**14.2.1** 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.

**14.2.2** 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 34.164 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. Söz konusu karar temyiz aşamasında olup, neticesi beklenmektedir. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

**14.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar**

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

| 31 Aralık 2020 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı<br>ertelenmiş gelirler | Toplam            |
|----------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1 yıl          | 1.016.653        | 1.539.172                           | 2.555.825         |
| 2 yıl          | 845.871          | 1.395.083                           | 2.240.954         |
| 3 yıl          | 629.810          | 722.777                             | 1.352.587         |
| 4 yıl          | 445.942          | 362.763                             | 808.705           |
| 5 yıl ve üzeri | 2.363.227        | 979.553                             | 3.342.780         |
|                | <b>5.301.503</b> | <b>4.999.348</b>                    | <b>10.300.851</b> |

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

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

|                                   | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>    |                |                |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 14.957         | 11.148         |
|                                   | <b>14.957</b>  | <b>11.148</b>  |

**Uzun vadeli karşılıklar**

|                           |               |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 15.804        | 13.846        |
|                           | <b>15.804</b> | <b>13.846</b> |

TMS 19, Şirket’in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

|                                              | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| İskonto Oranı (%)                            | 4,10           | 3,90           |
| Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%) | 0,90           | 2,47           |

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.004 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 389 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                     | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>           | <b>13.846</b> | <b>8.685</b>  |
| Hizmet maliyeti                     | 4.495         | 4.708         |
| Faiz maliyeti                       | 451           | 528           |
| Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı | (2.988)       | (75)          |
| <b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>        | <b>15.804</b> | <b>13.846</b> |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                                               | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b>                  |                |                |
| Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları | 156.643        | 115.896        |
| Devreden KDV                                  | 111.784        | 568            |
| Gelir tahakkukları                            | 27.577         | 68.349         |
| Vergi dairesinden alacaklar                   | 19.576         | 42.526         |
| Diğer                                         | 291            | 3.595          |
|                                               | <b>315.871</b> | <b>230.934</b> |

|                              | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer duran varlıklar</b> |                |                |
| Devreden KDV                 | 23.895         | 75.958         |
|                              | <b>23.895</b>  | <b>75.958</b>  |

**DİPNOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                     | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)                   | 2.485.417        | 1.698.186        |
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 2.117.317        | 1.379.687        |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)               | 600.182          | 570.237          |
| Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir       | 401.189          | 392.391          |
| Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)                   | -                | 239.333          |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 27)           | -                | 64.732           |
|                                                            | <b>5.604.105</b> | <b>4.344.566</b> |

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

(\*\*) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

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

|                               | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |                  |                  |
| Verilen stok avansları (*)    | 1.619.676        | 1.747.573        |
| Gelecek aylara ait giderler   | 5.709            | 2.655            |
|                               | <b>1.625.385</b> | <b>1.750.228</b> |

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 405.175 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 1.207.551 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                           | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                    |                                    |                                    |
| Arsa satışları                            | 2.262.478                          | 3.653.421                          |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>  |                                    |                                    |
| <i>arsaların satışları</i>                | 1.679.391                          | 2.132.477                          |
| <i>Arsa satış gelirleri</i>               | 583.087                            | 1.520.944                          |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri     | 2.365.863                          | 1.982.654                          |
| Kira gelirleri                            | 118.905                            | 38.265                             |
|                                           | <b>4.747.246</b>                   | <b>5.674.340</b>                   |
| Satış iadeleri                            | (10.754)                           | (6.457)                            |
| Satış iskontoları                         | (6.030)                            | (285)                              |
| <b>Net satış gelirleri</b>                | <b>4.730.462</b>                   | <b>5.667.598</b>                   |
| <b>Satışların maliyeti</b>                |                                    |                                    |
| Arsa maliyetleri                          | (996.015)                          | (2.178.417)                        |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>  |                                    |                                    |
| <i>arsaların maliyetleri</i>              | (725.989)                          | (919.900)                          |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i>           | (270.026)                          | (1.258.517)                        |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri | (2.607.086)                        | (1.943.964)                        |
|                                           | <b>(3.603.101)</b>                 | <b>(4.122.381)</b>                 |
| <b>Brüt Kar</b>                           | <b>1.127.361</b>                   | <b>1.545.217</b>                   |

**DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

|                                     | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>      |                                    |                                    |
| Personel giderleri                  | (136.398)                          | (106.374)                          |
| Vergi, resim ve harçlar             | (52.027)                           | (63.569)                           |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (32.714)                           | (45.849)                           |
| Bağış ve yardımlar                  | (26.485)                           | (19.997)                           |
| Aidat ve katılım payı giderleri     | (12.781)                           | (11.756)                           |
| Amortisman ve itfa payları          | (11.614)                           | (11.246)                           |
| Seyahat giderleri                   | (7.913)                            | (8.125)                            |
| Bakım ve onarım giderleri           | (6.924)                            | (1.221)                            |
| Bilgi işlem giderleri               | (6.511)                            | (7.265)                            |
| Mahkeme ve noter giderleri          | (4.506)                            | (4.403)                            |
| Sigorta giderleri                   | (1.954)                            | (2.000)                            |
| Haberleşme giderleri                | (1.527)                            | (972)                              |
| Diğer                               | (44.831)                           | (25.585)                           |
|                                     | <b>(346.185)</b>                   | <b>(308.362)</b>                   |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**

|                                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Pazarlama satış giderleri</b> |                                    |                                    |
| Reklam giderleri                 | (60.890)                           | (55.862)                           |
| Personel giderleri               | (24.551)                           | (25.150)                           |
| Büro malzeme giderleri           | (339)                              | (11)                               |
| Mahkeme ve noter giderleri       | (7)                                | (41)                               |
| Diğer                            | (2.800)                            | (2.124)                            |
|                                  | <b>(88.587)</b>                    | <b>(83.188)</b>                    |

**DİPNOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                                | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Satılan konut ve ticari ünite giderleri        | 2.607.086                          | 1.943.964                          |
| Arsa maliyetleri                               | 996.015                            | 2.178.417                          |
| Personel giderleri                             | 160.949                            | 131.524                            |
| Vergi, resim harçlar                           | 52.027                             | 63.569                             |
| Reklam giderleri                               | 60.890                             | 55.862                             |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri            | 32.714                             | 45.849                             |
| Bağış ve yardımlar                             | 26.485                             | 19.997                             |
| Aidat ve katılım payı giderleri                | 12.781                             | 11.756                             |
| Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 11, 12,13) | 11.614                             | 11.246                             |
| Bilgi işlem giderleri                          | 6.511                              | 7.265                              |
| Mahkeme ve noter giderleri                     | 4.513                              | 4.444                              |
| Sigorta giderleri                              | 1.954                              | 2.000                              |
| Haberleşme giderleri                           | 1.527                              | 972                                |
| Diğer                                          | 62.807                             | 37.066                             |
|                                                | <b>4.037.873</b>                   | <b>4.513.931</b>                   |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**

|                                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>             |                                    |                                    |
| Vadeli satışlar finansman gelirleri                   | 157.554                            | 180.943                            |
| Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)         | 259.176                            | 75.551                             |
| Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri     | 146.964                            | 143.735                            |
| Devir komisyon gelirleri                              | 16.771                             | 25.038                             |
| Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali | 1.317                              | -                                  |
| İhale şartname satış gelirleri                        | 593                                | 1.026                              |
| İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 14)            | -                                  | 23.329                             |
| Doğalgaz ve aidat gelirleri                           | -                                  | 13.322                             |
| Diğer                                                 | 59.006                             | 43.118                             |
|                                                       | <b>641.381</b>                     | <b>506.062</b>                     |

|                                                                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>                                    |                                    |                                    |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)                  | (207.300)                          | (185.084)                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)                       | (18.612)                           | (19.606)                           |
| Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 14)                         | (16.916)                           | (2.036)                            |
| Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık                               | (196)                              | (2.440)                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 11) | -                                  | (28.173)                           |
| Diğer                                                                        | (31.699)                           | (61.843)                           |
|                                                                              | <b>(274.723)</b>                   | <b>(299.182)</b>                   |

**DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

|                            | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kira sertifikası gelirleri | 6.342                              | -                                  |
| Bono faiz gelirleri        | -                                  | 174                                |
|                            | <b>6.342</b>                       | <b>174</b>                         |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

| <b>Finansal giderler</b>                           | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri | (466.437)                          | (586.264)                          |
| Borç kapatma faiz iskontosu                        | (12.406)                           | (142.480)                          |
| Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri    | (3.774)                            | (9.796)                            |
| Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri      | (2.850)                            | (950)                              |
| Kur farkı giderleri                                | (260)                              | (446)                              |
|                                                    | <b>(485.727)</b>                   | <b>(739.936)</b>                   |

| <b>Finansal gelirler</b>                    | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri               | 182.576                            | 108.687                            |
| Faiz ve güncelleme gelirleri                | 62.601                             | 45.646                             |
| Kur farkı gelirleri                         | 5.985                              | 1.920                              |
| Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri | 4.064                              | 1.016                              |
|                                             | <b>255.226</b>                     | <b>157.269</b>                     |

**DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

|                                                           | <b>31 Aralık<br/>2020</b> | <b>31 Aralık<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</b> |                           |                           |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi                             | -                         | 2.993                     |
|                                                           | -                         | 2.993                     |

***Kurumlar Vergisi***

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

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



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – 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 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %20 kullanılmıştır (2019: 2020 yılında tersine dönecekler için %22, 2021 yılı ve sonrasında tersine dönecekler için %20).

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

| <u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>                                                     | <b>31 Aralık<br/>2020</b> | <b>31 Aralık<br/>2019</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara<br>yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi                       | 54.092                    | 62.157                    |
| Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları                                                            | -                         | (6.604)                   |
| Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman /<br>diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları | (401)                     | (361)                     |
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                                                             | (1.412)                   | (489)                     |
|                                                                                                          | <u>52.279</u>             | <u>54.703</u>             |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

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

|                                                              | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2020</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2019</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u> |                                       |                                       |
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                            | (54.703)                              | (61.769)                              |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen                 | 2.424                                 | 7.066                                 |
| 31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi                        | <u>(52.279)</u>                       | <u>(54.703)</u>                       |

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

|                                                                                                                                                   | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2020</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>                                                                                                             |                                       |                                       |
| Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar                                                                                                         | 834.139                               | 771.284                               |
| Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar                                                                                                       | <u>834.139</u>                        | <u>771.284</u>                        |
| <br>                                                                                                                                              |                                       |                                       |
| Gelir vergisi oranı 2020: %22 (2019: %22)                                                                                                         | (183.511)                             | (169.682)                             |
| <br>                                                                                                                                              |                                       |                                       |
| Vergi etkisi:                                                                                                                                     |                                       |                                       |
| - vergiye tabi olmayan gelirler                                                                                                                   | 189.128                               | 171.711                               |
| - vergi oranının %22'den %20'ye değişim etkisi                                                                                                    | 5.409                                 | -                                     |
| - önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması | -                                     | 6.604                                 |
| - diğer                                                                                                                                           | (8.602)                               | (1.567)                               |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri                                                                                                | <u>2.424</u>                          | <u>7.066</u>                          |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Grup, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Hissedarlara ait net kar (TL)         | 836.258                            | 778.369                            |
| Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi | 3.659.447.630                      | 3.663.584.506                      |
| <b>Hisse başına kar (tam TL)</b>      | <b>0,0023</b>                      | <b>0,0021</b>                      |



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 27 - 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.
17. Emlak Basın Yayın A.Ş.

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 5, 6 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2020 itibarıyla devlet bankalarında 1.866.582 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

|                                                                                   | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>                                      |                |                |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*) | -              | 469.097        |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                                      | 42.616         | -              |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.     | 6.006          | 5.577          |
| Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.                                      | 1.769          | 1.769          |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.                 | 1.338          | 1.338          |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.               | 930            | 2.160          |
|                                                                                   | <b>52.659</b>  | <b>479.941</b> |

(\*) Grup'un, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.

|                                              | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>   |                |                |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 5.732          | 5.991          |
|                                              | <b>5.732</b>   | <b>5.991</b>   |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

|                                                                   | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>           |                |                |
| Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı                      | 119            | 169            |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G. | 95             | 145            |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                  | 251            | 448            |
|                                                                   | <b>465</b>     | <b>762</b>     |

|                                                         | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b> |                |                |
| Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.            | 32.774         | 24.616         |
|                                                         | <b>32.774</b>  | <b>24.616</b>  |

|                                                                               | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>                                      |                  |                |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)                              | 207.085          | 24.504         |
| İller Bankası A.Ş. (**)                                                       | 465.100          | -              |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 607.204          | -              |
| Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.                                     | 5.617            | -              |
| Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi                      | 1.324            | -              |
| Emlak Basın Yayın A.Ş.                                                        | 106              | -              |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.           | 45               | 1.299          |
|                                                                               | <b>1.286.481</b> | <b>25.803</b>  |

(\*) Şirket’in, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 2 Aralık 2020 tarihinde yaptığı protokol gereği 14 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

(\*\*) Şirket’in, İllbank A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yaptığı protokol gereği 2 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

(\*\*\*) Şirket’in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 20 Kasım 2020 tarihinde yaptığı protokol gereği 2 adet parselin devralınması sonucu oluşan ve borç tutarıdır.

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

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

|                                               | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara finansal yatırımlar</b> |                |                |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.            | 305.732        | -              |
|                                               | <b>305.732</b> | <b>-</b>       |

|                                               | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>İlişkili taraflardan yatırım gelirleri</b> |                            |                            |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.            | 5.743                      | -                          |
|                                               | <b>5.743</b>               | <b>-</b>                   |

|                                                                               | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>İlişkili taraflardan finansman gelirleri</b>                               |                            |                            |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)                                  | -                          | 45.646                     |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 55.987                     | -                          |
|                                                                               | <b>55.987</b>              | <b>45.646</b>              |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

| <b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")    | 168                                | 949                                |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.              | -                                  | 8.905                              |
|                                                 | <b>168</b>                         | <b>9.854</b>                       |

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

| <b>İlişkili taraflardan alımlar</b>                                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                                     | 1.879.959                          | 575.207                            |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel<br>Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 1.306.745                          | -                                  |
| Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi                         | 1.324                              | -                                  |
| Emlak Basın Yayın A.Ş.                                                           | 1.267                              | -                                  |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                 | 133                                | -                                  |
|                                                                                  | <b>3.189.428</b>                   | <b>575.207</b>                     |

| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>                                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                                            | 10.519                             | 315.693                            |
| Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.                                            | -                                  | 333                                |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                        | -                                  | 27                                 |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve<br>Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. | 15                                 | 3                                  |
| İller Bankası A.Ş.                                                                      | -                                  | 115.640                            |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel<br>Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü        | 143.967                            | 470.867                            |
|                                                                                         | <b>154.501</b>                     | <b>902.563</b>                     |

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. 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:

| <b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar   | 12.530                             | 8.244                              |
|                                       | <b>12.530</b>                      | <b>8.244</b>                       |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE  
DÜZEYİ**

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

***Likidite riski***

Likidite riski Grup'un yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Grup yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Grup, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Grup diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Grup yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

|                                                                | Kayıtlı<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan<br>kısası | 3-12 ay<br>arası | 1 yıl -<br>5 yıl arası |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| <b>31 Aralık 2020</b>                                          |                   |                                     |                   |                  |                        |
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                   |                  |                        |
| Finansal borçlar                                               | 2.201.618         | 2.476.344                           | 1.061.013         | 1.415.331        | -                      |
| Ticari borçlar                                                 | 2.494.109         | 2.494.109                           | 2.494.109         | -                | -                      |
| Diğer borçlar                                                  | 590.262           | 590.262                             | 98.201            | 492.061          | -                      |
|                                                                | <b>5.285.989</b>  | <b>5.560.715</b>                    | <b>3.653.323</b>  | <b>1.907.392</b> | <b>-</b>               |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                   |                  |                        |
| Finansal borçlar                                               | 2.983.427         | 3.641.969                           | -                 | -                | 3.641.969              |
| Ticari borçlar                                                 | 28                | 28                                  | -                 | -                | 28                     |
| Diğer borçlar                                                  | 59.985            | 59.985                              | -                 | -                | 59.985                 |
|                                                                | <b>3.043.440</b>  | <b>3.701.982</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>3.701.982</b>       |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Likidite riski (Devamı)**

| 31 Aralık 2019                                             | Kayıtlı değeri   | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1 yıl - 5 yıl arası |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b> |                  |                               |                  |                  |                     |
| Finansal borçlar                                           | 3.178.621        | 3.409.206                     | 1.531.172        | 1.878.034        | -                   |
| Ticari borçlar                                             | 505.768          | 505.768                       | -                | 505.768          | -                   |
| Diğer borçlar                                              | 571.706          | 571.706                       | 80.241           | 491.465          | -                   |
|                                                            | <b>4.256.095</b> | <b>4.486.680</b>              | <b>1.611.413</b> | <b>2.875.267</b> | <b>-</b>            |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b> |                  |                               |                  |                  |                     |
| Finansal borçlar                                           | 1.590.567        | 1.796.296                     | -                | -                | 1.796.296           |
| Ticari borçlar                                             | 102              | 102                           | -                | -                | 102                 |
| Diğer borçlar                                              | 48.887           | 48.887                        | -                | -                | 48.887              |
|                                                            | <b>1.639.556</b> | <b>1.845.285</b>              | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>1.845.285</b>    |

**Faiz oranı riski**

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31 Aralık 2020 (%) | 31 Aralık 2019 (%) |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>           |                    |                    |
| Nakit ve nakit benzerleri        | 17,66%             | 9,16%              |
| Ticari alacaklar                 | 13,76%             | 11,92%             |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |                    |                    |
| Finansal borçlar                 | 11,22%             | 14,50%             |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |                    |                    |
| Finansal borçlar                 | 10,68%             | 17,71%             |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE  
DÜZEYİ (Devamı)**

***Faiz oranı riski (Devamı)***

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                |                |
| Vadeli mevduatlar                       | 1.927.629      | 371.985        |
| Finansal borçlar                        | 5.185.045      | 4.769.188      |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                |                |
| Finansal borçlar                        | -              | -              |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 100 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 0 TL (31 Aralık 2019: 0 TL) artacak veya azalacaktı.

***Kredi riski açıklamaları***

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Grup ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2020                                                                              | Ticari Alacaklar |                  | Diğer Alacaklar |                | Bankalardaki Mevduat | Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------------------------------|
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf      | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf    |                      |                                        |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>52.659</b>    | <b>6.208.306</b> | <b>33.239</b>   | <b>946.862</b> | <b>1.953.138</b>     | <b>272</b>                             |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | 52.659           | 5.962.279        | 465             | 946.862        | 1.953.138            | 272                                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 52.659           | 5.962.279        | 465             | 946.862        | 1.953.138            | 272                                    |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | 52.659           | 5.962.279        | 465             | 946.862        | -                    | -                                      |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı         | -                | -                | -               | -              | -                    | -                                      |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 246.027          | 32.774          | -              | -                    | -                                      |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | -                | 246.027          | 32.774          | -              | -                    | -                                      |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -                | -               | -              | -                    | -                                      |
| Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                          | -                | 1.837            | -               | -              | -                    | -                                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (1.837)          | -               | -              | -                    | -                                      |
| net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | -                | -               | -              | -                    | -                                      |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019                                                                              | Ticari Alacaklar |                  | Diğer Alacaklar |                  | Bankalardaki<br>Mevduat | Vadesi 3 aydan uzun<br>bloke mevduatlar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf      | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf      |                         |                                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>479.941</b>   | <b>5.504.617</b> | <b>25.378</b>   | <b>1.156.466</b> | <b>514.671</b>          | <b>12.316</b>                           |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | 479.941          | 5.304.480        | 762             | 1.156.466        | 514.671                 | 12.316                                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 479.941          | 5.304.480        | 762             | 1.156.466        | 514.671                 | 12.316                                  |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | 479.941          | 5.304.480        | 762             | 1.156.466        | -                       | -                                       |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı         | -                | -                | -               | -                | -                       | -                                       |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 200.137          | 24.616          | -                | -                       | -                                       |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | -                | 200.137          | 24.616          | -                | -                       | -                                       |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -                | -               | -                | -                       | -                                       |
| Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                          | -                | 1.837            | -               | -                | -                       | -                                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (1.837)          | -               | -                | -                       | -                                       |
| net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | -                | -               | -                | -                       | -                                       |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE  
DÜZEYİ (Devamı)**

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

***Döviz kuru riski***

Grup, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Grup'un ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

***Yabancı para pozisyonu***

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

|                                                                            | 31 Aralık 2020                         |            |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                            | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları |
| 1a. Parasal Finansal Varlıklar                                             | 31.382                                 | 4.230      |
| 2. DÖNEN VARLIKLAR                                                         | 31.382                                 | 4.230      |
| 3. TOPLAM VARLIKLAR                                                        | 31.382                                 | 4.230      |
| 4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                       | -                                      | -          |
| 5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                               | -                                      | -          |
| 6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                    | -                                      | -          |
| 7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                            | 31.382                                 | 4.230      |
| 8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a) | 31.382                                 | 4.230      |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE  
DÜZEYİ (Devamı)**

***Döviz kuru riski (Devamı)***

|                                                                            | 31 Aralık 2019                         |            |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                            | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları |
| 1a. Parasal Finansal Varlıklar                                             | 17.963                                 | 3.024      |
| 2. DÖNEN VARLIKLAR                                                         | 17.963                                 | 3.024      |
| 3. TOPLAM VARLIKLAR                                                        | 17.963                                 | 3.024      |
| 4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                       | 5.090                                  | 857        |
| 5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                               | 5.090                                  | 857        |
| 6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                    | 5.090                                  | 857        |
| 7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                            | 12.873                                 | 2.167      |
| 8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a) | 12.873                                 | 2.167      |

***Sermaye yönetimi***

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansal Borçlar                              | 5.185.045      | 4.769.188      |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler         | (2.005.246)    | (546.968)      |
| Net Borç/(Varlık)                             | 3.179.799      | 4.222.220      |
| Toplam Özkaynak                               | 14.494.008     | 13.743.042     |
| Toplam Sermaye                                | 17.673.807     | 17.965.262     |
| <b>Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı</b> | <b>18%</b>     | <b>24%</b>     |

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

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR

|                                        | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal varlıklar | Gerçeğe uygun değer farkı<br>kar veya zarara yansıtılan | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| 31 Aralık 2020                         |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>              |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri              | 2.005.246                                                   | -                                                       | -                                                               | 2.005.246     | 4   |
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar | 272                                                         | -                                                       | -                                                               | 272           | 5   |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar        | 305.743                                                     | -                                                       | -                                                               | 305.743       | 5   |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar        | -                                                           | 836                                                     | -                                                               | 836           | 5   |
| Ticari alacaklar                       | 6.208.306                                                   | -                                                       | -                                                               | 6.208.306     | 7   |
| İlişkili taraflardan alacaklar         | 52.659                                                      | -                                                       | -                                                               | 52.659        | 27  |
| Diğer alacaklar                        | 946.862                                                     | -                                                       | -                                                               | 946.862       | 8   |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar   | 33.239                                                      | -                                                       | -                                                               | 33.239        | 27  |
| <u>Finansal yükümlülükler</u>          |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| Finansal borçlar                       | -                                                           | -                                                       | 5.185.045                                                       | 5.185.045     | 6   |
| Ticari borçlar                         | -                                                           | -                                                       | 2.415.256                                                       | 2.415.256     | 7   |
| İlişkili taraflara borçlar             | -                                                           | -                                                       | 1.286.481                                                       | 1.286.481     | 27  |
| Diğer finansal yükümlülükler           | -                                                           | -                                                       | 649.844                                                         | 649.844       | 8   |
| 31 Aralık 2019                         |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>              |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri              | 546.968                                                     | -                                                       | -                                                               | 546.968       | 4   |
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar | 12.316                                                      | -                                                       | -                                                               | 12.316        | 5   |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar        | -                                                           | 10.054                                                  | -                                                               | 10.054        | 5   |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar        | -                                                           | 836                                                     | -                                                               | 836           | 5   |
| Ticari alacaklar                       | 5.504.617                                                   | -                                                       | -                                                               | 5.504.617     | 7   |
| İlişkili taraflardan alacaklar         | 479.941                                                     | -                                                       | -                                                               | 479.941       | 27  |
| Diğer alacaklar                        | 1.156.466                                                   | -                                                       | -                                                               | 1.156.466     | 8   |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar   | 25.378                                                      | -                                                       | -                                                               | 25.378        | 27  |
| <u>Finansal yükümlülükler</u>          |                                                             |                                                         |                                                                 |               |     |
| Finansal borçlar                       | -                                                           | -                                                       | 4.769.188                                                       | 4.769.188     | 6   |
| Ticari borçlar                         | -                                                           | -                                                       | 959.930                                                         | 959.930       | 7   |
| İlişkili taraflara borçlar             | -                                                           | -                                                       | 25.803                                                          | 25.803        | 27  |
| Diğer finansal yükümlülükler           | -                                                           | -                                                       | 620.196                                                         | 620.196       | 8   |



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

### **31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

##### ***Finansal araçların gerçeğe uygun değeri***

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup' un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### ***Finansal varlıklar:***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Grup KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Grup tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Grup tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Grup'un finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

##### ***Finansal yükümlülükler:***

Grup'un Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Grup'un bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

***Finansal yükümlülükler: (Devamı)***

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| Finansal varlıklar         | 31 Aralık 2020 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | 1. Seviye<br>TL                                           | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Özel tertip devlet tahvili | -                                                         | -               | -               |

| Finansal varlıklar         | 31 Aralık 2019 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | 1. Seviye<br>TL                                           | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Özel tertip devlet tahvili | 10.054                                                    | -               | -               |

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER**

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

|                       | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 3.106.877             | 3.375.478             |
| Alınan ipotekler (**) | 230.760               | 58.564                |
|                       | <b>3.337.637</b>      | <b>3.434.042</b>      |

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

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

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

|                                                                                                                                       | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                                   | 37.087                | 93.065                |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                  | -                     | -                     |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | -                     | -                     |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                              |                       |                       |
| i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı                                                                                | -                     | -                     |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                            | -                     | -                     |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                             | -                     | -                     |
|                                                                                                                                       | <b>37.087</b>         | <b>93.065</b>         |

**DİPNOT 31 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Grup, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla Türkiye’de yeni bir iştirak kurulmasına ve kurulan bu şirkete iştirak edilmesine karar vermiştir.

Grup, %32,5 oranında sahip olduğu ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar altında muhasebeleştiği Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. iştirakine ilişkin tüm hisselerini Bio City Development Company B.V. şirketine 12 Ocak 2021 tarihi satmıştır.

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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>                                               |                                         | <b>Cari Dönem</b>     | <b>Önceki Dönem</b>   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>Ana Hesap Kalemleri</b>                                                                       | <b>İlgili Düzenleme</b>                 | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|           |                                                                                                  |                                         | <b>(TL)</b>           | <b>(TL)</b>           |
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ,                 | 1.515.824             | 2.631.384             |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)       | 16.258.736            | 14.194.874            |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                       | III-48.1 sayılı Tebliğ,                 | 373.037               | 373.037               |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | -                     | -                     |
|           | Diğer Varlıklar                                                                                  |                                         | 9.530.996             | 10.297.768            |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                          | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b> | <b>27.678.593</b>     | <b>27.497.063</b>     |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 5.009.313             | 5.303.657             |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | -                     | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                       | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | -                     | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | -                     | -                     |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar                                                                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 14.522.496            | 14.251.761            |
| <b>D</b>  | Diğer Kaynaklar                                                                                  |                                         | 8.146.784             | 7.941.645             |
|           | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                          | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b> | <b>27.678.593</b>     | <b>27.497.063</b>     |
|           |                                                                                                  |                                         |                       |                       |
|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>                                               |                                         | <b>Cari Dönem</b>     | <b>Önceki Dönem</b>   |
|           | <b>Diğer Hesap Kalemleri</b>                                                                     | <b>İlgili Düzenleme</b>                 | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|           |                                                                                                  |                                         | <b>(TL)</b>           | <b>(TL)</b>           |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 1.392.027             | 1.024.945             |
| <b>A2</b> | Vadeli / Vadesiz/ Döviz                                                                          | III-48.1 sayılı Tebliğ,                 | 1.899.755             | 3.320.060             |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ,                 | -                     | -                     |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)       | -                     | -                     |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)       | 732.991               | 840.859               |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                               | III-48.1 sayılı Tebliğ,                 | -                     | -                     |
| <b>C2</b> | İşletmecisi Şirkete İştirakler                                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28           | 373.000               | 373.000               |
| <b>J</b>  | Gayrınakdi Krediler                                                                              | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 7.161                 | 7.161                 |
| <b>K</b>  | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)       | -                     | -                     |



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

**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | İlgili Düzenleme                      | 31 Aralık 2020<br>(%) | 31 Aralık 2019<br>(%) | Asgari / Azami<br>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) | 64                    | 55                    | >50%                   |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 1,80                  | 7,20                  | <50%                   |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                     | -                     | <49%                   |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler                                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 3                     | 3                     | <20%                   |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | 0,01                  | 0,01                  | <10%                   |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 35                    | 37                    | <500%                  |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 0,02                  | 0,08                  | <10%                   |

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

.....

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2020 yılı 1 Ocak – 31 Aralık 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 İŞTİRAKİDİR