

EMLAK KONUT

2021

1. eyrek
FAALİYET RAPORU



EMLAK KONUT

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

İÇİNDEKİLER

5	Vizyonumuz - Misyonumuz
8	Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
10	Faaliyet Konusu
11	İş Modelleri
12	Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
13	Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
14	Emlak Konut Konumlanması
16	Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
18	Genel Müdürün Değerlendirmesi
20	2021 Yılı Faaliyet Sonuçları
21	2021 Satış Performansımız
22	Başlıca Finansal Göstergeler
23	Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
24	Finansal Oranlar
25	2021 Hedefleri
28	İhale Edilmemiş Arsalar
30	Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
40	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
42	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
45	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
48	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
50	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
52	Emlak Konut Spor Kulübü
54	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
55	Organizasyon Şeması
57	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
EKLER	
60	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
76	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
79	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
81	Bina Stokları Özet Tablosu
87	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
90	1 Ocak – 31 Mart 2021 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.

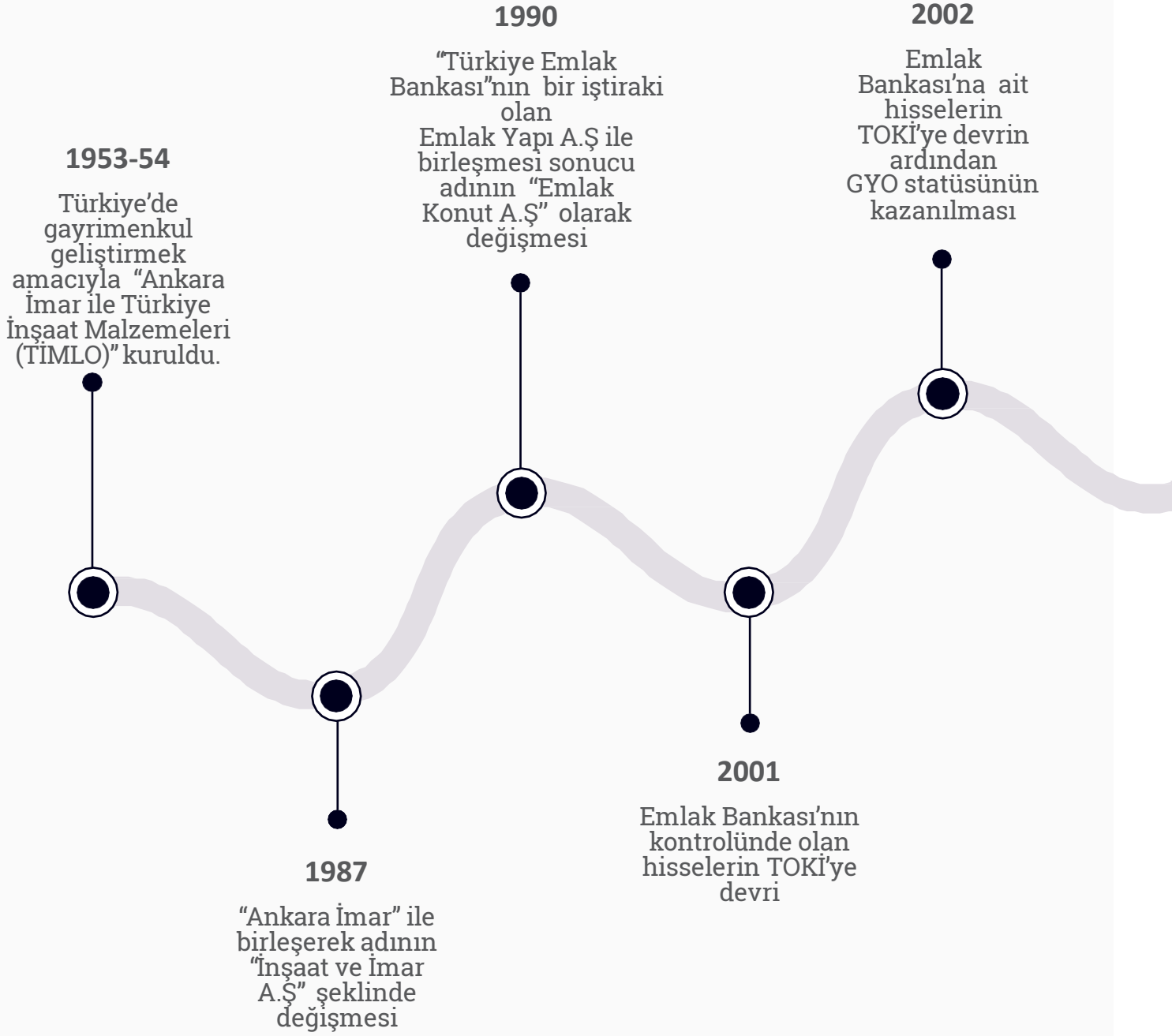
1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI

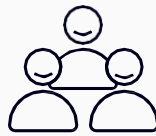


68

**YILLIK
TECRÜBE**



**256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK**



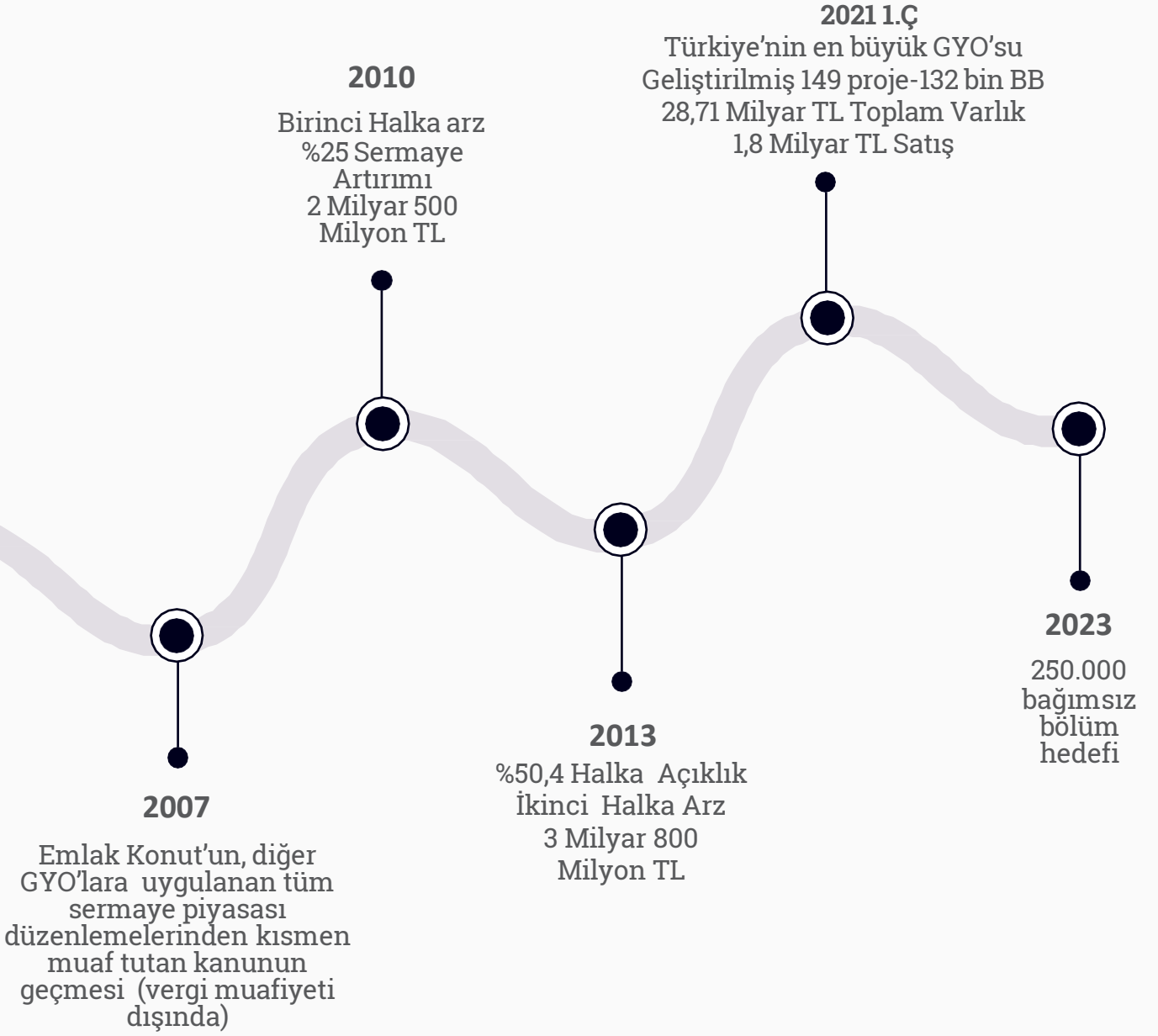
**15.000
İSTİHDAM**



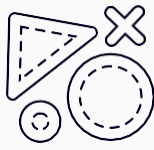
**149
PROJE**



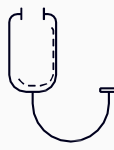
**132.703
BAĞIMSIZ
BÖLÜM**



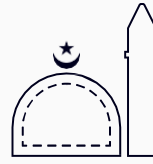
**42
OKUL**



**4
KREŞ**



**5
SAĞLIK
TESİSİ**



**26
CAMİ**



**28,7 MİLYAR TL
AKTİF
TOPLAM**

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.

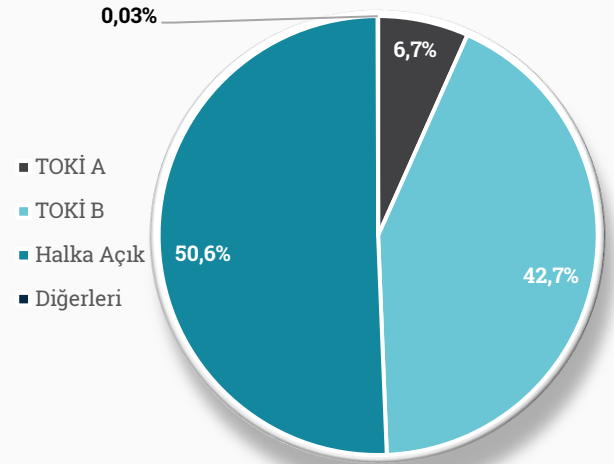
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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

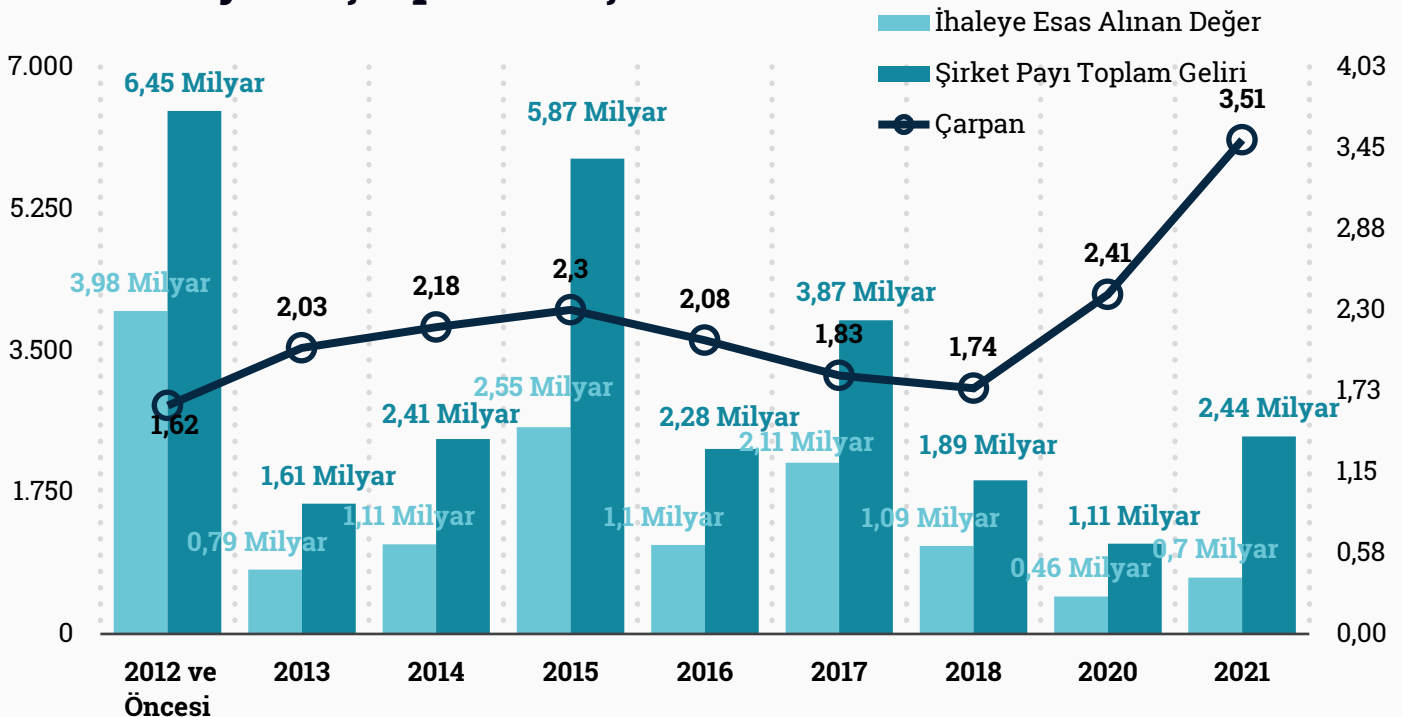
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- 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.

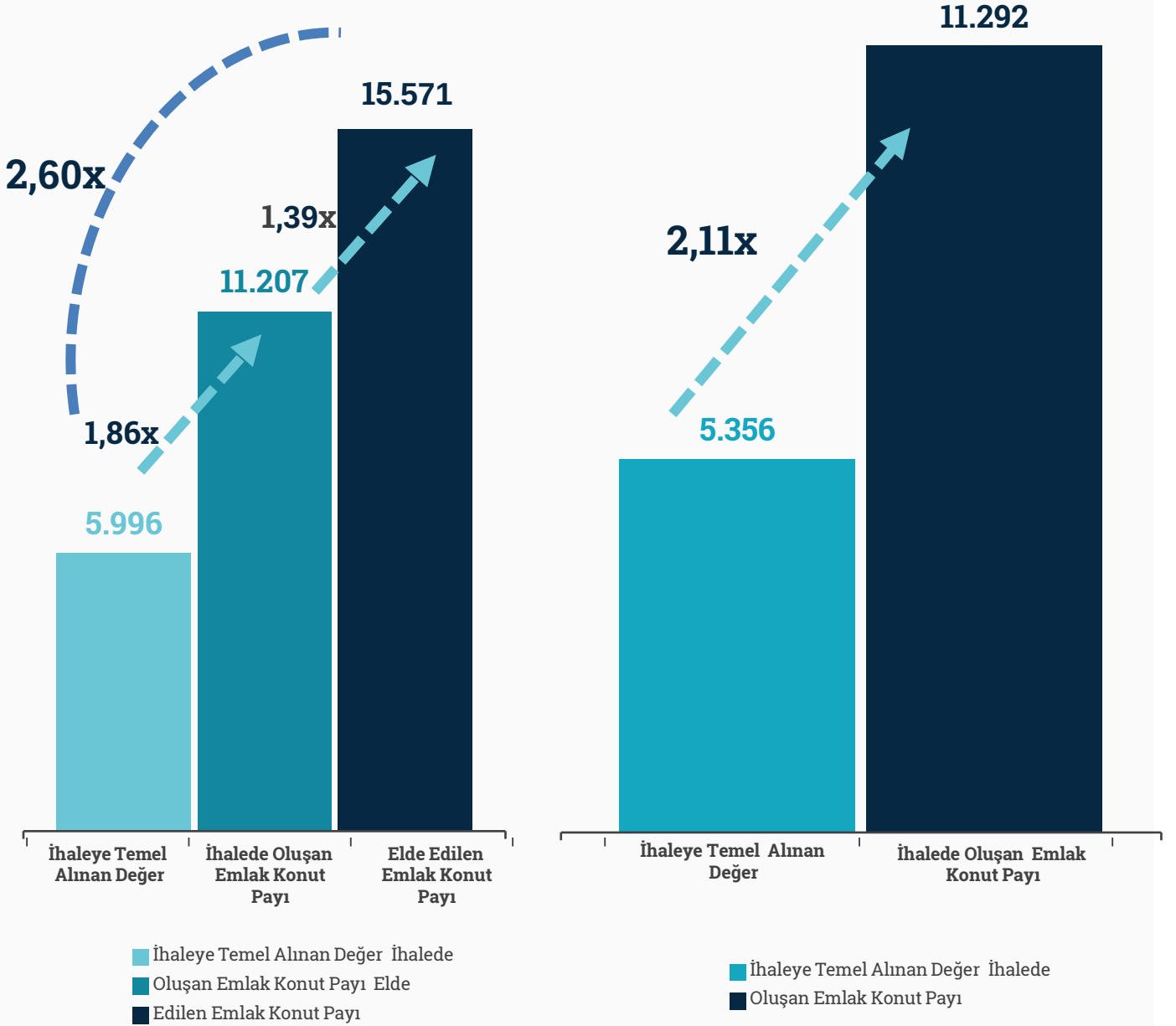
Anahtar Teslimi Modeli Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

GPM Projeler Çarpan Gelişimi



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

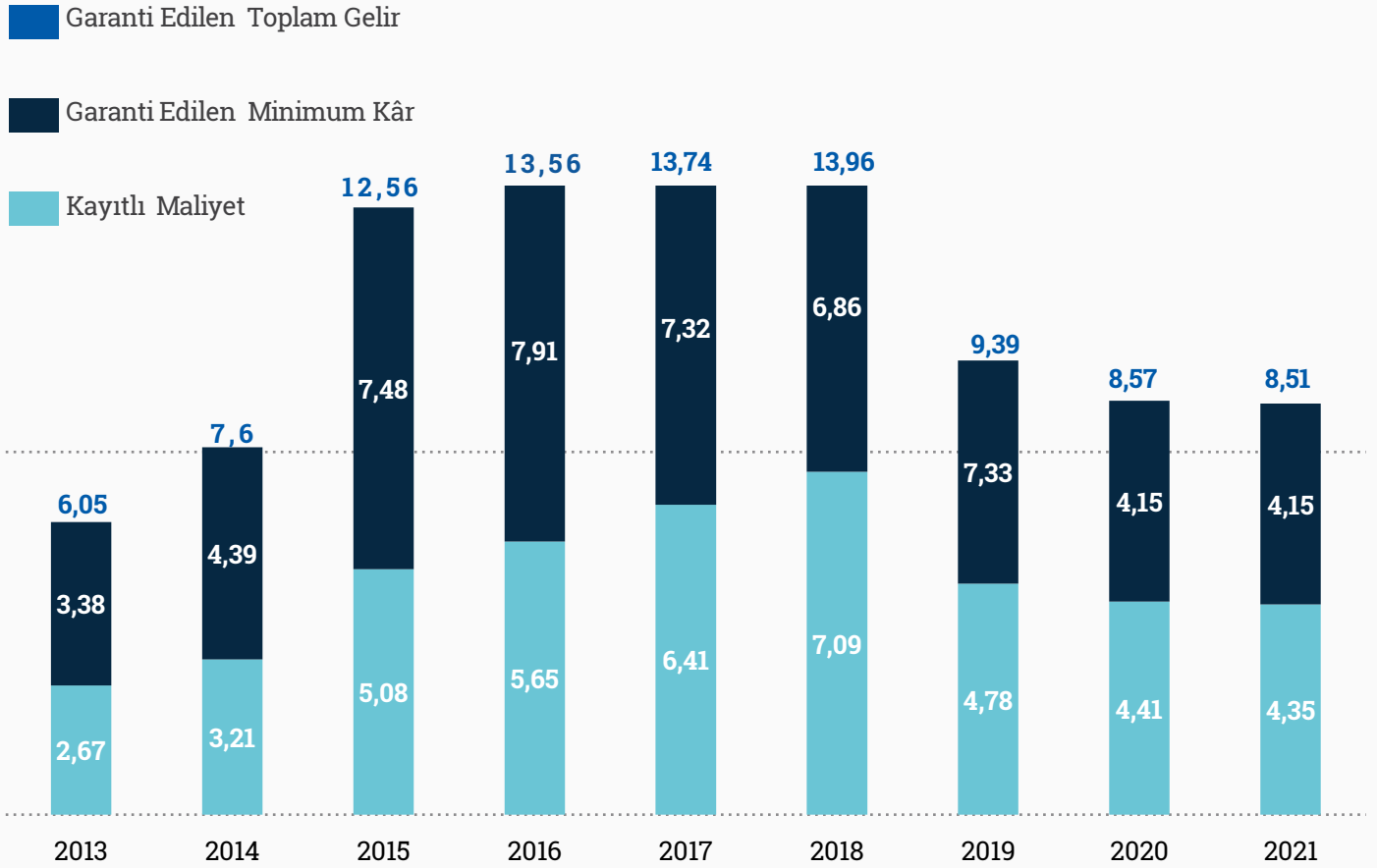
Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir...



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
130.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
125	WEINGARTEN REALTY INVESTORS	3,96
126	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	3,95
127	BRANDYWINE REALTY TRUST	3,90
128	QTS REALTY TRUST INC-CL A	3,90
129	AGREE REALTY CORP	3,89
130	EMLAK KONUT GYO	3,86
131	HEALTHCARE REALTY TRUST INC	3,81
132	ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	3,81
133	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	3,79
134	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,74
135	ASHFORD HOSPITALITY TRUST	3,73

EMEA
10.

No	EMEA	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
5	BRITISH LAND CO PLC	13,05
6	COFINIMMO	6,42
7	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	6,22
8	WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,86
9	EUROCOMMERCIAL PROPRIETIE-CV	4,78
10	EMLAK KONUT GYO	3,86
11	BEFIMMO	3,48
12	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	3,03
13	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	2,93
14	WORKSPACE GROUP PLC	2,55
15	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	1,97

Türkiye
1.

No	Türkiye	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
1	EMLAK KONUT GYO	3,86
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	1,85
3	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	0,82
4	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,79
5	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,78
6	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,70
7	HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,47
8	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,47
9	VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	0,39
10	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,39

* Belirtilen değerler 2020 yıl sonu itibarıyla.
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar



RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.



Türkiye'nin
lider geliştirici
firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

81 Milyar TL



TOKİ ile stratejik
iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

11,3 Milyar TL

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**89 Gelir Paylaşımı
Projesi**



2021'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%74...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**60 Anahtar Teslimi
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

4,15 Milyar TL



2021 yılında
1.050
gayrimenkulun
teslimi...

Güçlü Önsatış Oranı

2021'de %74

2022'de %59

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı

132 bin bölüm

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR

28.710.942.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

7.668.850.000 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

4.478.008.000 TL

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

8.505.737.000 TL

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +
Hakediş Ödemesi

4.229.267.000 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

18.118.961.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet
Değerleri

875.318.000 TL

Yükümlülükler

13.993.446.000 TL

TOPLAM

20.605.080.000 TL



Yapımı tamamlanan anahtar teslimi ve geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizle birlikte, yıl sonu hedefimizle uyumlu, 2021 yılının ilk çeyreğini 223 milyon TL net kar ile kapatmış bulunuyoruz.

Saygıdeğer Paydaşlarımız,

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

Salgın hastalık sebebiyle alınan kapanma önlemlerine rağmen, Türkiye Ekonomisinin kısmen keskinleşen 2021 yılı birinci çeyrek verilerine göre bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla en az yüzde 6-7 oranında büyümesi öngörülmektedir. Özellikle Ocak ve Şubat ayları verilerine göre sanayi üretimi, bir önceki yıla kıyasla yüzde 8.8 büyümüş olup Mart ayı sanayi üretiminde de rekor artış beklenmektedir. Sanayi üretiminin ve ihracatın artmasıyla birlikte, ekonomimizin büyümesine paralel, gayrimenkul sektöründe de ivmelenme öngörülmektedir.

Ülkemiz gayrimenkul sektörü, artan faiz oranları ve kısıtlamalar sebebiyle 2021 yılı 1. Çeyrekte hacmin daraldığı sektörlerdendir. 2021 yılı Ocak-Mart dönemi tapu kayıtları üzerinden hesaplanan verilere göre, konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 22,9 azalarak, toplam 263 bin 50 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu azalmanın temel nedeninin yüzde 63,5 azalışla 47 bin 216 adet olarak gerçekleşen ipotekli konut satışları olduğu

görülmektedir. Bir önceki yıla kıyasla toplam satış rakamları içerisindeki ipotekli konut satış oranı yüzde 37'den 18'e düşmüştür.

Diğer taraftan, ülkemiz gayrimenkul pazarının, dünya genelindeki olumsuzluklara rağmen, cazibesini koruduğu, 2021 yılı ilk çeyreğinde yabancı ülke vatandaşlarına gerçekleştirilen 9 bin 887 adet konut satışı ile görülmektedir.

Yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendiren vatandaşlarımızın avantajlı olduğu bir dönemden geçmekteyiz. TCMB Şubat 2021 Konut Fiyat Endeksine göre konut fiyatlarının yıllık yüzde 30,8 arttığı hesaplanmaktadır. Özellikle İnşaat maliyet endeksinin yıllık yüzde 27,59 arttığı günümüzde, bu artışların sonraki dönem fiyatlara yansıtacağı beklentisiyle, gayrimenkul yatırımları fırsat niteliği taşımaktadır.

Emlak Konut olarak büyük gayret ve inançla başladığımız 2021 yılı çalışmalarımızda, ilk çeyrek sonu itibarıyla, hedeflerimiz doğrultusunda önemli aşama kaydedilmiştir.

2021 yılının ilk çeyreğini, 1 milyar 780 milyon TL olan satış değeri hedefimize paralel 1 milyar 800 milyon TL değerinde bağımsız bölümün satışı ile tamamladık.

Ayrıca 158 bin metrekare olan satış hedefimizin üzerinde, 182 bin metrekarelik satış alanına ulaşmış olduk. 2021 yılı ilk çeyreğinde 1050'den fazla bağımsız bölümün teslimini gerçekleştirdik. Yıl içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 10 gelir paylaşımı projemizin %74'ünün ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranımız %72 seviyesindedir. 2023 yılına kadar tamamlanması planlanan projelerimizin %63'ünün satışını bugün itibarıyla tamamlamış durumdayız.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslim proje ihalelerimize salgın koşullarına rağmen ara vermeden devam ediyoruz. 2021 yılının ilk çeyreğinde, Şirketimiz portföyünde yer alan Beşiktaş, Ortaköy ve Sanyer, Ayazağa arsaları üzerinde geliştirilecek Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalelerinde 2 milyar 436 milyon TL minimum garanti edilen Emlak Konut payına karşılık 3,5 çarpan elde edilmiştir. Böylece, toplam gelir paylaşımı projelerimizin sayısı 22 adete ulaşırken, minimum garanti edilen Emlak Konut payı 10 milyar 942 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Ayrıca, 2 milyar 370 milyon TL değerinde ihalelerini gerçekleştirdiğimiz, Emlak Konut Florya Evleri ve Bizim Mahalle gibi projelerimizin yer aldığı, 4 adet anahtar teslim projemizin satışlarına devam ediyoruz. Söz konusu projelerimizin inşaat ilerleme oranı %11 seviyelerindedir. Güçlü ön satış sonuçlarımızla, bu projelerimizin satış tamamlanma oranı %80'lerin üzerine çıkmıştır. Bunların yanında satışlarına mart ayı sonu gibi kısa süre önce başladığımız Köy 3. Etap ve Emlak Konut Vadi Evleri projelerimizde de yüksek ön satış başarısı elde ettik.

Şirketimizin 7 milyar 938 milyon TL değerinde, 3 milyon 956 bin metrekare ihale edilmemiş arsası portföyünde bulunmaktadır. Söz konusu arsalarımız üzerinde, ülkemizin nitelikli konuta olan ihtiyacını karşılamak amacıyla yatay mimariye uygun, güvenli ve geniş sosyal donatı

alanlara sahip yaşam alanları geliştirmeye devam edeceğiz.

25 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirdiğimiz 2020 yılı Olağan Genel Kurulumuzda, dağıtılabilir net dönem karımızın %10'u olan 82 milyon TL'nin temettü olarak dağıtımını ortaklarımızın onayı ile 7 Mayıs'ta gerçekleştirdik.

Yapımı tamamlanan anahtar teslimi ve geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizle birlikte, yıl sonu hedefimizle uyumlu, 2021 yılının ilk çeyreğini 223 milyon TL net kar ile kapatmış bulunuyoruz.

Özellikle yüksek faiz ortamında şirketimiz faaliyetlerinin sürdürülebilirliği ve yüksek karlılık açısından, şirketimizin nakit pozisyonunu önemsiyoruz. Bu doğrultuda, yaklaşık 1,9 milyar TL'si TÜFE'ye endekslenmiş, ortalama vadesi 4 yıl olan toplam 10 milyar 264 milyon TL alacaklarımız ile şirketimizin güçlü nakit pozisyonumuzu destekliyoruz.

Şirketimiz olarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız öncülüğünde ve liderliğinde, kentsel dönüşüm çalışmalarına da katkı vermeyi sürdürüyoruz. Bu bağlamda İstanbul'da Güngören ve Zeytinburnu ilçelerinde, Samsun Canik ve Zonguldak On Temmuz bölgelerindeki kentsel dönüşüm çalışmalarımıza hız kesmeden devam ediyoruz. Ayrıca, İstanbul için büyük önem arz eden İstanbul Fikirtepe bölgesinde de, Cumhuriyet tarihimizin en büyük kentsel dönüşüm projesi çalışmalarını başlattık.

Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımızı selamlar, salgın önlemlerinin ticari faaliyetlere neticesinin en az seviye olmasını ve kısa zamanda ticari faaliyetlerin normale dönerek, tüm sektörler açısından 2021 yılının başarıyla tamamlanmasını diliyorum.

Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ

2021 1. ÇEYREK FAALİYET SONUÇLARI



Sürdürülebilir
güçlü net kâr
sonuçları ve
dengeli arsa
pörföyü

2021 1.Ç Rakamları

223 Milyon TL Kâr
7.9 Milyar TL Arsa Portföy Değeri

2021 1.Ç Ön Satış Durumu

1.8 Milyar TL Ön Satış Değeri
276 Milyon TL Yabancıya Satış

182 Bin Brüt m² Satış
1.206 Ön Satış Adedi

2021 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

2 İhale Tamamlandı
3.51x Ortalama Çarpan

2.43 Milyar TL Şirket Payı Toplam Geliri
5.76 Milyar TL İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

2021 1. ÇEYREK SATIŞ PERFORMANSIMIZ



Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

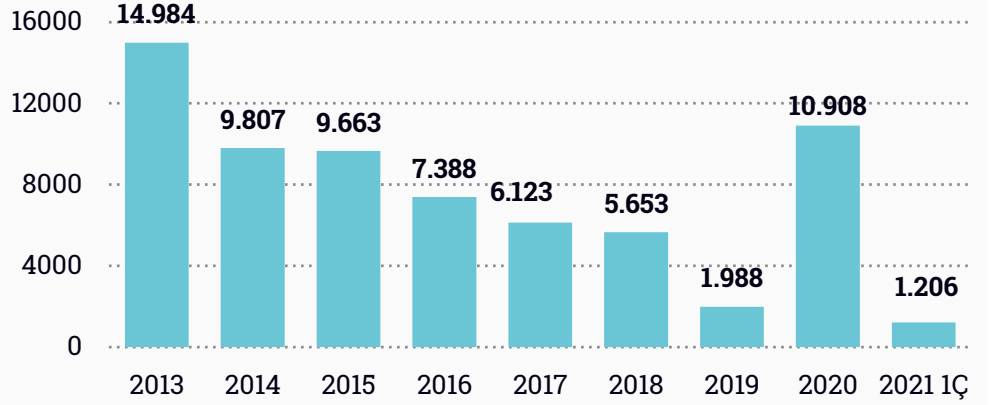


8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

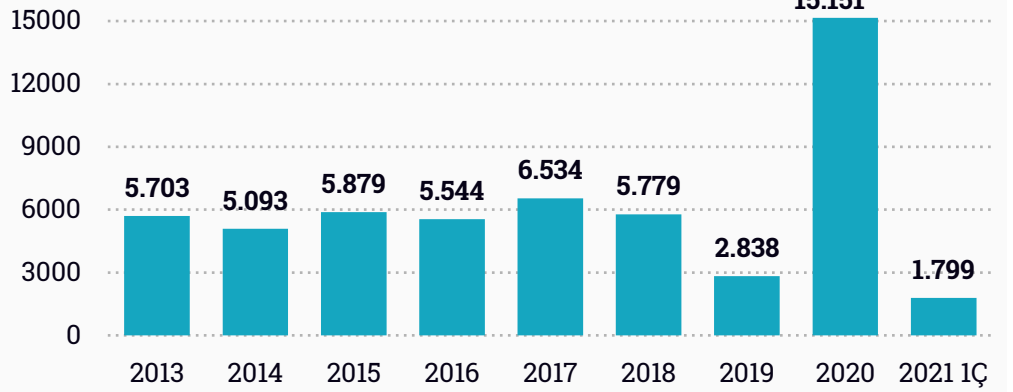


2021 ilk çeyrek hedefleri aşıldı

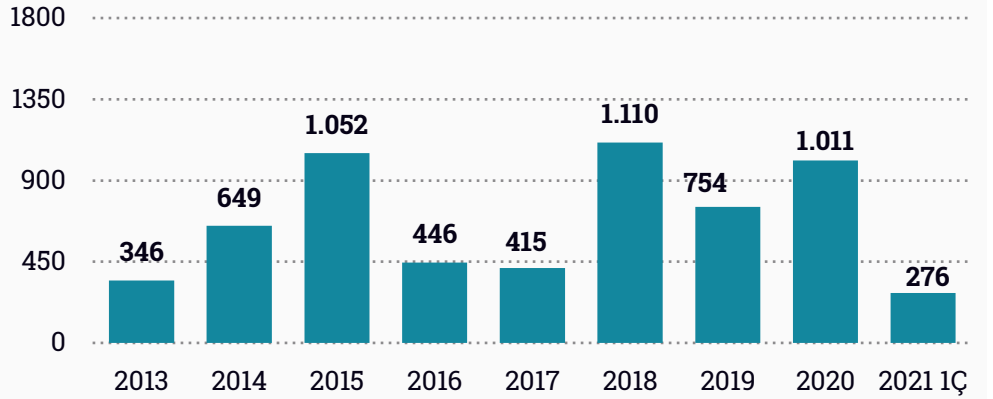
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



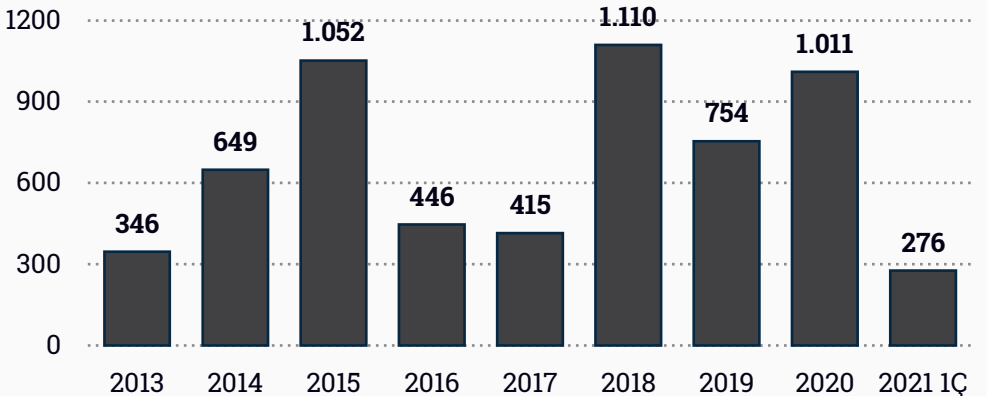
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt M² Satışı '000

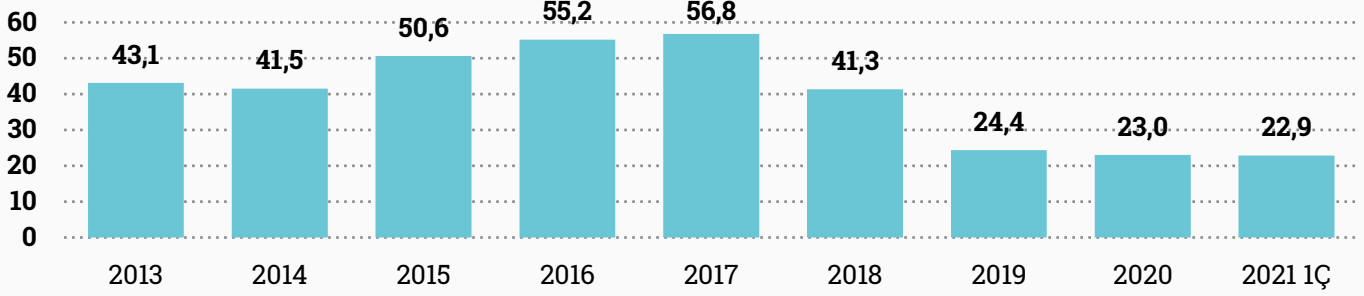


Yabancıya Satış Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık Favök Marjı %



Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 1Ç
Net Satışlar	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	1.290,3
FAVÖK ⁽¹⁾	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	295
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	22,9
Dönem Kârı	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	223,5
Toplam Aktifler	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	28,711
Özsermaye	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	14.717
Hisse Başına Kâr (TL)	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,058
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057	0,058	0,015
Nakit akım	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432	1.122	1.092
Temettü	467,7	366,7	367,8	0,0	666,9	123	76,6	82,5	

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	1.395.220	1.459.976	2.855.196
2 Yıl	919.185	1.431.907	2.351.092
3 Yıl	633.965	737.357	1.371.322
4 Yıl	505.344	398.138	903.482
5 Yıl ve Üzeri	1.824.177	958.468	2.782.645
TOPLAM	5.277.891	4.985.846	10.263.737

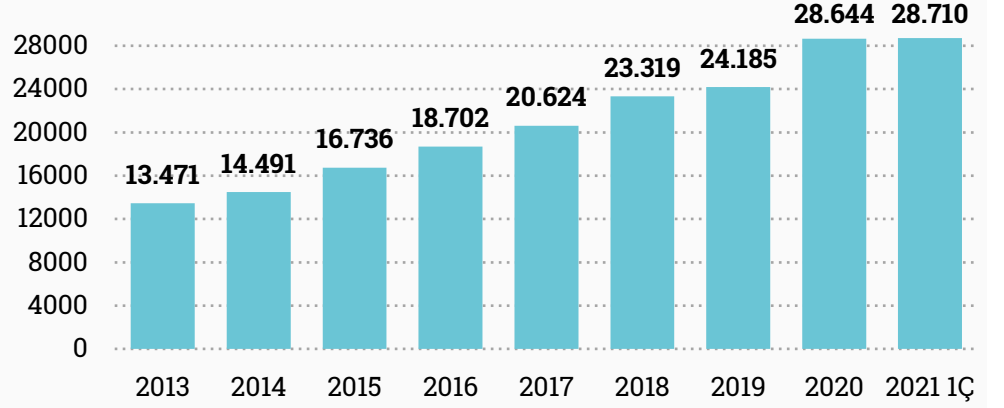
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 28

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ



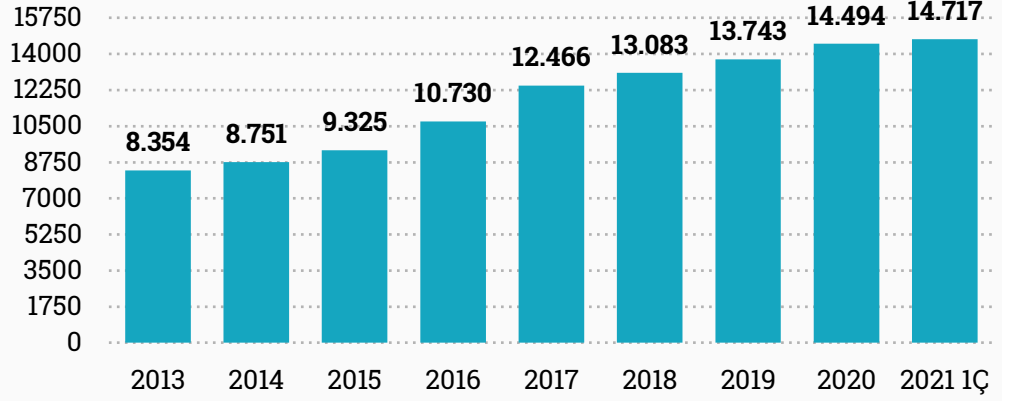
8 yılda toplam aktifimizde %230 artış kaydettik...

Toplam Aktifler Milyon TL



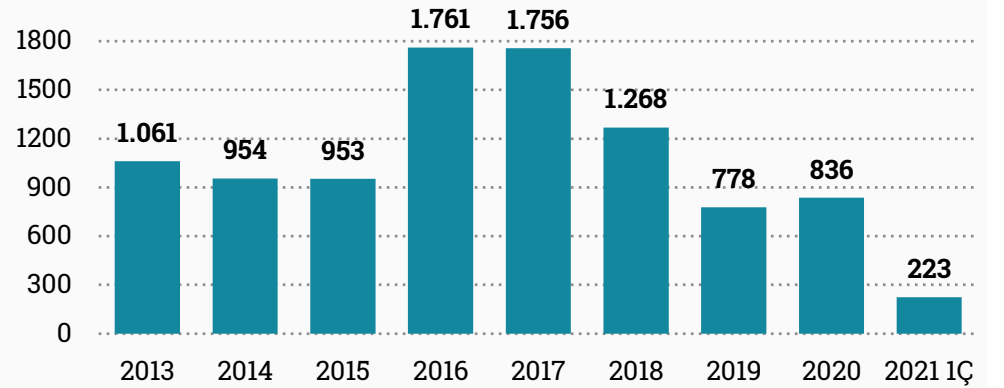
Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

Özsermaye Milyon TL

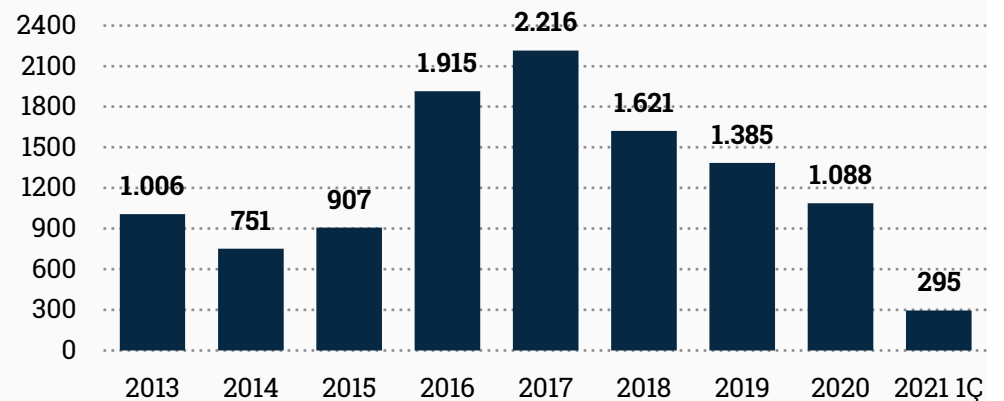


Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

Dönem Kârı Milyon TL



Yıllık FAVÖK MİLYON TL



FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları

Cari Oran
2,128

Nakit Oran
0,155

Asit-Test Oranı
0,664

Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı
0,487

Borçlanma Oranı
0,951

Özkaynaklar Aktif
0,513

Finansman Oranı
1,052

Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı
0,045

Özkaynak Devir Hızı
0,088

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı
0,100

Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı
0,015

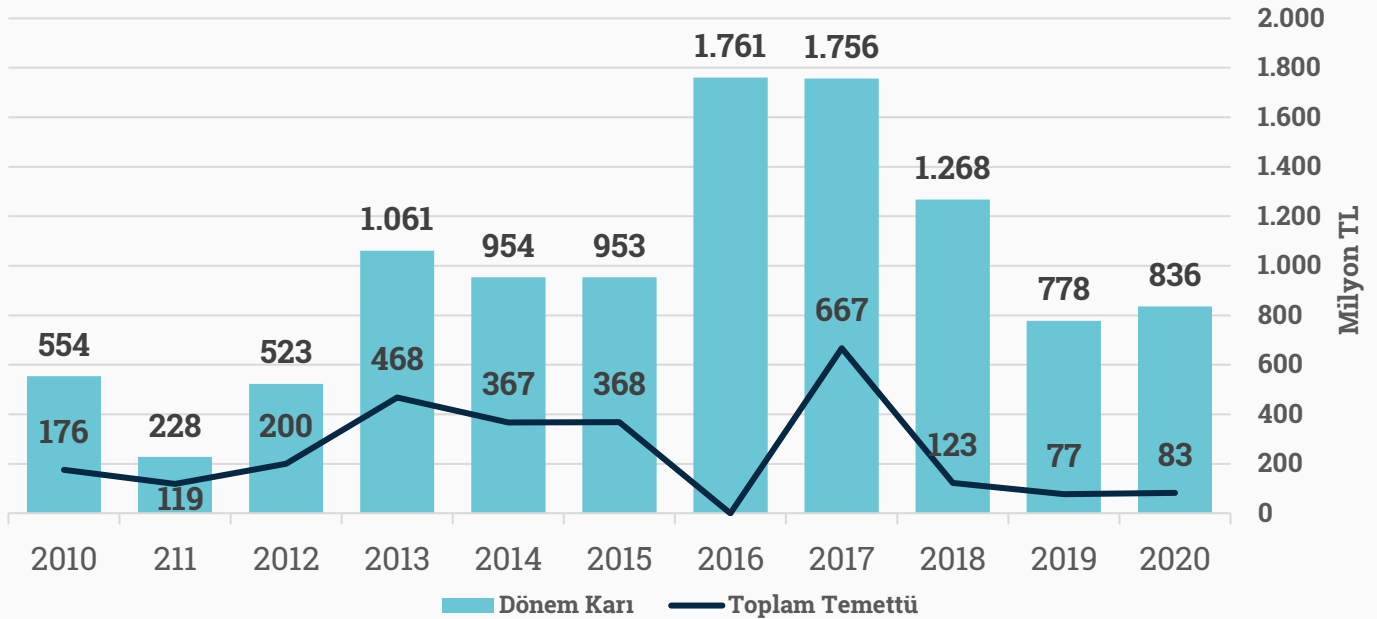
Aktif Kârlılık
0,008

Satış Kârlılığı
0,173

Brüt Kâr Marjı
0,231

Faaliyet Kâr Marjı
0,221

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 m²

İkinci

Çeyrek

Satış Değeri

2,64 Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

235 Bin m²

Üçüncü

Çeyrek

Satış Değeri

3,72 Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

314 Bin m²

Dördüncü

Çeyrek

Satış Değeri

2,86 Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

249 Bin m²

**Toplam Ön
Satış Hedefi**

Satış Değeri

11 Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

957 Bin m²

**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	2.650.000	1.192.500	4,11
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	3.111.000	1.244.400	3,07
8	Sarıyer Zekeriyaköy 4.Etap	63.860			
Toplam		2.564.938	5.761.000	2.436.900	

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
Toplam		847.279



ARSA PORTFÖYÜ

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA/ ÇANKAYA MÜHYE	38.434	51.173.186	69.156.183
	Ankara	38.434	51.173.186	69.156.183
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.457.499	380.192.995	171.408.120
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	26.851	119.011.459	100.237.750
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	116.538	154.518.620	54.666.950
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475	145.492.381	142.087.269
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	20.154	50.158.000	42.322.686
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	645.776	1.930.050.310	1.927.871.951
8	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	35.013	64.773.754	36.654.370
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	116.628	546.416.948	549.008.045
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	319.739	1.659.851.418	1.114.207.934
11	İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	306	3.017.950	3.010.214
12	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	54.974	410.093.510	410.141.010
13	İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	21.420	65.694.447	52.939.643
14	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	590	383.760	-
15	İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	10.680	-	1.843.977
16	İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	17.131	290.000.000	256.965.000
17	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	689.029	1.420.285.000	1.420.002.794
18	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	96.675	168.485.000	168.485.000
	Istanbul	3.564.414	6.451.852.713	7.408.425.554
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
	Diğer Şehirler	115.160	28.578.995	51.365.262
TOPLAM		3.888.071	6.531.608.409	7.528.946.997

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ESEYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3.676	2.523.841	5.514.540
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376	0,02	10.229.885
3	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500	5.490.111	6.825.000
4	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.723	262.500.000	350.341.616
5	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17.731	35.929.163	36.435.489
TOPLAM		68.006	306.423.116	409.346.530



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
KELİF İŞ ORTAKLIĞI	35.813 m2	440.000.000 TL	171.600.000 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	İlerleme Oranı
22.02.2021	592	%39,00	%92,31

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	%92,96

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



Yüklenici CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	Arsa Alanı 42.020 m2	Satış Toplam Geliri 626.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 156.500.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 1.184	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %87,32

CER
İSTANBUL



Yüklenici EGE & YEDİ KULE	Arsa Alanı 41.162 m2	Satış Toplam Geliri 302.680.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 105.968.270 TL
Bitiş Tarihi 24.06.2021	Bağımsız Bölüm 169	Şirket Payı Gelir Oranı %35,01	İlerleme Oranı %50,53

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	Arsa Alanı 18.454 m2	Satış Toplam Geliri 68.500.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 15.070.000 TL
Bitiş Tarihi 21.08.2021	Bağımsız Bölüm 137	Şirket Payı Gelir Oranı %22.00	İlerleme Oranı %53,56



Yüklenici EBRULİ İNŞAAT	Arsa Alanı 47.168 m2	Satış Toplam Geliri 600.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 132.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 776	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %52,45

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



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

Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 348.807 m ²	Satış Toplam Geliri 624.220.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 201.310.950 TL
Bitiş Tarihi 05.10.2022	Bağımsız Bölüm 911	Şirket Payı Gelir Oranı %32,25	İlerleme Oranı %96,11



MERKEZ
ANKARA



Yüklenici PASİFİK - MERKEZ	Arsa Alanı 137.249 m2	Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.258.365.000 TL
Bitiş Tarihi 14.08.2022	Bağımsız Bölüm 3.059	Şirket Payı Gelir Oranı %30,00	İlerleme Oranı %38,56

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	Arsa Alanı 110. 023m2	Satış Toplam Geliri 3.635.715.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.527.000.300 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 2.231	Şirket Payı Gelir Oranı %42,00	İlerleme Oranı %52,13



Yüklenici TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	Arsa Alanı 103.277 m2	Satış Toplam Geliri 1.072.600.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 407.588.000 TL
Bitiş Tarihi 16.01.2022	Bağımsız Bölüm 1.142	Şirket Payı Gelir Oranı %38,00	İlerleme Oranı %88,47

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ELORA
DENİZLİ



Yüklenici TEKNİK YAPI & UCD	Arsa Alanı 115.291 m2	Satış Toplam Geliri 514.727.778 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 92.651.000 TL
Bitiş Tarihi 28.08.2022	Bağımsız Bölüm 1.558	Şirket Payı Gelir Oranı %18,00	İlerleme Oranı %53,98

NİDAPARK
İSTİNYE



Yüklenici TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	Arsa Alanı 147.019 m2	Satış Toplam Geliri 3.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.876.392.000 TL
Bitiş Tarihi 07.11.2021	Bağımsız Bölüm 555	Şirket Payı Gelir Oranı %51,10	İlerleme Oranı %32,62

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici YILMAZ - FBA	Arsa Alanı 1.157.004 m2	Satış Toplam Geliri 3.808.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 952.000.000 TL
Bitiş Tarihi 22.09.2021	Bağımsız Bölüm 776*	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %16,52



Yüklenici PEKİNTAŞ & BURAKCAN	Arsa Alanı 73.210 m2	Satış Toplam Geliri 2.200.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 726.000.000 TL
Bitiş Tarihi 11.04.2023	Bağımsız Bölüm 1104*	Şirket Payı Gelir Oranı %33,00	İlerleme Oranı %6,54

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ELORA
İZMİR



Yüklenici TEKNİK YAPI & HALK GYO	Arsa Alanı 47.045 m2	Satış Toplam Geliri 1.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 585.200.000 TL
Bitiş Tarihi 01.04.2023	Bağımsız Bölüm 1.034	Şirket Payı Gelir Oranı %35,00	İlerleme Oranı %5,30

ŞİŞLİ
TEŞVİKİYE

İSTANBUL - ŞİŞLİ - TEŞVİKİYE



Yüklenici ELTES & YÜZYIL	Arsa Alanı 20.679 m2	Satış Toplam Geliri 1.763.750.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 705.500.000 TL
Bitiş Tarihi 28.03.2024	Bağımsız Bölüm 161*	Şirket Payı Gelir Oranı %40,00	İlerleme Oranı %0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici FUZUL & FUZUL	Arsa Alanı 48.674 m2	Satış Toplam Geliri 800.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 256.000.000 TL
Bitiş Tarihi 03.02.2023	Bağımsız Bölüm 500	Şirket Payı Gelir Oranı %32.00	İlerleme Oranı %32,06

MEYDAN BAŞAKŞEHİR



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici ELTES & YÜZYIL	Arsa Alanı 155.368 m2	Satış Toplam Geliri 1.111.100.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 355.552.000 TL
Bitiş Tarihi 01.04.2023	Bağımsız Bölüm 1.016	Şirket Payı Gelir Oranı %32,00	İlerleme Oranı %45,94

BEŞİKTAŞ
DİKİLİTAŞ

İSTANBUL - BEŞİKTAŞ - DİKİLİTAŞ



Yüklenici FUZUL & FUZUL	Arsa Alanı 3.357 m2	Satış Toplam Geliri 461.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 230.000.000 TL
Bitiş Tarihi 05.03.2024	Bağımsız Bölüm 58*	Şirket Payı Gelir Oranı %50,00	İlerleme Oranı %0,0

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

TABLOSU 31.03.2021

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Karat 34	8.482.315	1.825.787	592	546	92
2 Köy *	45.324.456	35.807.410	911	836	92
3 Evora Denizli	67.128.879	4.809.387	1.558	899	58
4 Nidapark Kayaşehir	107.950.125	72.189.317	1.142	1.138	100
5 Avangart İstanbul	491.018.038	378.108.261	959	611	64
6 Cer İstanbul	105.968.270	38.635.305	169	86	51
7 Ebruli Ispartakule	74.486.819	46.400.223	776	317	41
8 Avrupark Hayat	156.500.000	102.443.298	1.184	1.089	92
9 İdealistkoru/İdealist Cadde	15.070.000	4.990.695	137	77	56
10 Nidapark Küçükyalı	1.380.658.443	816.140.704	2.231	1.567	70
2021 Toplam	2.452.587.345	1.501.350.387	9.659	7.166	74
11 Merkez Ankara	1.258.365.000	598.954.690	3.059	1.509	49
12 Nidapark İstinye	1.876.392.000	883.791.845	555	220	40
13 Şişli Teşvikiye	705.500.000	61.534.694	161	satışta değil	-
14 Ormanköy	355.552.000	7.166.915	1.016	986	97
2022 Toplam	4.195.809.000	1.551.448.143	4.630	2.715	59
15 Allsancak	145.200.000	144.862.575	1.104	375	34
16 Evora İzmir	117.040.000	116.273.052	1.034	385	37
17 Düşler Vadisi	542.892.221	151.607.828	776	463	60
18 Meydan Başakşehir	565.708.910	404.131.108	317	satışta değil	-
19 Avrasya Konutları	256.000.000	122.984.068	500	355	71
20 Beşiktaş Dikilitaş	230.500.000	162.302.990	58	satışta değil	-
2023 Toplam	1.857.341.131	1.102.161.622	3.789	1.578	42
Toplam	8.505.737.476	4.154.960.152	18.078	11.459	63

*Proje kısmi tasfiye olmuştur.



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



Yüklenici AYDUR	Arsa Alanı 22.302 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 245.011.286 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 387.782.224 TL
Bitiş Tarihi 23.02.2021	Bağımsız Bölüm 385	İlerleme Oranı %97,40	

semt
BAHÇEKENT



Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 34.677 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 448.000.000 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 363.002.365 TL
Bitiş Tarihi 04.08.2021	Bağımsız Bölüm 832	İlerleme Oranı %88,60	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



Yüklenici ÖZALTIN & YILDIZLAR	Arsa Alanı 36.799 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 397.759.500 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 295.436.929 TL
Bitiş Tarihi 23.12.2022	Bağımsız Bölüm 676	İlerleme Oranı %6,75	



Yüklenici ÖZYAZICI	Arsa Alanı 49.419 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 455.357.826 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 360.095.152 TL
Bitiş Tarihi 11.02.2023	Bağımsız Bölüm 783	İlerleme Oranı %6,61	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

— EMLAK KONUT —
Florya Evleri



Yüklenici MUSTAFA EKŞİ İNŞ.	Arsa Alanı 45.941 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 315.800.000 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 439.173.395 TL
Bitiş Tarihi 24.10.2022	Bağımsız Bölüm 254	İlerleme Oranı %4,46	

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

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Mart 2021)
1 Yeniköy Konakları	387.782.224	385	368
2 Semt Bahçekent	363.002.365	832	772
3 Ankara Saraçoğlu	52.616.629	456	-
4 Köy 2*	527.399.969	414	343
5 Emlak Konut Florya Evleri	439.173.395	254	163
6 Bizim Mahalle 1-1	295.436.929	676	541
7 Bizim Mahalle 1-2	360.095.152	783	653
8 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	43.405.938	233	-
9 Semt Bahçekent 2. Etap	14.209.135	207	183
10Hoşdere Toplu Konut Alanı 1	46.496.613	-	-
11Hoşdere Toplu Konut Alanı 2	36.508.137	-	-
12Küçükçekmece 853-10 853-11	168.000.130	-	-
13İstanbul Küçükçekmece Halkalı	478.737.081	56	-
14Köy 3*	147.218.344	248	4
15Merkez Ankara R Blok	17.104.222	-	-
16Küçükçekmece 853-11	133.998.222	-	-
15Çeşitli Altyapı Projeleri	114.599.817	-	-
TOPLAM	3.625.784.302	4.544	3.207





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	GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina / Türkiye Halk Bankası A.Ş.	670.162	
2	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	10 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu /Avcılar	10.470	
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI	7 Yıl	1 Adet Dükkan ve 3 adet Konut / Esenler	9.375	
4	DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	7.406	
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan / Sarıyer		4,75%
6	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	5 Adet Dükkan / Sarıyer	212.000	
7	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer		15%
8	AĞAOĞLU MASLAK 1453	15 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer	25.000	5,5%
9	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	71 Adet Ofis / Ümraniye	212.328	
10	NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis / Çankaya	3.989	
11	BÜYÜKYALI İSTANBUL	6 Yıl	10 Adet Ofis / Dükkan		17%
12	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1 Yıl	6 Adet Ofis / Dükkan	42.000	
13	BÜYÜKYALI İSTANBUL	5 Yıl	40 Adet Ofis / Dükkan		Asgari+Ciro
14	MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	6 Adet Arsa / İstanbul	110.026	
TOPLAM			154 Dükkan/Ofis/Konut,1 Adet Bina ve 8 Adet Arsa	1.302.756	

İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	İSTMARINA	5 Yıl	10 Adet Dükkan / Kartal	72.537	
2	İSTMARINA	13 Yıl	14 Adet Dükkan / Kartal	454.094	%12
3	İSTMARINA	6 Yıl	102 Adet Dükkan /Kartal	1.937.383	Asgari+%9
TOPLAM			130 Adet Dükkan	2.464.014	



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.

2021 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı

%94,36	%94,28	%100	%100	%71,86
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: 8 adet bağımsız birim
Satış Değeri: **230.318.000-TL**
Satış Adeti: 274 adet bağımsız birim

İGDOT PROJESİ

Ön Satış Adeti: 8 adet bağımsız birim
Satış Değeri: **891.736.000-TL**
Satış Adeti: 1.082 adet bağımsız birim

ARSA PORTFÖYÜ

327.575,62 m2

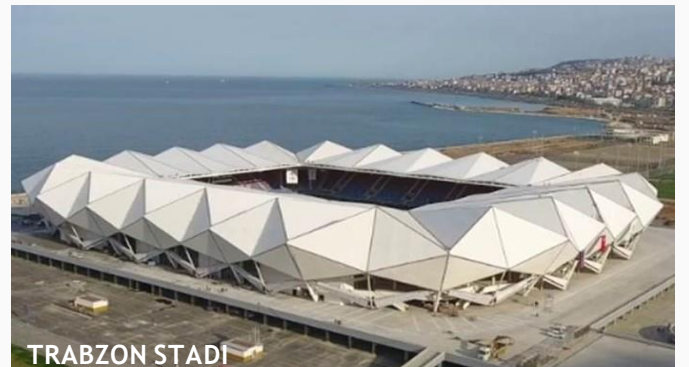
TOPLAM MÜŞAVİRLİK

HİZMET ALANI:

9,2 Milyon m2



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

2021 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 m²

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 m²

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 başarılarla "Altyapıdan Geleceğe" sloganıyla imza atmayı sürdürecektir.



YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

GÜNCEL GELİŞMELER

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.

Muhtelif bankalardan 2021 yılı ilk çeyreğinde ortalama 5 yıl vadeli toplamda 200.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk çeyreğinde toplam 397.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk çeyreğinde toplam 398.280.951 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

İstanbul Beşiktaş Ortaköy ve İstanbul Sarıyer Ayazağa ihaleleri gerçekleştirilmiş, iki ihalede toplam 2.436.900.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 3,51 çarpan değeri elde edilmiştir.

Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 30.000.000 TL bağış yapılmıştır.

2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2021 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.

Şirketimiz ile Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında 17.12.2020 tarihinde KAP'ta açıklanan protokole ek olarak;

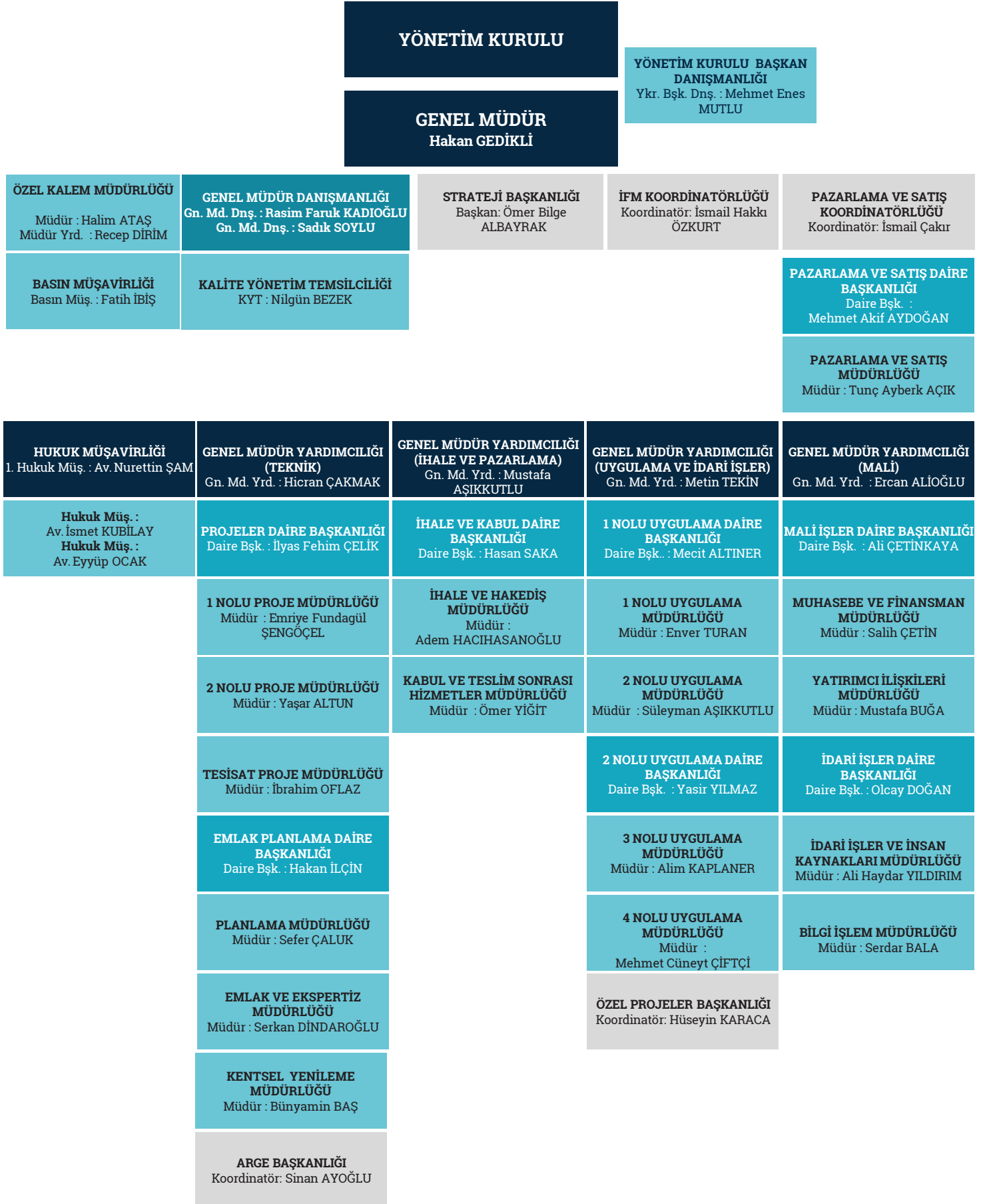
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 0/458, 0/459 ve 0/460 parsel sayılı taşınmazların kadastral 312.429,77 m²'lik kısmının toplam 937.289.310,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin taraflar arasında ek protokol imzalanmıştır.

Söz konusu ek protokol ile Şirketimiz projelerinden Gebze Emlak Konutları 3. Etap bünyesinde yer alan ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne satılan 320 adet bağımsız bölümün KDV Dahil 151.205.080,00 TL'si satın alım bedeli olan 937.289.310,00-TL'den mahsup edilecek, 411.168.506,00 TL'si Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile daha önce imzalanan protokoller kapsamında Şirketimiz tarafından devam ettirilen kentsel dönüşüm projelerine ilişkin iş ve işlemlerde kullanılacak, kalan tutar olan 374.915.724,00 TL ise ayrıca ödenecektir.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk çeyreği sonrası toplam 100.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı çeyreği sonrası toplam 100.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

ORGANİZASYON ŞEMASI

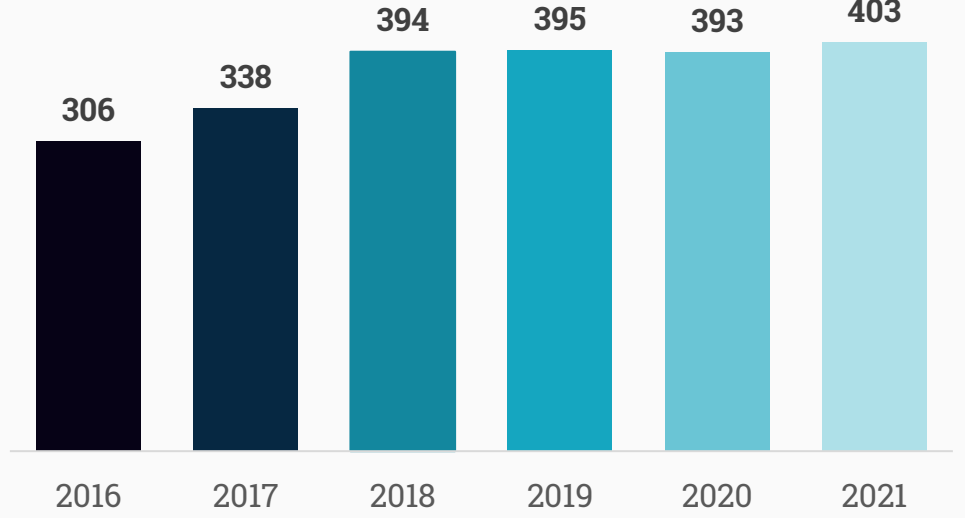


İNSAN KAYNAKLARI 2021



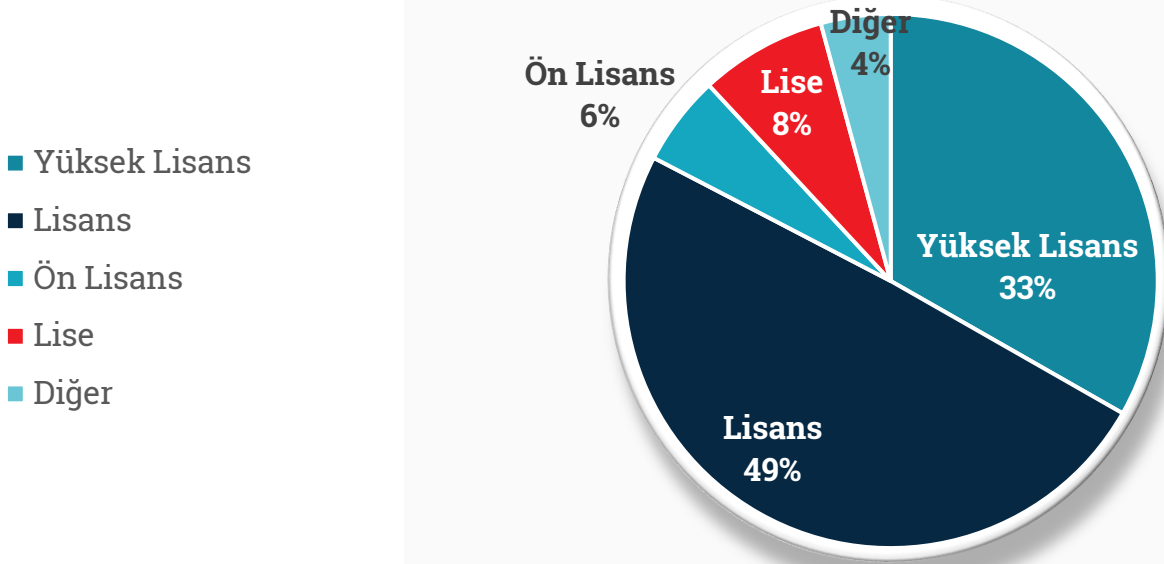
Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

PERSONEL SAYISI

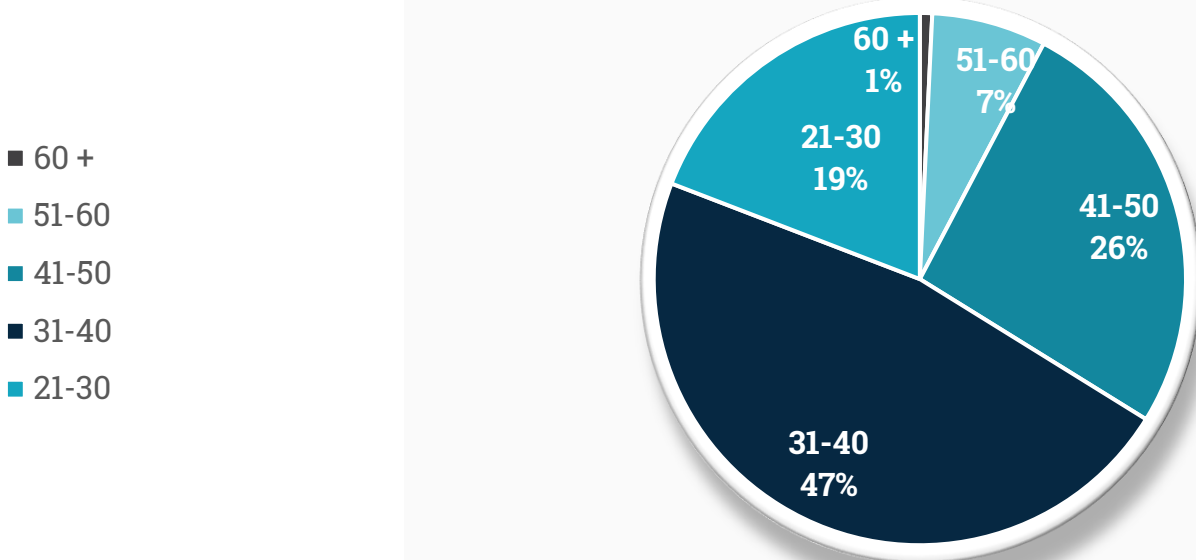


Sadece Emlak Konut personelini kapsamaktadır.

PERSONEL EĞİTİM DURUMU



PERSONEL YAŞ ARALIĞI



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
Sadık SOYLU	Lise	Genel Müdür Danışmanı
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Ömer Bilge ALBAYRAK	Mühendis	Strateji Başkanı
İsmail Hakkı ÖZKURT	İnşaat Mühendisi	İFM Koordinatörlüğü
İsmail ÇAKIR	İktisat/Global Pazarlama	Pazarlama ve Satış Koordinatörü
Hüseyin KARACA	İnşaat Mühendisi	Özel Projeler Başkanı
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	ArGe Başkanı
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 Müdürü
Bünyamin BAŞ	İç Mimar ve Çevre Tasarımcı	Kentsel Yenileme 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





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.

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 talebi reddedilmiştir.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 talebi reddedilmiştir.

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili istinaf 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 Büyükşehir Şubesi, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-7475 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, 69-70-71-72-73-7475 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 Büyükşehir Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/228 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-71-72-73-74-7576-77-83 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. Mahkemece, 20.01.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 Oluruya onaylandığı 25.06.2012 -24.07.2012 tarihinde askıya çıkarılan planların iptali istemi ile İstanbul 8.İdare 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..

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 İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir.

Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Daire, 26.12.2018 tarihinde, Belediye Hizmet Alanları maddesinin marina alanı ile ilgili kısmının bozulmasına, kalan kısmın onanmasına, dosyanın İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. İst. BİM 4. İdari Dava Dairesince, 14.06.2019 tarihinde, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

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

durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine

gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne

gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam

etmektedirMahkemece, 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 bulunulmuştur.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 bulunulmuştur.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur.

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 ilişkili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstinaf 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 Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli bilirkişi raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.

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 ilişkili 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.

2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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, istinaf talebinin de reddedilmesi üzerine Temyiz yoluna gidilmiştir.

3-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı & Bakırköy Belediye Başkanlığı (Müdahil Davacı)

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2019/2206 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 08.08.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme, 27.01.2021 tarihinde davanın Şirketimizce dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

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 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. bilirkişi raporu beklenmektedir.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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.

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 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 vermiştir. 21.08.2020

tarihinde istinaf yoluna başvurduk. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 18.12.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verdi.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 20.10.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı istinaf yoluna başvurmuştur. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 16.03.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi.

4-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şb.) & TMMOB Mimarlar Odası

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 29.09.2020

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ve tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 04.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

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 BİM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları

yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık 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'nın, 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'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/703 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. 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. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/1368 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 22.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine aldı. 30.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verildi. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

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. Mahkeme, 10.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine aldı. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verildi. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

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

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

Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 Büyükşehir Şb.)

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile ilişkili 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019

tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklemektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 27.02.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. 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. Mahkeme, 15.01.2021 tarihinde YD isteminin reddine 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'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.07.2020 tarihinde, İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile bağlantı olduğuna, davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar vermiştir. 10.07.2020 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verdi.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

parsele 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. Mahkeme, 26.02.2021 tarihinde davanın reddine 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. 22.03.2021 tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi.

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.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 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. 07.01.2021 tarihinde istinaf yoluna başvurduk, neticesi beklenmektedir.

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 UİP 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 bulunuldu. Mahkeme, 25.03.2021 tarihinde

müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

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, ..., 423 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.

ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 30.03.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

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 parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yönelik yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 18.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1898 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

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'nin, 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'nin, 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'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 23.06.2020 tarihinde TOKİ'yi hasım mevkiiine 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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 bulunduğu, 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'nin 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.

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'nin 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. Mahkeme, 22.02.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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, Hürmüz

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.

2-)Ahmet Tok

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin

2020/617 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kain, Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 46 hektarlık alanda hazırlanan 26.07.2019 onaylı imar uygulaması ile dayanakları 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.. Mahkeme, 27.01.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

KARTAL ESENTEPE (MİLLET BAHÇESİ)

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 11.02.2021 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 25.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.





İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	27.292	5.03.2015	112.909.777	491.018.038
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011 - 30.07.2012	54.056.702	156.500.000
EBRULİ İSPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.086.596	74.486.819
EVORA DENİZLİ	78.215	5.03.2015	62.319.492	67.128.879
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	29.06.2016	391.284.393	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.332.965	105.968.270
EVORA İZMİR	0	8.11.2016	766.948	117.040.000
ALL SANCAK	0	8.11.2016	337.425	145.200.000
KARAT 34	4.236	28.05.2014	6.656.528	8.482.315
KÖY	12.075	2.03.2011	9.517.046	45.324.456
MERKEZ ANKARA	124.476	3.04.2014	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	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	40.239	14.06.2011	564.517.739	1.380.658.443
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	5.03.2015	10.079.305	15.070.000
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	5.03.2015	348.385.085	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	5.03.2015	643.965.306	705.500.000

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 7. ETAP	39.032	30.05.2013	133.015.932	256.000.000
BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ	56.972	11.10.2019	161.577.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	11.10.2019	68.197.010	230.500.000
Toplam	1.822.118	-	4.350.777.324	8.505.737.476

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	65.333	478.737.081
HOŞDERE HAYAT CAMİ	0	953.809
HALKALI GENEL ALTYAPI, SANAT YA	0	113.646.008
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL	22.237	387.782.224
İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL	34.677	363.002.365
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY İKMAL İŞİ	93.908	527.399.969
ÜMRANİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	26.121	43.405.938
HOŞDERE 6.ETAP 704/4	19.147	14.209.135
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE 1242-2	45.941	439.173.395
SARIYER ZEKERİYAKÖY 1790 ADA 4	79.216	147.218.344
KÜÇÜKÇEKMECE 853-10	29.937	168.000.130
KÇEKMECE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	295.436.929

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
KÇEKMECE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	360.095.152
HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2.ET	70.752	36.508.137
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	0	52.616.629
HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2.ETAP	93.803	46.496.613
MERKEZ ANKARA R BLOK TAMAMLAMA	0	17.104.222
KÜÇÜKÇEKMECE 853-11	24.995	133.998.222
Toplam	692.283	3.625.784.302

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

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	5.06.2013	171.408.120	380.192.995
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	9	26.851	24.04.2013 - 22.04.2012	100.237.750	119.011.459
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	116.538	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 - 07.08.2012	54.666.950	154.518.620
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	142.087.269	145.492.381
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.154	30.05.2017-25.03.2019	42.322.686	50.158.000
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	645.776	30.05.2017 - 16.11.2020	1.927.871.951	1.930.050.310
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	35.013	14.06.2011 - 30.07.2012	36.654.370	64.773.754
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	14	116.628	24.04.2013 - 22.04.2012	549.011.560	546.416.948
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.739	3.04.2014	1.114.207.934	1.659.851.418
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.017.950
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	7	54.974	28.05.2014	410.141.010	410.093.510
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	4	21.420	2.03.2011	52.939.643	65.694.447
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	3	590	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	0	383.760
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	0
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	6	17.131	11.10.2019	256.965.000	290.000.000

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	67	689.029	30.06.2019 - 12.05.2020	1.420.002.794	1.420.285.000
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	16	96.675	12.05.2020	168.485.000	168.485.000
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.033	31.05.2000	13.029.852	14.565.965
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	15	13.820	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	6.750.001	8.622.300
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.986.200
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	8.088	11.399
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	3	32.638	24.03.2006 - 30.09.2010	1.057.634	9.971.000
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
Toplam	296	3.888.071		6.531.608.409	7.528.946.997

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	3.676	14.06.2021	2.523.841	5.514.540
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0	10.229.885
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	6.825.000
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	350.341.616
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	4	17.731	24.04.2013 - 22.04.2012	35.909.163	36.435.489
Toplam	9	68.006		306.423.116	409.346.530

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

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	48	213.000	266.200
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	150	23.397	123.124.580	141.041.700
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	3	1.103	3.923.663	7.383.175
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	2	449	1.527.902	2.867.150
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	315	1.535.847	2.060.379
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	2	285	360.396	740.000
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	113	17.094	52.801.043	52.813.300
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	276	40.747	125.965.800	125.965.800
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	3	479	1.756.810	2.152.000
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	277.946	707.900
KÖRFEZKENT 4.ETAP	7	1.376	2.100.670	4.020.400
KÖRFEZKENT ÇARŞI	26	9.470	23.012.058	24.072.800
KUZEY YAKASI	106	42.820	288.532.090	288.532.091

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	2	1.083	2.972.200	2.972.200
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	44	8.832	20.798.814	23.938.700
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	58	7.194	31.998.100	34.074.500
İSTANBUL	1	178	504.540	1.017.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	93	28.710	433.880.100	449.643.000
AVRUPARK	1	113	454.000	454.000
BULVAR İSTANBUL	1	215	722.860	722.860
DUMANKAYA MİKS	14	1.950	12.052.074	12.052.074
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	10.101.630
İSTMARİNA	15	1.810	20.180.913	20.471.343
KARAT 34	46	9.347	78.592.473	81.930.494
KOORDİNAT ÇAYYOLU	18	4.435	24.774.082	25.980.791
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 (31.03.2021)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANS PARK	113	8.208	156.525.322	165.885.892
SOFALOCA	2	386	1.568.879	2.106.000
BÜYÜKYALI İSTANBUL	33	6.463	89.944.664	103.073.128
TEMAŞEHİR	6	1.372	3.512.200	4.049.077
TUAL ADALAR	7	999	4.633.304	5.099.875
TUAL BAHÇEKENT	45	6.404	19.967.307	26.031.153
UNİKONUT	7	3.250	17.333.720	17.464.700
Toplam	1.269	242.960	1.604.332.767	1.707.123.748

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Binalar (Projenin Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
MERKEZ ANKARA	175	148.960	789.793.204	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	326.338.307	339.544.956
Toplam	450	195.353	1.320.226.508	1.686.835.763

Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	6.806.044	9.880.000
YALI ATAKÖY	1	214	4.455.224	4.750.800
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	7.156.128	4.750.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	789.305	1.300.320
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	82.791.052	294.316.738
Toplam	10	29.402	101.997.753	314.997.858

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.03.2021)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ	1	1.085	3.459.577	4.503.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	31	8.069	120.008.500	122.606.000
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	280.356.697
İSTMARİNA	238	60.879	272.217.636	286.142.800
SARPHAN FİNANS PARK	71	3.697	69.230.000	72.255.037
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	472	1.854.515	2.120.524
DUMANKAYA MİKS	1	187	1.591.000	1.066.527
TOPLAM	468	101.086	572.093.205	769.050.584

EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (31.03.2021)

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	152.738.729	
------------------------	------------	------------	------------	-------------	--

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

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		667.198.846	
--------------------------------	---------	--	-------------	--

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

TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	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 RESNELİ PARSELLERİ	71.291	12.01.2021		68.736.078,81
-----------------------------	--------	------------	--	---------------

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	270.662		27.579.762	132.854.079
--------------	---------	--	------------	-------------

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	NİŞANTAŞI KORU PROJESİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	405/110-111-112	13.725,87	26/2491-2492-2493	27.03.2020/7051
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	110	K+T	E=1.15 10 KAT
		111	K+T	E=1.15 10 KAT
		112	TİCARET	E=1.50 5 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
161 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.960.405.617,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	555.694.924,25			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	549.630.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.655.475.307,88			
KAT İRTİFAKINA ESAS TUM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	705.500.000,00			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (BAŞKENT EMLAK KONUTLARI)			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.01.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29396/11	89.502,19	97/9548...	07.02.2020/12537
MEVCUT KULLANIM	BAŞKENT EMLAK KONUT PROJESİ (KONUT+DÜKKAN)			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29396	11	K+T	E=2.00, H=70M.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	30.402.324,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.134.900.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.149.501.050,42			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Köy Projesi 3. Etap			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1790	4	Konut Alanı	Emsal: 0.30 / Hmaks.: 6,50 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
248 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	690.302.500,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	172.920.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	634.175.432,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 4.Kısım (853/11) Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	853/11	24.994,83	158/15707	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	11	TİCK-3	Emsal: 1.65 /Yençok :Z+11 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
336 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	459.970.100,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	157.079.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	445.524.514,00 TL			

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Mahalle 1.Etap 3.Kısım (853/10) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	853/10	29.936,61	158/15706	18.06.2018/22133
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	853	10	TİCK-3	Emsal: 1.65/ Yençok :Z+11 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
343 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	562.932.700,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	188.101.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	538.024.667,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1968/2	94.552,89	1/58	01.07.2020/15713
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1968	2	K+T	E=0.90, Z+4 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
552 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	651.263.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	162.433.224,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	626.021.655,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İspartakule 1.Etap 2.Kısım C6-A Blok 27 No.lu Bağımsız Bölüm		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		26.03.2021		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	616/15	74.346,32	195/19191	27.12.2018/26258
MEVCUT KULLANIM		Konut		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	616	15	TİCK-3	Emsal: 1.50/ Hmaks. :Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		866.000,00 TL		
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		26.03.2021		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	662/1	55.021,44	118/11625	03.04.2015/6909
MEVCUT KULLANIM		Konut		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	662	1	Konut Alanı	Emsal: 1.50 /Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		1.017.000,00 TL		

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		MASLAK 1453 PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER TESPİTİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		8.02.2021		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: SARIYER MAHALLESİ: M.AYAZAĞA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	10622/2	183.484,18	242	23872
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	10622	2	K+T	E=2.20 H=SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		30.000,00 TL		
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞER TESPİTİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		18.12.2020		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3317/5	20.714,48	2/164...	04.10.2016/28501
MEVCUT KULLANIM		İŞYERİ/OFİS		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3317	5	T1	E=2.50 H=SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		82.910,00 TL		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN 3 PARSELİN 312.429,77 M2'LİK KISMI			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN MAHALLESİ 458-459-460 PARSELLERİN 312.429,77 M2'LİK KISMI			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	0/458-459-460	840.474,00	5/468-469-470	15.05.1972
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE ASKERİ YAPILAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	İPTAL OLAN PLANDA Kısmen Askeri Alan, Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Karayolu Koruma Kuşağı Alanı, Kısmen İmar Yolu,			
	TASLAK PLANA GÖRE: Talep edilen 312.429,77 m2'lik kısmın E:1.00, Konut+Ticaret olacağı belirtilmiştir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	937.289.310,00 TL			

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

**1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-41

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

**31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020</i>
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		24.416.090	23.964.883
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.772.350	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	1.161	306.015
Ticari alacaklar	7	2.932.719	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	11.339	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.921.380	2.471.966
Diğer alacaklar	8	950.100	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	499	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		949.601	925.128
Stoklar	9	16.798.734	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	14	1.630.923	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	13	330.103	315.871
Duran varlıklar		4.294.852	4.679.407
Ticari alacaklar	7	3.292.314	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.292.314	3.736.340
Diğer alacaklar	8	23.064	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.064	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	32.774
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	835.301	735.290
Kullanım hakkı varlıkları		69	75
Maddi duran varlıklar	11	117.374	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar		5.267	4.586
Diğer duran varlıklar	13	18.882	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.745	1.813
Toplam varlıklar		28.710.942	28.644.290

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

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

**31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		11.474.132	11.032.208
Kısa vadeli borçlanmalar	6	767.791	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.729.122	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.298	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.725.824	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.846.475	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	2.010.396	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		836.079	1.207.628
Diğer borçlar	8	581.668	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		403	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		581.265	589.859
Ertelenmiş gelirler	14	5.396.977	5.604.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.396.977	5.604.105
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	7.957	-
Kısa vadeli karşılıklar		144.142	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		14.351	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	129.791	127.157
Uzun vadeli yükümlülükler		2.519.314	3.118.074
Uzun vadeli borçlanmalar		2.405.278	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.261	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.403.017	2.981.094
Ticari borçlar		2.147	28
Diğer borçlar		57.171	59.985
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		16.605	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		16.605	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	33.375	54.092
Özkaynaklar		14.717.496	14.494.008
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.718.680	14.495.188
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		747.616	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.876.950	7.040.692
Net dönem karı		223.492	836.258
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.184)	(1.180)
Toplam kaynaklar		28.710.942	28.644.290

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

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

**31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
Hasılat	16	1.290.257	696.589
Satışların maliyeti (-)	16	(992.534)	(411.777)
Brüt kar		297.723	284.812
Genel yönetim giderleri (-)	17	(81.646)	(57.929)
Pazarlama giderleri (-)	17	(14.071)	(12.019)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	108.113	149.502
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(25.280)	(130.835)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	(949)
Esas faaliyet karı		284.839	232.582
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.979	3
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		288.818	232.585
Finansman gelirleri	19	52.709	30.525
Finansman giderleri (-)	19	(130.471)	(138.401)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		211.056	124.709
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		12.432	647
Dönem Vergi (Gideri)	20	(8.217)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	20.649	647
Net dönem karı		223.488	125.356
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(4)	1.641
Ana ortaklık payları		223.492	123.715
Toplam kapsamlı gelir		223.488	125.356
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(4)	1.641
Ana ortaklık payları		223.492	123.715
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0006	0,0003

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

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

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler					
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar				
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042
Transferler	-	-	-	-	-	778.369	(778.369)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	123.715	123.715	1.641	125.356
31 Mart 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.385	(42)	7.140.769	123.715	13.856.491	156	13.856.647
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008
Transferler	-	-	-	-	-	836.258	(836.258)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	223.492	223.492	(4)	223.488
31 Mart 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.876.950	223.492	14.718.680	(1.184)	14.717.496

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

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

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		223.488	125.356
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	10.128	22.179
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(12.432)	(647)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(16.851)	91.104
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(16.851)	91.104
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		10.821	8.469
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		8.149	(1.362)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	2.634	4.124
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	38	5.707
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.921	10.888
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(125.378)	(125.750)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	130.299	136.638
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		220.075	258.298
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(82.538)	432.403
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		41.320	(1.227)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(123.858)	433.630
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		263.924	(396.101)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(477.996)	198.608
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(61.089)	(17.940)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(416.907)	216.548
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.032	(113.409)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(106.476)	(262.795)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		205.579	32.604
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		63.985	19.646
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(455)	(75)
Vergi ödemeleri		(52.151)	37.564
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		42.979	206.743
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.975)	(2.222)
Alınan faiz		2.624	3
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(9.181)	(3.503)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		294.232	(5.722)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		623.049	2.073.457
Kredilerden Elde Edilen Nakit		226.049	1.523.457
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		397.000	550.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(848.281)	(1.427.469)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(398.281)	(877.469)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(450.000)	(550.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(606)	(219)
Ödenen faizler		(186.298)	(120.324)
Alınan faiz		45.296	30.468
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	2
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(366.840)	544.164
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(29.629)	745.185
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.092.006	1.177.223

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

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 613’dür (31 Aralık 2020 – 601).

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

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 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 müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ("EPP")	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
EPP – Emay Adi Ortaklığı ("EPP-EMAY")	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	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.

(**) Grup, 9 Şubat 2021 tarihinde 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 ilgili Şirketin kurulmasına iştirak etmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	-	-	32,5	32,5

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
--	------------------------

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
---	----------------------

Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi
-------------------------------	----------------------

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	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 İşİ” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Grup, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2.2. 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.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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.

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir. 31 Mart 2021 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</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 TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TFRS 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.

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.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)

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 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler*'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	43	19
Banka	1.723.138	1.953.138
- Vadesiz mevduat	20.759	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.702.379	1.927.629
Diğer hazır değerler	49.169	52.089
	1.772.350	2.005.246

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz	20.759	25.509
3 aya kadar	1.702.379	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(201)
	1.723.119	1.952.937

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

31 Mart 2021	31 Aralık 2020
(%)	(%)
17,96%	17,66%

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	1.772.350	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(2.770)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(417.113)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(49.820)	(144.625)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	(213.393)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	2.771	2.928
	1.092.006	1.121.635

(*) 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. 417.113 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

(**) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dan 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.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Hazine bonosu	979	-
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (*)	182	272
Kira sertifikası	-	305.743
	1.161	306.015

(*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelere şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 123 TL (31 Aralık 2020: 184 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 59 TL'dir (31 Aralık 2020: 88 TL).

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.725.824	1.599.188
İhraç edilmiş borçlanma araçları	412.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	355.214	123.500
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.298	3.399
	2.496.913	2.201.618
Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli krediler	2.403.017	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.261	2.333
	2.405.278	2.983.427

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,74'tür (31 Aralık 2020: %10,88).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
2022	495.697	1.086.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	2.403.017	2.981.094

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
3 aydan kısa	940.084	517.368
3 - 12 ay arası	1.140.954	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.403.017	2.981.094
	4.484.055	4.703.782

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.510.950	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	995.266	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	399.954	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	11.339	52.659
Kiracılardan alacaklar	7.060	8.184
Alacak senetleri	717	835
Diğer	59.324	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(51.891)	(38.024)
	2.932.719	2.524.625
Şüpheli ticari alacaklar	2.740	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.740)	(2.538)
	2.932.719	2.524.625

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.735.056	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	147.615	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(590.357)	(548.510)
	3.292.314	3.736.340

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	2.010.396	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	546.962	857.840
Ticari borçlar	229.605	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	59.512	47.384
	2.846.475	2.494.109

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	501.757	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	43.477	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	499	465
Diğer	1.840	1.842
	950.100	925.593

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.050	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	32.774
	23.064	54.508

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	29.076	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar	403	403
Diğer	60.724	69.953
	581.668	590.262

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2020: 88.752 TL).

31 Mart 2021 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 Mart 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2021
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	-	186
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

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

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	6.685.169	5.764.103
<i>Maliyet</i>	<i>6.723.811</i>	<i>5.803.093</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(38.642)</i>	<i>(38.990)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.359.882	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	4.149.350	4.378.258
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.604.333	1.696.572
<i>Maliyet</i>	<i>1.788.850</i>	<i>1.897.593</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(184.518)</i>	<i>(201.021)</i>
	16.798.734	16.262.148

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:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	240.011	182.354
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	12.974	185.084
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(29.825)	(75.551)
Dönem sonu, 31 Mart	223.160	291.887

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.927.872	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.003	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.208	1.113.989
İstanbul Kartal Arsaları	549.008	532.565
İstanbul Sarıyer Arsaları	410.141	410.094
İstanbul Başakşehir Arsaları	307.813	271.465
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	325.161
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	168.485
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.642	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	76.797	76.797
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.940	52.940
Ankara Çankaya Arsaları	51.173	51.173
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.030	13.030
Kocaeli Arsaları	8.278	8.278
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.096	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	1.058
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
Diğer	51	50
	6.685.169	5.764.103

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nidapark İstinye Projesi	992.600	992.600
Merkez Ankara Projesi	659.410	659.410
Nişantaşı Projesi	643.965	643.965
Nidapark Küçükyalı Projesi	564.518	564.518
Beykoz Riva Projesi	391.284	390.613
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	348.385	347.731
Başakşehir İkitelli Projesi	161.578	161.578
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	133.016	132.745
Avangart İstanbul Projesi	112.910	111.644
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.197	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.319	62.319
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.087	28.204
Şile Çavuş Projesi	10.079	10.079
Köy Projesi	9.517	9.517
Evora İzmir Projesi	767	642
Allsancak Projesi	337	145
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Diğer	15.762	16.169
	4.359.882	4.423.215

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Maslak 1453 Konutları	433.880	462.675
Kuzey Yakası Projesi	288.532	290.132
Gebze Emlak Konutları	178.767	192.509
Sarphan Finanspark Projesi	156.525	185.738
Başkent Emlak Konutları Projesi	135.158	187.425
Büyükyalı Projesi	89.945	56.241
Karat 34 Projesi	78.592	78.592
Semt Bahçekent Projesi	31.998	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	25.391	28.604
Koordinat Çayyolu Projesi	24.774	19.352
Niğde Emlak Konutları	20.799	21.230
İstmarina Projesi	20.181	47.327
Tual Bahçekent Projesi	19.967	19.967
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Unikonut Projesi	17.382	4.838
Nidakule Ataşehir Projesi	16.597	16.597
Dumankaya Miks Projesi	12.052	12.209
Göl Panorama Projesi	7.832	7.832
Ispartakule Emlak Konutları	5.452	9.477
Tual Adalar Projesi	4.633	6.958
Temaşehir Projesi	3.512	3.512
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Nevşehir Emlak Konutları	2.972	2.972
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	2.299	2.299
Esenler Emlak Konutları	1.488	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	723	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	213	584
Batışehir Projesi	-	8.282
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Diğer	3.451	4.067
	1.604.333	1.696.572

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	957.530	926.609
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	674.618	586.733
Halkalı Emlak Konutları Projesi	594.719	544.523
Florya Evleri Projesi	439.173	416.258
Hoşdere 6.Etap Projesi	375.829	497.253
Yeniköy Konakları	387.782	352.370
Yalova Armutlu Projesi	387.352	139.421
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	129.070	838.486
Hoşdere Toplu Konut 2. Etap Projesi	83.005	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	52.617	27.806
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	43.406	39.261
Merkez Ankara Projesi	17.107	-
Tariş Kooperatifleri Projesi	7.142	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	4.149.350	4.378.258

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 31 Mart 2021 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 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	15.090	-	15.090
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	839.374	40.922	880.296
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	5.829	317	6.146
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	41.322	3.673	44.995
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	798.052	37.249	835.301
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	15.160	317	15.477
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	34.449	3.356	37.805
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	427.102	37.566	464.668

(*) Grup, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Mart 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 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:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	574.373	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	103.732	-
	1.090.726	1.000.768

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	432	1.151	-	3.732
Amortisman gideri (-)	(735)	(394)	(906)	-	(2.035)
Net defter değeri 31 Mart 2021	106.525	853	9.899	97	117.374
Maliyet	119.483	4.355	33.321	97	157.256
Birikmiş amortisman (-)	(12.958)	(3.502)	(23.422)	-	(39.882)
Net defter değeri 31 Mart 2021	106.525	853	9.899	97	117.374

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

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 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	129.791	127.157
	129.791	127.157

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2021 itibarıyla 129.791 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 37 adet eksik kusur davası, 13 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 5 adet iş davası ve 56 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 272.055 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	127.157	110.241
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	2.634	4.124
Dönem sonu, 31 Mart	129.791	114.365

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 12.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2021 itibarıyla 93.608 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 7.141 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2021 itibarıyla 7.644 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** 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 Mart 2021 itibarıyla 10.473 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2021 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 Mart 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.395.220	1.459.976	2.855.196
2 yıl	919.185	1.431.907	2.351.092
3 yıl	633.965	737.357	1.371.322
4 yıl	505.344	398.138	903.482
5 yıl ve üzeri	1.824.177	958.468	2.782.645
	5.277.891	4.985.846	10.263.737

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı 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
	5.301.503	4.999.348	10.300.851

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	157.194	156.643
Devreden KDV	161.344	111.784
Gelir tahakkukları	8.837	27.577
Vergi dairesinden alacaklar	2.705	19.576
Diğer	23	291
	330.103	315.871

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	18.882	23.895
	18.882	23.895

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.564.233	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.742.832	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	668.937	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	420.975	401.189
	5.396.977	5.604.105

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

(**) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.627.309	1.619.676
Gelecek aylara ait giderler	3.614	5.709
	1.630.923	1.625.385

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 410.796 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 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2020: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2020: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Satış gelirleri		
Arsa satışları	505.718	338.358
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların satışları</i>	447.020	107.789
<i>Arsa satış gelirleri</i>	58.698	230.569
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	747.230	340.318
Kira gelirleri	39.995	18.474
	1.292.943	697.150
Satış iadeleri	-	(463)
Satış iskontoları	(2.686)	(98)
Net satış gelirleri	1.290.257	696.589
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(182.512)	(103.687)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların maliyetleri</i>	(149.181)	(49.211)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(33.331)	(54.476)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(810.022)	(308.090)
	(992.534)	(411.777)
Brüt Kar	297.723	284.812

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(36.891)	(28.560)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.373)	(3.304)
Vergi, resim ve harçlar	(6.275)	(5.502)
Aidat ve katılım payı giderleri	(5.889)	(2.809)
Amortisman ve itfa payları	(3.982)	(6.702)
Seyahat giderleri	(2.271)	(1.911)
Bilgi işlem giderleri	(1.680)	(1.568)
Bakım ve onarım giderleri	(964)	(674)
Mahkeme ve noter giderleri	(802)	(1.754)
Sigorta giderleri	(636)	(509)
Haberleşme giderleri	(395)	(650)
Diğer	(12.488)	(3.986)
	(81.646)	(57.929)

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(7.908)	(10.182)
Danışmanlık giderleri	(2.577)	-
Personel giderleri	(2.448)	(580)
Büro malzeme giderleri	(3)	(10)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	(6)
Diğer	(1.133)	(1.241)
	(14.071)	(12.019)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	66.609	19.649
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	29.825	17.567
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	75.588
Devir komisyon gelirleri	1.083	4.435
İhale şartname satış gelirleri	337	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	158	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	3.751
Diğer	7.986	28.512
	108.113	149.502

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(12.974)	(108.671)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(6.146)	(15.477)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.634)	(4.124)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(196)	(2.412)
Diğer	(3.330)	(151)
	(25.280)	(130.835)

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(128.676)	(131.018)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(939)	(950)
Borç kapatma faiz iskontosu	(585)	(4.670)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(99)	(1.684)
Kur farkı giderleri	(172)	(79)
	(130.471)	(138.401)
Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	47.908	29.494
Faiz ve güncelleme gelirleri	3.751	-
Kur farkı gelirleri	34	15
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	1.016	1.016
	52.709	30.525

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	8.217	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(260)	-
	7.957	-
Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Cari vergi (gideri)	(8.217)	-
Ertelenmiş vergi geliri	20.649	647
Toplam vergi geliri	12.432	647

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kurumlar Vergisi

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 tanımaktadır. 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.

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2020: %22).

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

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	33.375	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(408)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.337)	(1.412)
	31.630	52.279

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	20.649	647
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	(31.630)	(54.056)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	211.056	124.709
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	211.056	124.709
Gelir vergisi oranı 2021: %20 (2020: %20)	(42.211)	(27.436)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	48.339	28.561
- diğer	6.304	(1.772)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	12.432	(647)

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

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
8. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.
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 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2021 itibarıyla devlet bankalarında 1.697.493 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280	42.616
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	7.157	6.006
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.	795	930
	11.339	52.659
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.559	5.732
	5.559	5.732

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	139	119
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	100	95
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	260	251
	499	465
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	32.774
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	615.443	207.085
İller Bankası A.Ş.	520.183	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (*)	867.311	607.204
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	5.992	5.617
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	98	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	45
	2.010.396	1.286.481
(*) Şirket'in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.		
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara finansal yatırımlar		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	305.732

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	50	648
	50	648

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	937.289	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	245	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	317
	937.534	317

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	151.205	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.697	1.027
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	-
	154.929	1.027

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	3.476	2.474
	3.476	2.474

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	3.227.014	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	230.760	230.760
	3.457.774	3.337.637

(*) 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	38.630	37.087
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	-	-
	38.630	37.087

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Nisan 2021 tarihinde TBMM’ye sunulan “Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” 8 Nisan 2021 tarihinde kabul edilmiştir. Bu teklifin 14’üncü maddesinde yer alan , %20 olan kurumlar vergisi oranının 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanmasına karar verilmiştir. Yapılan değişikliğe göre, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere yürürlüğe girmesi öngörülmüştür.

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş’inin sözleşmesi, Yüklenici Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. ile 08.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş’inin sözleşmesi, Yüklenici Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik- Levent Adi Ortaklığı) ile 29.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Peşinatlar ilgili dönem sonrasında tahsil edilmiştir.

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 31 Mart 2021 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.329.199	1.515.824
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17.308.410	16.258.736
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	385.537	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.306.523	9.530.996
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	28.329.669	27.678.593
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.691.632	5.009.313
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.764.193	14.522.496
D	Diğer Kaynaklar		8.873.844	8.146.784
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	28.329.669	27.678.593
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 31 Mart 2021 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.329.199	1.392.027
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.696.299	1.899.755
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	711.466	732.991
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	385.500	373.000
J	Gayrınaklı Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	28.837	7.161
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	66	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,36	1,80	<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	32	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	0,02	<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 2021 yılı 1 Ocak – 31 Mart faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR