

EMLAK KONUT

01 OCAK-30 HAZİRAN 2019 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

(% + 0.3) 187.32



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR



66 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.

İÇİNDEKİLER

BİR BAKIŞTA 2019

- 4 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 5 Emlak Konut Konumlanması
- 6 2018 Yılı Faaliyet Sonuçları
- 7 Dönemsel Özet Rakamlar
- 8 Yıl Bazında Satış Performansımız
- 9 Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 10 Başlıca Finansal Göstergeler
- 11 Finansal Oranlar
- 12 Genel Müdürün Değerlendirmesi

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

- 16 Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
- 18 Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
- 19 2018 Yılı İhale Planlaması ve Satış Hedefleri
- 20 Organizasyon Şeması
- 21 İçsel Bilgiye Erişim Listesi
- 22 İnsan Kaynakları
- 23 Diğer Gelişmeler
- 24 Faaliyet Konusu

İŞ MODELLERİ

- 26 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 27 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 45 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 46 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 49 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 50 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
- 52 Emlak Planlama ve Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

EKLER

- 56 1 Nisan- 30 Haziran 2019 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 100 Ekler(Arsa-Bina-Proje-Stok Değerleme Özetleri)
- 117 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
- 129 Yasal Uyarı



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

**Planlı ve nitelikli
çağdaş şehircilik anlayışı**

**Huzurlu ve güvenli
yuva sıcaklığı**

**Yeşile ve çevreye olan
duyarlılık**

Vizyonumuz

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

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

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

Misyonumuz

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global ölçekte 107. GYO

Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)
100 TAUBMAN CENTERS INC	4,45
101 GEO GROUP INC/THE	4,38
102 KLCCP STAPLED GROUP	4,38
103 CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	4,38
104 WASHINGTON PRIME GROUP INC	4,31
105 COUSINS PROPERTIES INC	4,25
106 ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	4,25
→ 107 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI	4,23
108 COLUMBIA PROPERTY TRUST INC	4,22
109 ASCOTT RESIDENCE TRUST	4,21
110 EMPIRE STATE REALTY TRUST-A	4,19
111 EMPIRE STATE REALTY OP LP-ES	4,19
112 PHYSICIANS REALTY TRUST	4,19
113 DREAM GLOBAL REAL ESTATE INV	4,15
114 SITE CENTERS CORP	4,12

Türkiye'nin en büyük GYO'su

Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)
→ 1 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI	4,23
2 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,22
3 AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	1,00
4 IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,93
5 SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,91
6 OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,67
7 AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,49
8 HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,47
9 YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,40
10 REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,40
11 KILER GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,39
12 YENI GIMAT GAYRIMENKUL ORTAK	0,39
13 DOGUS GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,33
14 NUROL GAYRIMENKUL YO AS	0,32
15 VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	0,28
16 ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM	0,21
17 SERVET GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,18
18 PANORA GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,17
19 MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,11
20 OZDERICI GAYRIMENKUL YATIRIM	0,10

* Belirtilen değerler 2019 yılı 2. Çeyrek itibarıyla.
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

2019 2Ç FAALİYET SONUÇLARI

► Güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü...

2019 2Ç Rakamları

366 Milyon TL

Kâr

3,9 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

2019 2Ç Ön Satış Durumu

1,56 Milyar TL

Ön Satış Değeri

907

Ön Satış Adedi

163 Bin m²

Brüt m² Satışı

303 Milyon TL

Yabancıya Satış

2018 Yılı İhaleleri

3 ihale

Tamamlandı

1,74

Ortalama Çarpan

1,89 Milyar TL

Şirket Payı
Toplam Geliri*

5,1 Milyar TL

İhalelerde Elde Edilen
Satış Toplam Geliri

*Florya ihalesinde, Şirket payı toplam gelirin %71,43'ü Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %28,57'si ise Galatasaray Spor Kulübü Derneği' ne ait olacaktır.

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR
23.512.110.000 TL

4.064.522.034 TL

İhale Edilmemiş Arsa
Stoku Ekspertiz Değeri

3.531.014.739 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

12.349.971.645 TL

GPM Projeleri Şirket Payı
Toplam Geliri

3.265.149.335 TL

Anahtar Teslimi Projelerin
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

15.513.752.158 TL

Arsa ve Konut Stokları
Maliyet Değerleri

431.862.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Maliyet Değerleri

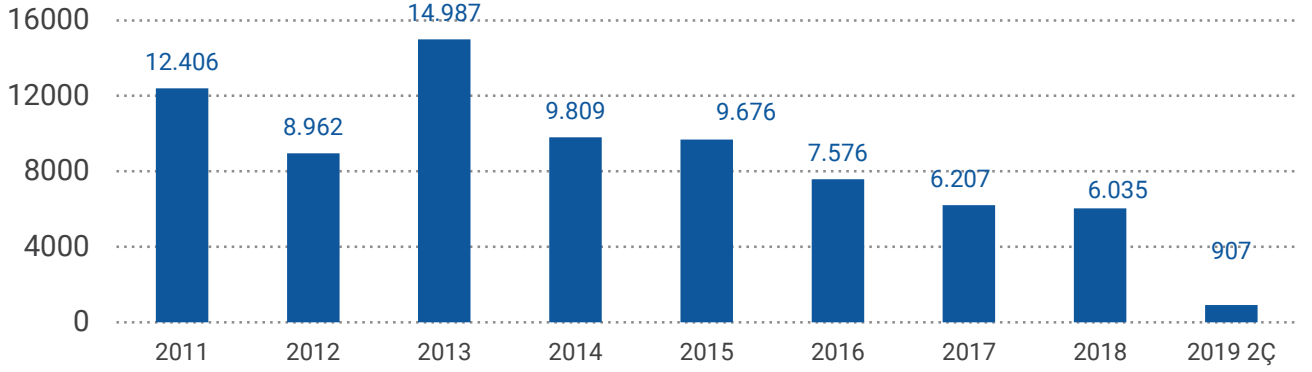
10.181.607.000 TL

Yükümlülükler

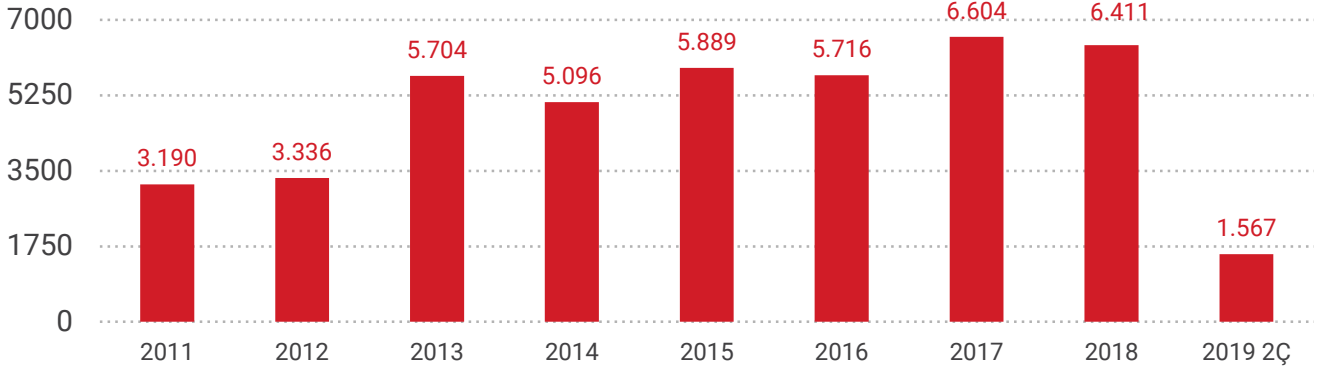
TOPLAM
20.595.546.595 TL

2019 2Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

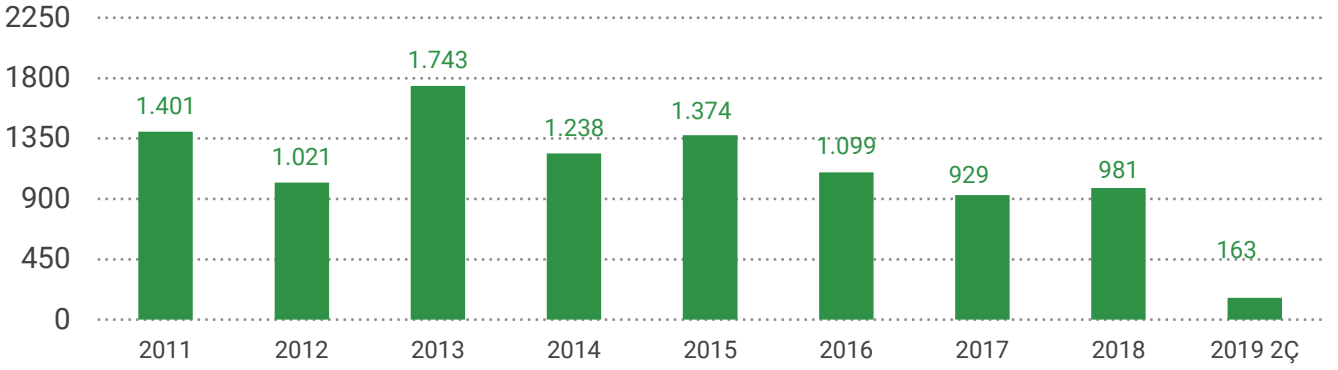
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



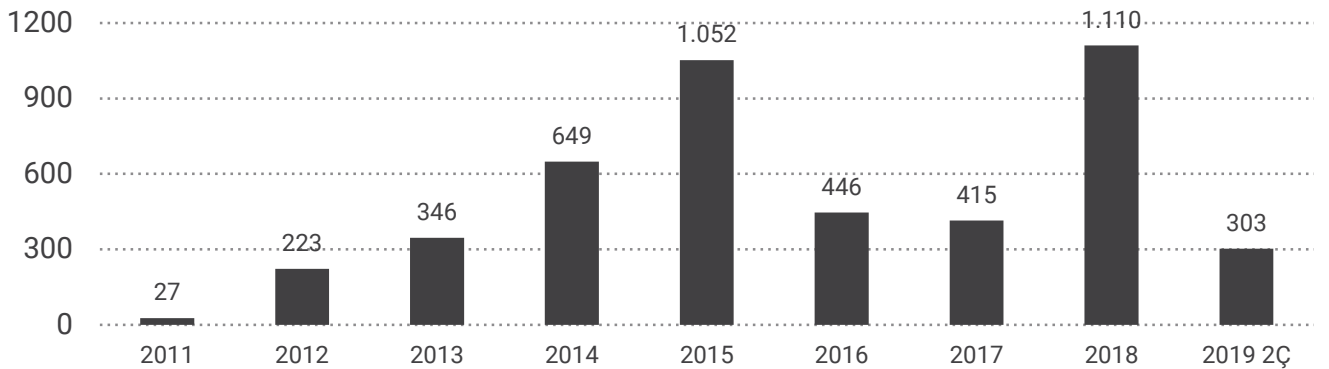
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt m² Satışı '000

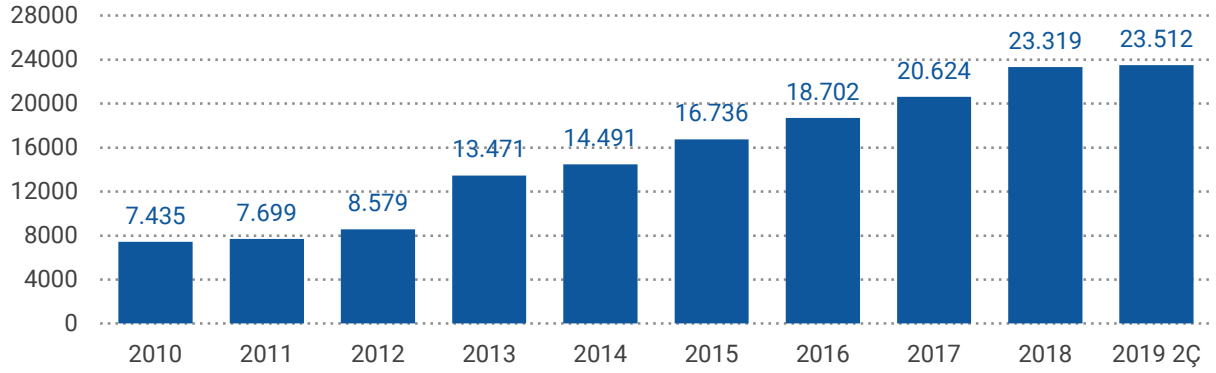


Yabancıya Satış Milyon TL

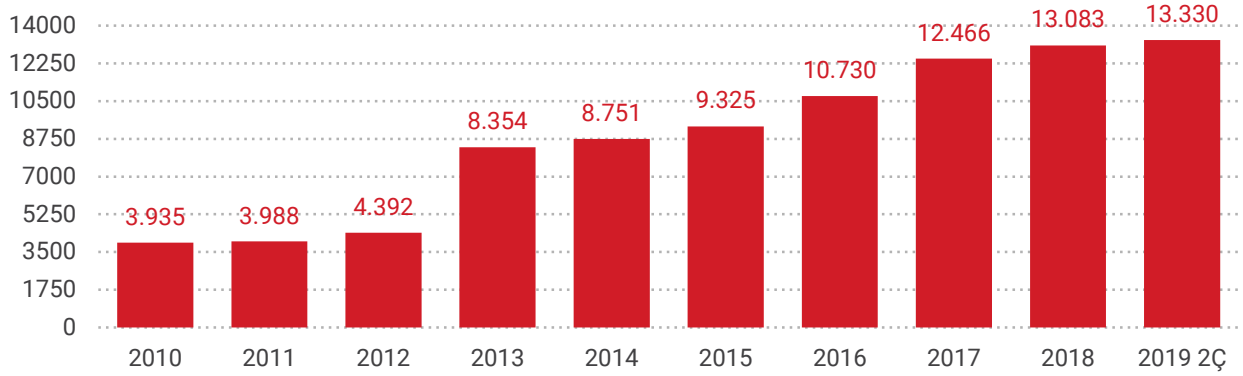


BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

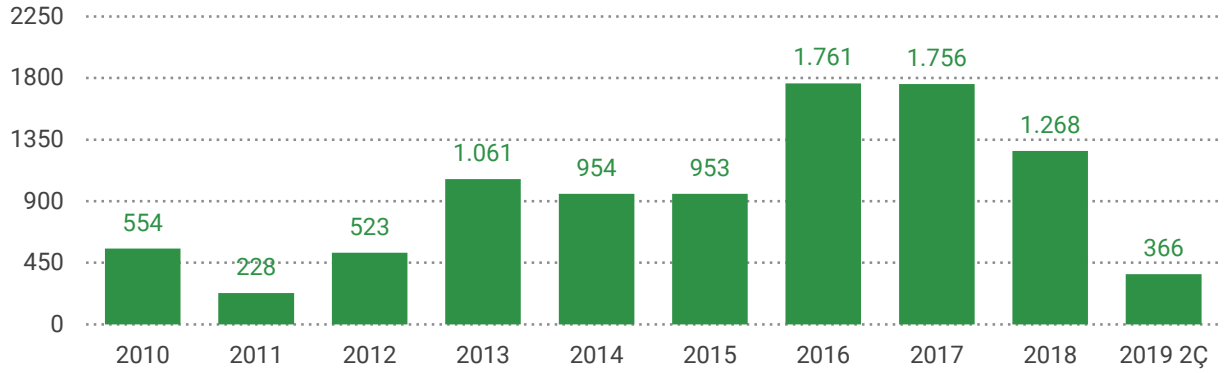
Toplam Aktifler Milyon TL



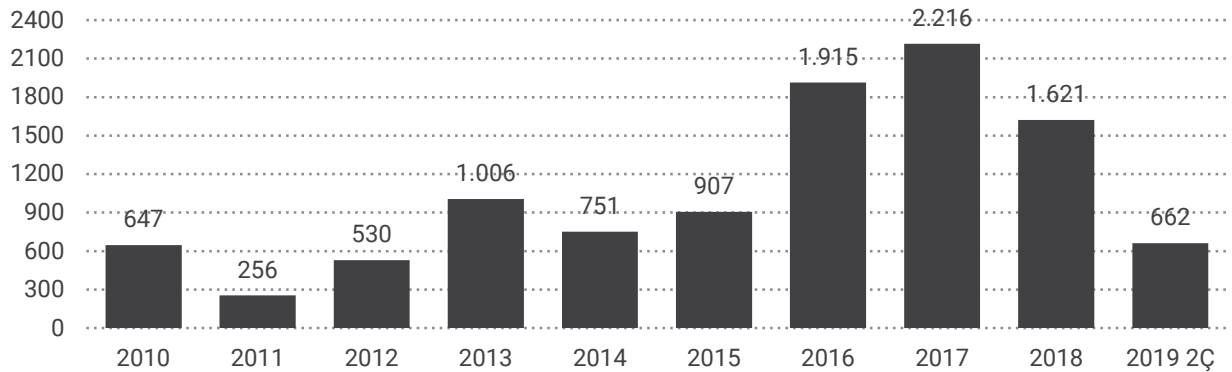
Özsermaye Milyon TL



Dönem kârı Milyon TL

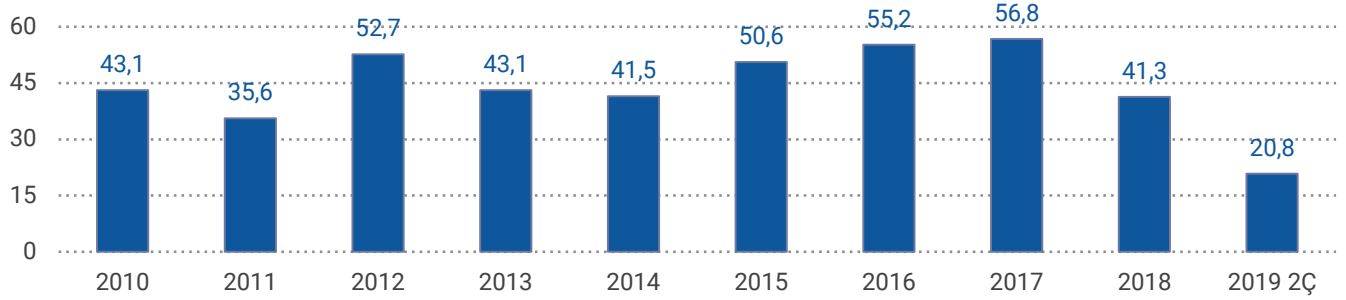


Yıllık FAVÖK Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 2Ç
Net Satışlar	1.497,9	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	3.174,1
FAVÖK ⁽¹⁾	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	661,6
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	20,8
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	365,8
Toplam Aktifler	7.434,7	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	23.512,1
Özsermaye	3.934,7	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.330,5
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,03235	-
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	-
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	452
Temettü	175,50	118,50	200,00	467,78	366,70	367,84	0,00	666,90	123	-

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı -finansman gelirleri +finansman giderleri -yatırım faaliyetlerinden gelirler -amortismanlar.

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000 TL)*

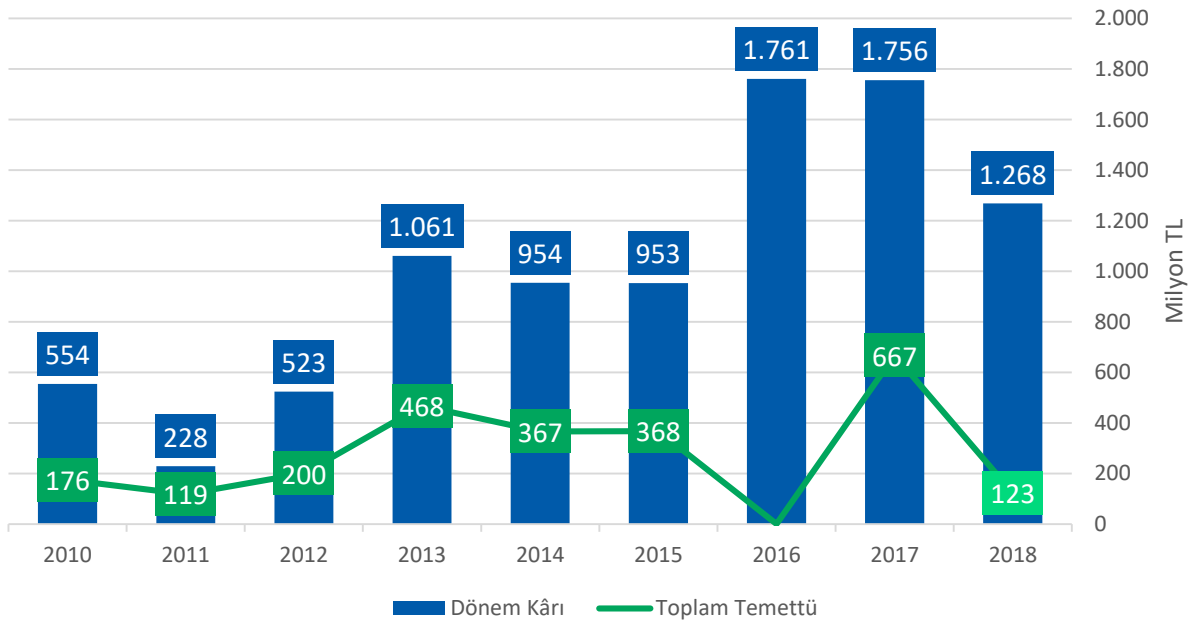
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler	TOPLAM
1 Yıl	723.999	815.013	1.539.012
2 Yıl	336.183	546.269	882.452
3 Yıl	392.104	348.241	740.345
4 Yıl	335.278	258.652	593.930
5 Yıl ve Üzeri	1.611.117	693.373	2.304.490
TOPLAM	3.398.681	2.661.548	6.060.229

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

FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Kârlılık Oranları
Cari Oran 2,49	F. Kaldıraç Oranı 0,433	Aktif Devir Hızı 0,135	Özkaynak Kârlılığı 0,027
Nakit Oran 0,069	Borçlanma Oranı 0,763	Özkaynak Devir Hızı 0,238	Aktif Kârlılık 0,015
Asit-Test Oranı 0,753	Özkaynaklar Aktif 0,566	Net Çalışma Sermayesi 12.153.640	Satış Kârlılığı 0,115
	Finansman Oranı 1,309		Brüt Kâr Marjı 0,155
			Faaliyet Kâr Marjı 0,207

Dönem Karı-Temettü Gelişimi





Yapımı devam eden 40 projemizde 162 bin m2 büyüklüğünde 907 adet konut/ticari ünite karşılığı 1 milyar 567 milyon TL değerinde satış geliri elde ettik.

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

2019 yılının ilk yarısı küresel piyasalarda devam eden ticaret müzakereleri nedeniyle yoğun dalgalanmalarla geçti. Bu durum, özellikle dış finansman ihtiyacı duyan gelişen ekonomileri baskı altında bırakmıştır. Döviz kurlarındaki ani dalgalanmalara karşı yükselen faiz hadleri, ulusal pazarın durağanlığını arttırmış ve tüketici eğilimlerini yavaşlatmıştır. Gayrimenkul sektörü açısından, ihtiyaçtan kaynaklı alımlar stabil dönemlere ötelenmiş ve yatırımlar mevduat getirisine yönelmiştir.

Emlak Konut olarak 2019 yılının ilk yarısında, ulusal ve uluslararası piyasaların yoğun gündemi içinde, büyük bir özveriyle hizmet vermeye ve hedeflerimize ulaşmaya yüksek gayret gösterdik. Döviz kurlarındaki dalgalanmalara ve yüksek piyasa faizlerine bağlı artan inşaat maliyetlerine rağmen projelerimize hız kesmeden devam ettik. 2019 yılı 2.çeyrek sonu itibariyle;

Yıl sonu teslimini hedeflediğimiz Gelir Paylaşımı Modeli projelerimizin tamamlanma oranı %66 seviyesindedir. Ayrıca yıl başından günümüze, Gelir Paylaşımı ve Anahtar Teslimi Modeli projelerimizden yaklaşık 3.500 konut ve ticari üniteyi müşterilerimize zamanında teslim etmiş olmanın mutluluğunu yaşıyoruz. Yıl sonuna kadar tamamlanacak projelerimizle birlikte yaklaşık 7 bin bağımsız bölümü müşterilerimize teslim etmeyi hedefliyoruz

Yapımı devam eden 40 projemizde 162 bin m2 büyüklüğünde 907 adet konut/ticari ünite karşılığı 1 milyar 567 milyon TL değerinde satış geliri elde ettik. Ayrıca yabancı müşterilerimize 303 milyon TL değerinde konut/ticari ünite satışını gerçekleştirdik.

Finansal sonuçlarımıza göz attığımızda ise inşası tamamlanan birçok önemli projemiz ile birlikte, 2019 2. çeyrek net karımız öngörülerimizle uyumlu şekilde 366 milyon TL seviyesinde gerçekleşti. Toplam aktif varlığımız 23 milyar 512 milyon TL'ye ve öz kaynaklarımız 13 milyar 330 milyon TL'ye ulaştı.

Şirketimiz yaklaşık 3 milyar 900 milyon TL değerinde, 3 milyon 390 bin metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır. Nakit akışını güçlendirme adına, Yönetim Kurulu olarak 2019 yılında çok değerli bir arsa fırsatı yakalamadıkça, yeni arsa alımı düşünmüyoruz.

Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslimi proje ihalelerimize yılın ikinci yarısında devam edeceğiz. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının politika faiz oranlarını 425 baz puan indirmesi ve dış ticaret dengesindeki olumlu seyrin piyasaları canlandıracağına inanıyoruz. Bu sebepler, yıl sonu ihale, satış ve karlılığa dair hedeflerimizi revize etmeye ihtiyaç olmadan devam edebileceğimize olan inancımızı güçlendirmiştir. Diğer taraftan, %25'e kadar yükselen yabancı satışlarımızı artırmaya yönelik yeni satış kanalları oluşturmaya devam ediyoruz.

Gayrimenkul sektörünün öncüsü olmanın bize verdiği sorumluluğu özenle taşımaya gayret ediyoruz. İhalesini hazırladığımız, devam eden ve tamamladığımız Emlak Konut projeleriyle istikrarlı büyümemizi sürdüreceğimiz çalışmalara büyük özveri ve kararlılıkla devam ediyoruz. Yılın ikinci yarısı ve önümüzdeki yılların ülkemiz ve sektörümüz adına daha olumlu olacağına inanıyoruz.

66 yıllık geçmişimiz ile Emlak Konut markasına duyduğunuz güven için tüm hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve çalışanlarımıza teşekkür ediyor saygı ve sevgilerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

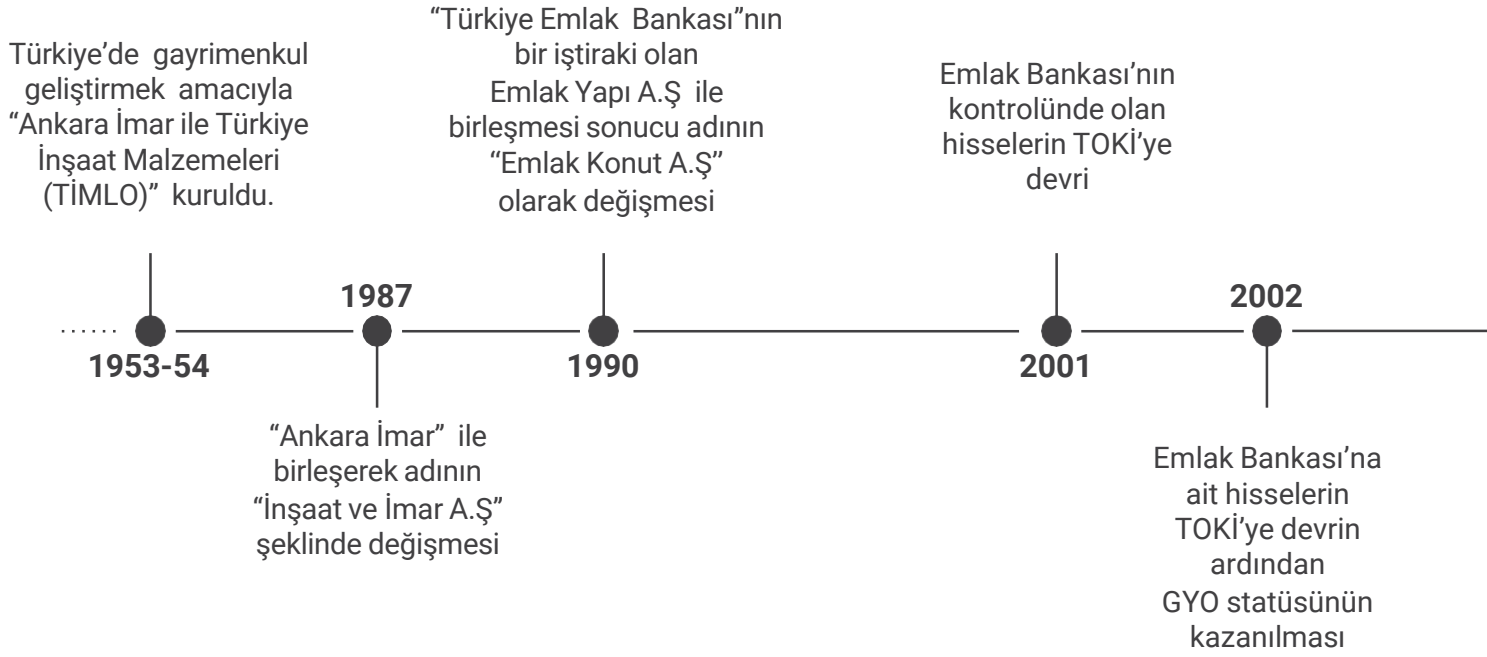
Hakan GEDİKLİ

KUZEY YAKASI





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



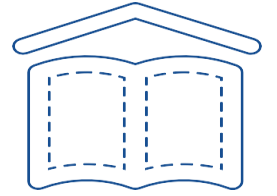
136
PROJE



20,59 MİLYAR TL
NET AKTİFDEĞER



130 Bin
Bağımsız Bölüm



46
OKUL

Emlak Konut'un,
diğer GYO'lara
uygulanan tüm
sermaye piyasası
düzenlemelerinden
kısmen muaf tutan
kanunun geçmesi
(vergi muafiyeti
dışında)

2007

2010

Birinci Halka arz
%25 Sermaye
Artırımı
**2 Milyar 500
Milyon TL**

2013

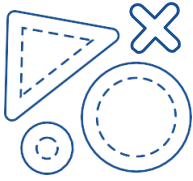
%50,4 Halka
Açıklık İkinci
Halka Arz
**3 Milyar 800
Milyon TL**

2019

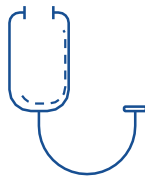
**Türkiye'nin en
büyük GYO'su**
Geliştirilmiş
136proje-130bin BB
23,51 Milyar TL
Toplam Varlık
1.56 Milyar TL
Satış

2023

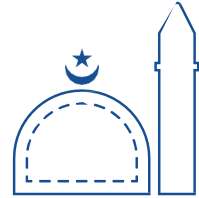
250.000
bağımsız
bölüm hedefi



6
KREŞ



6
SAĞLIK TESİSİ



28
CAMİ

► Türkiye'nin lider geliştirici firması...

► TOKİ ile stratejik iş birliği...

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde satış oranımız %62...

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde ilerleme oranımız %66...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

79 Milyar TL

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

7 Milyar TL

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

90 Gelir Paylaşımı Projesi

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

46 Anahtar Teslimi Projesi

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

6,11 Milyar TL

Güçlü Önsatış Oranı

**2019'de %62
2020'da %17**

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen Bölüm Sayısı

130 bin bölüm

2019 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

2019 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı	
Proje	Ekspertiz Değeri
1 İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	460.976.760
2 Ankara Çankaya Saraçoğlu	486.611.823
Toplam	947.588.583
Anahtar Teslimi	
1 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 1. Kısım	48.550.590
2 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 2. Kısım	53.333.610
3 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 3. Kısım	36.003.330
4 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 4. Kısım	56.542.530
5 İstanbul Bakırköy Şevketiye	350.673.105
6 İstanbul Başakşehir Metrokent	188.196.405
7 Samsun Canik	94.264.874
Toplam	827.564.444

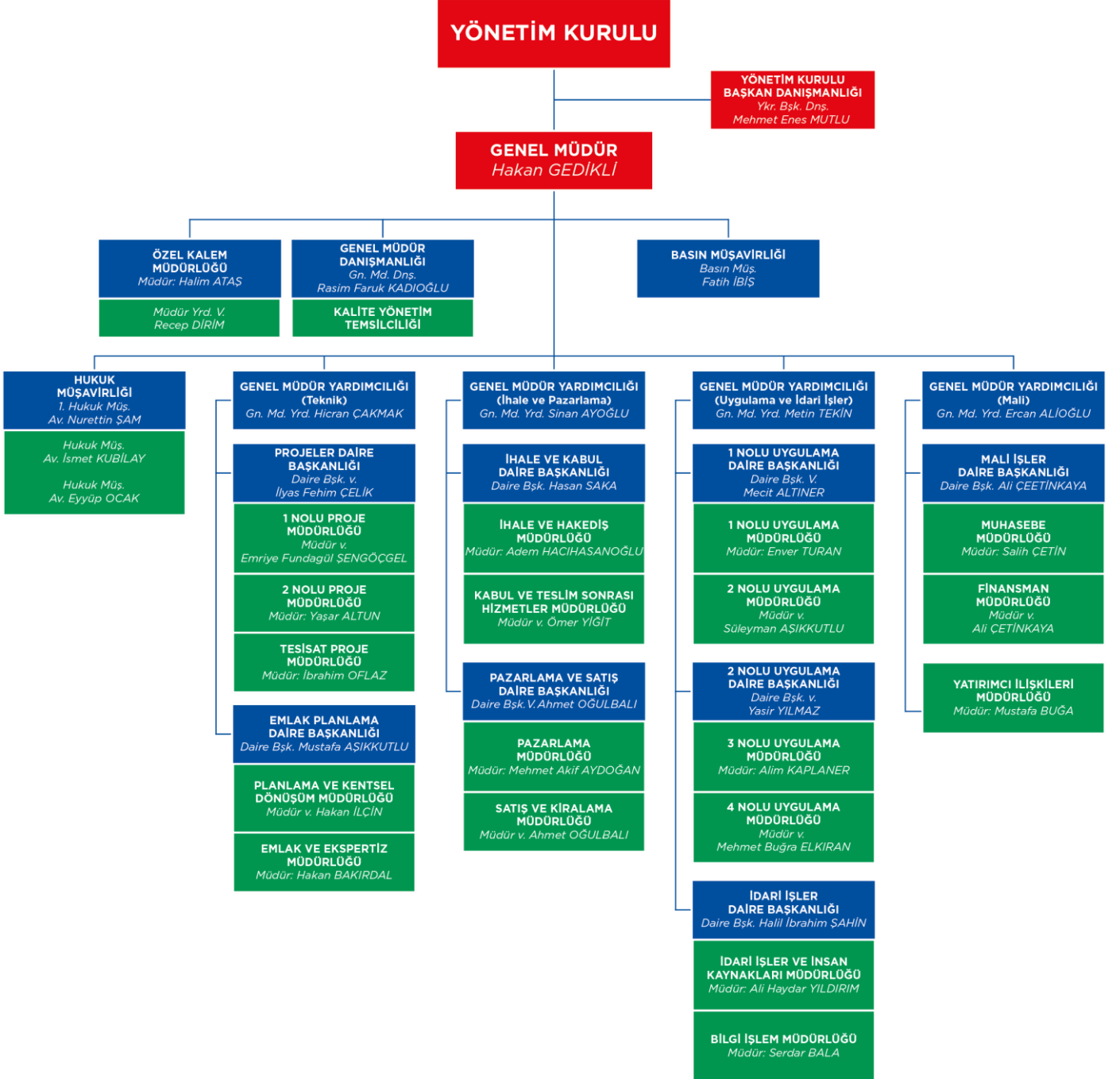
2019 Yılı Satış Hedefi

İLK ÇEYREK	Satış Değeri 1,06 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 137 Bin
İKİNCİ ÇEYREK	Satış Değeri 1,38 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 183 Bin
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 1,76 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 215 Bin
DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 3,08 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 321 Bin
TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ	Satış Değeri 7,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 858 Bin m²

**2019
Kâr Hedefi**

Net Kâr
1,2 Milyar TL

ORGANİZASYON ŞEMASI



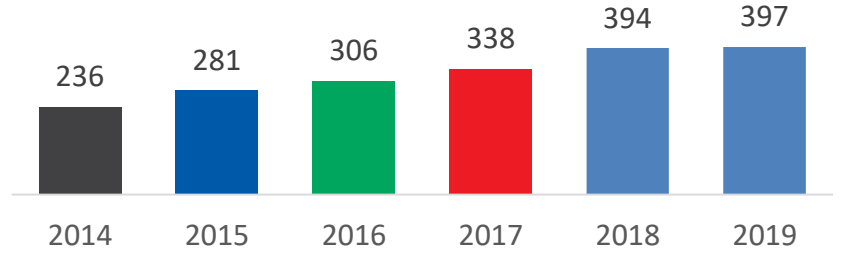
İÇSEL BİLGİYE ERIŞİM LİSTESİ

YÖNETİM KURULU		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Ertan KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Levent SUNGUR	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan v.
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Hakan AKBULUT	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhterem İNCE	Siyasal Bilgiler	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Havvanur YUTSEVER	Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Sinan AKSU	Tarih Bölümü	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

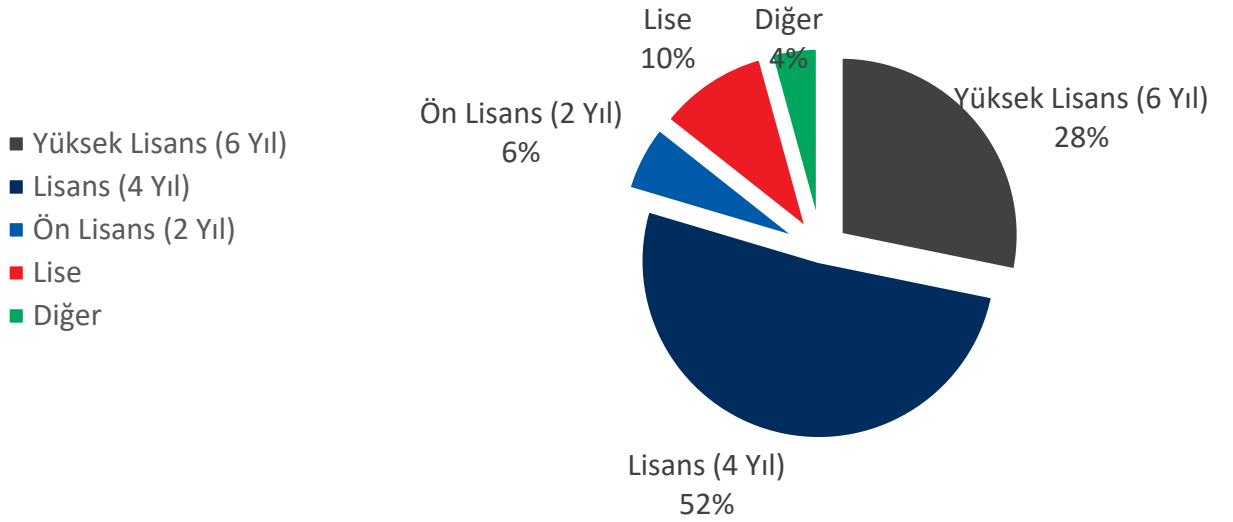
ÜST DÜZEY YÖNETİM		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
HAKAN GEDİKLİ	Mühendis	GENEL MÜDÜR
Hicran ÇAKMAK	Mimar	Genel Müdür Yardımcısı - Teknik
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - İhale ve Pazarlama
Metin TEKİN	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - Uygulama ve İdari İşler
Ercan ALIOĞLU	İşletme	Genel Müdür Yardımcısı v.
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Nurettin ŞAM	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
İsmet KUBİLAY	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp OCAK	Avukat	Hukuk Müşaviri
Mustafa AŞIKKUTLU	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
İlyas Fehim ÇELİK	Mimar	Projeler Daire Başkan v.
Hasan SAKA	İnşaat Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkanı
Ahmet OĞULBALI	Mimar	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı v.
Mecit ALTINER	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkanı v.
Yasir YILMAZ	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkanı v.
Halil İbrahim ŞAHİN	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Ali ÇETİNKAYA	İktisat	Mali İşler Daire Başkan v.
Halim ATAŞ	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Fatih İBİŞ	Halkla İlişkiler	Basın Müşaviri
Hakan BAKIRDAL	Harita Mühendisi	Emlak ve Ekspertiz Müdürü
Hakan İLÇİN	Şehir Plancısı	Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür v.
Emriye Fundağül ŞENGÖÇGEL	Deprem Yüksek Mühendisi	1 Nolu Proje Müdür v.
Yaşar ALTUN	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
İbrahim OFLAZ	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Adem HACIHASANOĞLU	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdürü
Ömer YİĞİT	İnşaat Mühendisi	Kabul ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdür v.
Mehmet Akif AYDOĞAN	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Ahmet OĞULBALI	Mimar	Satış ve Kiralama Müdür v.
Enver TURAN	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Müdür v.
Alim KAPLANER	İnşaat Mühendisi	3 Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Buğra ELKIRAN	İnşaat Mühendisi	4 Nolu Uygulama Müdürü v.
Ali Haydar YILDIRIM	İşletme	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Serdar BALA	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Salih ÇETİN	İşletme	Muhasebe Müdürü
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı v.

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

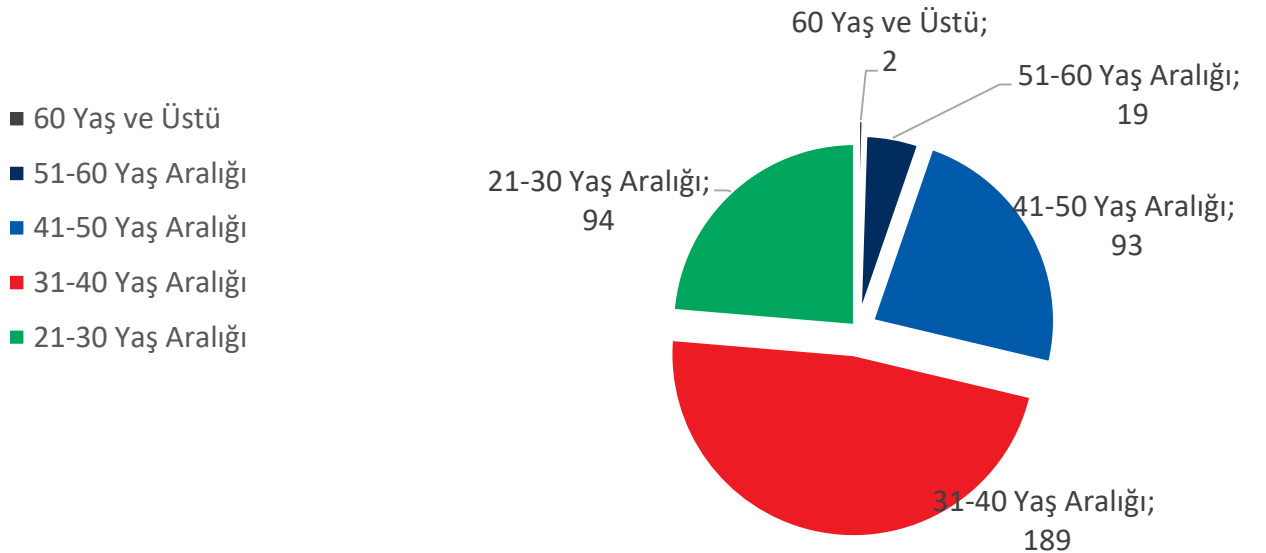
Personel Sayısı



Personel Eğitim Durumu (2019)



Personel Yaş Aralığı (2019)



Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 24.09.2019 vade sonu tarihli 100.000.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı 01.07.2019 tarihinde gerçekleşmiştir.
2. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 05.08.2019, tarihinde 150.000.000 TL ve 175 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
3. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 03.07.2019, 30.07.2019,06.08.2019 tarihlerinde toplam 450.000.000 TL, ortalama 105 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
4. 03.07.2019 tarihinde 2 yıl vadeli 336.000.000 TL kredi kullanılmıştır.
5. Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul projesinde, 3 Temmuz 2019 tarihli açık artırma ihalesi sonucunda 18 adet bağımsız bölüme KDV Hariç 51.138.888,89 TL üzerinden teklif gelmiştir.
6. Muhtelif taşınmazların 11.07.2019 tarihli açık artırma ihalesinde,1 adet taşınmaza KDV Hariç 77.000.000,00 TL üzerinden teklif gelmiştir.
4. 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, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.
5. İstanbul, Beşiktaş, Mecidiye Mahallesi'nde yer alan 16 adet parselden oluşan arsaların KDV hariç 461.911.705,08 TL bedel üzerinden 36 ay taksitle satış işlemi 25.01.2019 tarihinde tamamlanmıştır.
6. 28.05.2019 tarihli açık artırma ihalesi sonucu 4 adet bağımsız bölüme KDV Hariç 141.586.949,15 TL üzerinden teklif gelmiştir.
7. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 09.01.2019, 25.02.2019,18.03.2019,08.04.2019,29.04.2019,06.05.2019,25.06.2019 tarihlerinde toplam 1.178.000.000 TL, ortalama 120 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
8. 2.000.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 26.02.2019,19.03.2019,09.04.2019,07.05.2019,25.06.2019 tarihlerinde toplam 942.000.000 TL, kira sertifikalarının getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
9. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nin, 2.000.000.000 TL'na kadar nominal değerde, Borçlanma Aracı ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine; 18.03.2019 tarihinde karar verilmiş,11.04.2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.
10. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile İstanbul Kayabaşı, Kocaeli Derince, Antalya Muratpaşa ve Şile Balıbey'de bulunan taşınmazların toplam 549.508.204 TL bedel üzerinden iadesine yönelik protokol imzalanmıştır.
11. 14 Mayıs ve 20 Haziran 2019 tarihlerinde Kuzey Yakası ve Niğde Emlak Konutları projelerinde gerçekleşen açık artırma ihaleleri sonucu toplamda 26 adet ticari üniteye KDV Hariç 74.486.111,11 TL üzerinden teklif gelmiştir.

Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi projelerinden; Semt Bahçekent 27.03.2019,TEM 34 Tahtakale 25.04.2019 ve Tual Bahçekent 28.06.2019 tarihinde kısmi tasfiye, Ankara Çankaya Oran 03.01.2019, Kocaeli Derince 21.03.2019 ve Zeytinburnu Beştelsiz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi 31.05.2019 tarihinde tasfiye edilmiştir.
2. Muhtelif bankalardan 22 Ocak, 18 Mart, 26 Nisan ve 22 Mayıs 2019 tarihlerinde ortalama 2 yıl vadeli toplamda 1.350.000.000 TL kredi kullanılmıştır.
3. Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan AKBULUT 29.04.2019 tarihli dilekçeleri ile istifa etmiş olup boşalan Genel Müdür Yardımcılığına Sn. Ercan ALİOĞLU vekaleten atanmıştır.

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 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 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.

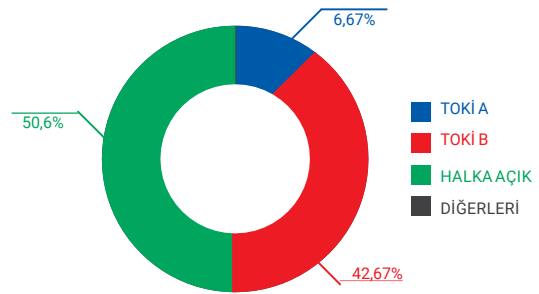
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.118.421,21	192.511.842.121	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.821,44	5.082.144	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

İŞ MODELLERİ

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

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.
- Şirketimizin 65 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

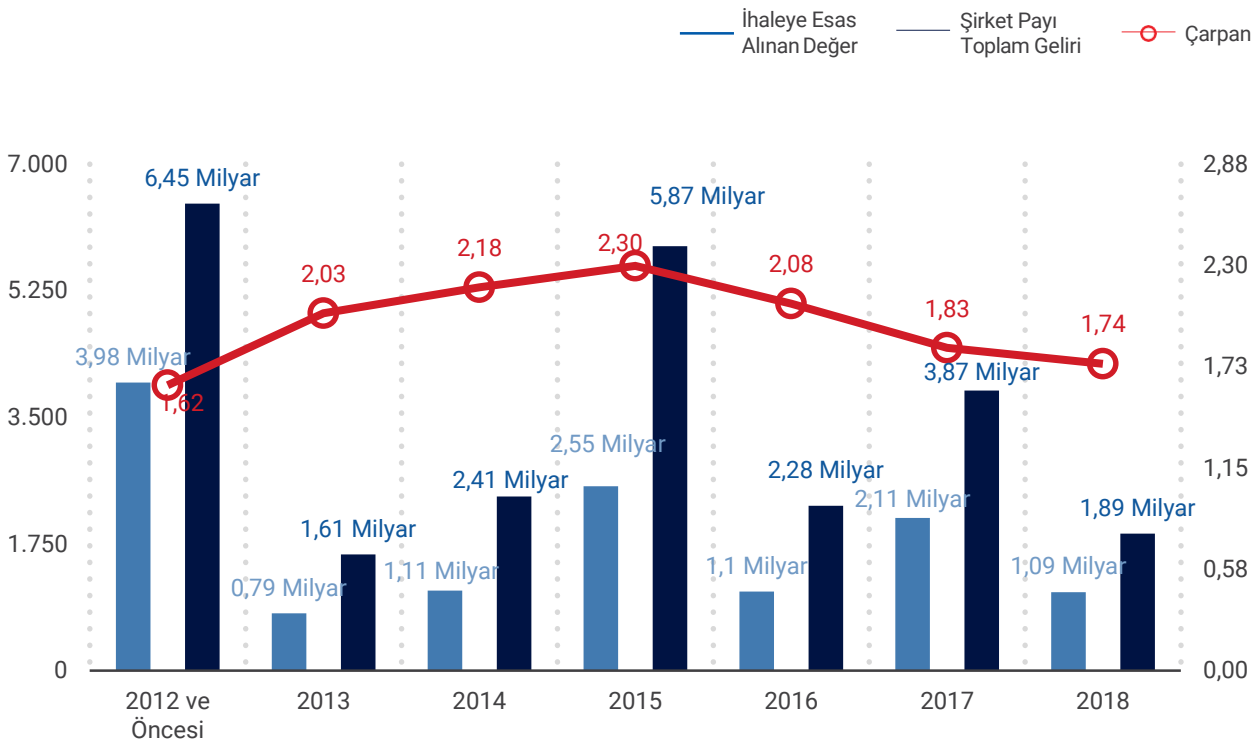
Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst 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

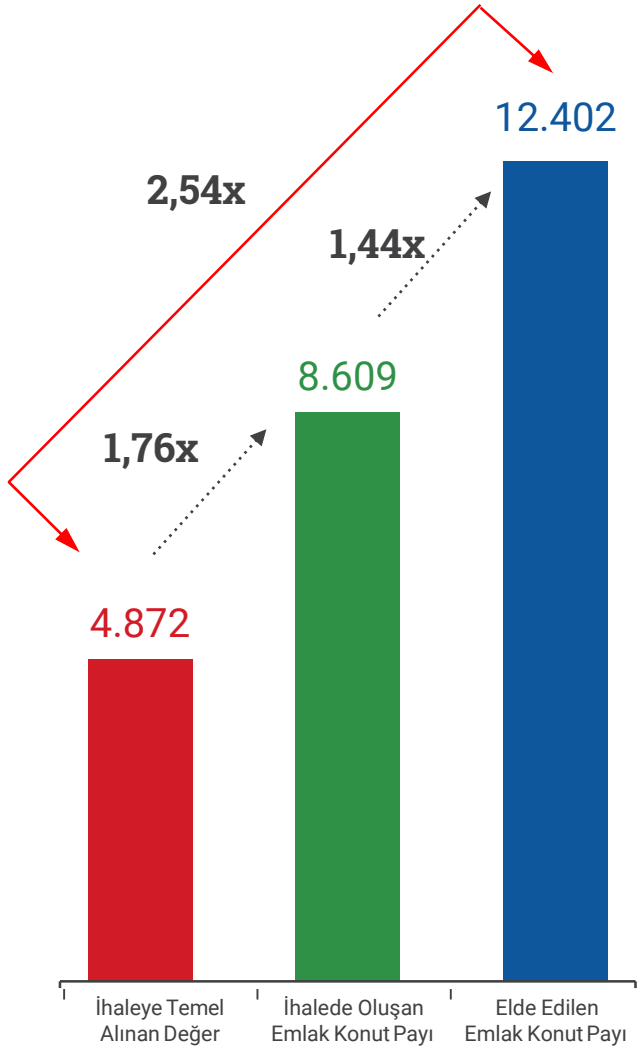
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.

GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2018)



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,54...

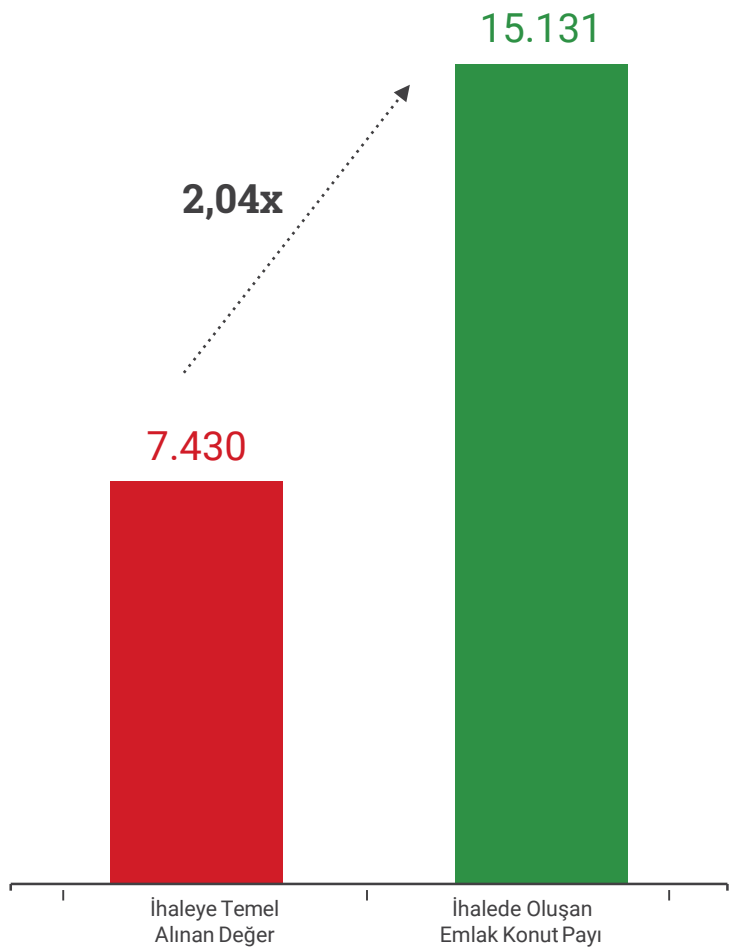


■ İhaleye Temel Alınan Değer
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı
■ Elde Edilen Emlak Konut Payı

Tamamlanmış Projeler

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

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



■ İhaleye Temel Alınan Değer
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı

Yapımı Devam Eden Projeler

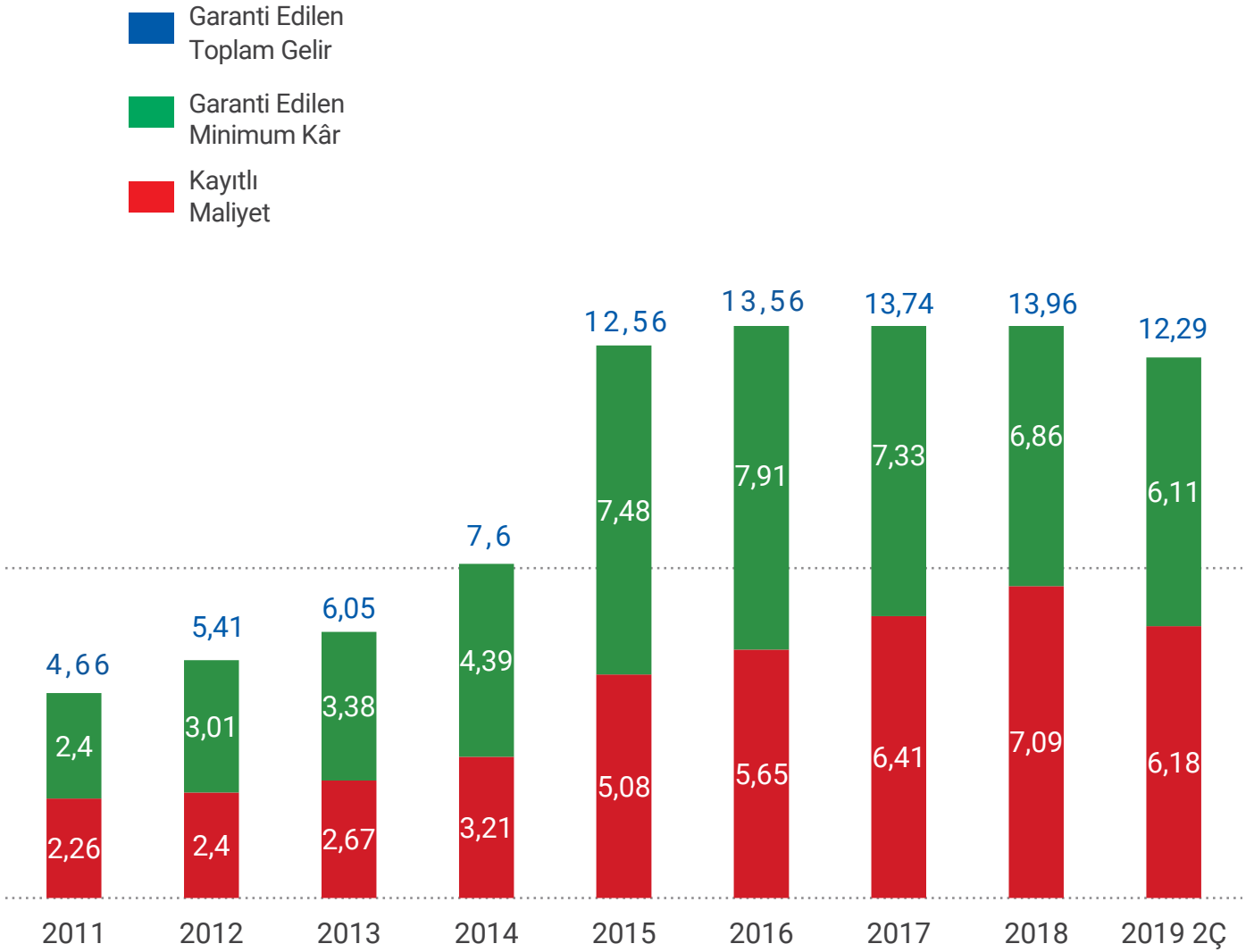
- Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

► Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kâr potansiyeli...

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 6,11 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.



KÖY

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



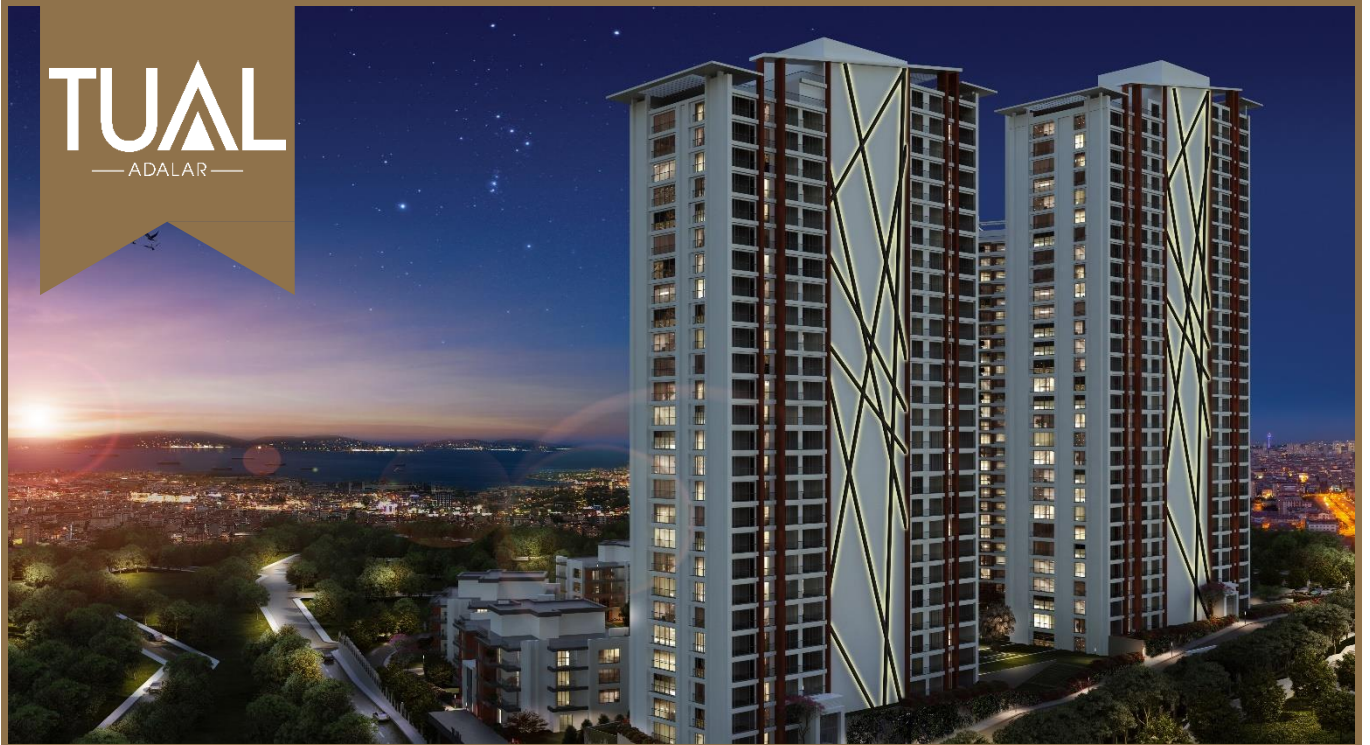


DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TORKAM
> BİTİŞ TARİHİ : 14.12.2019
> ARSA ALANI : 72.727 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 905

> Arsa Satış Toplam Geliri : 705.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %30,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 211.500.000 TL
> İlerleme Oranı : %75,02



> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 04.09.2019
> ARSA ALANI : 47.565 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 542

> Arsa Satış Toplam Geliri : 420.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %29,50
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 123.900.000 TL
> İlerleme Oranı : %57,76

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



KARAT
34



> YÜKLENİCİ : KELİF İŞ ORTAKLIĞI
> BİTİŞ TARİHİ : 16.10.2019
> ARSA ALANI : 36.175 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 592

> Arsa Satış Toplam Geliri : 440.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %39,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 171.600.000 TL
> İlerleme Oranı : %75,08

TUAL
— BAHÇEKENT —



> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 30.05.2020
> ARSA ALANI : 189.901 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.914

> Arsa Satış Toplam Geliri : 832.978.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %24,64
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 205.245.779 TL
> İlerleme Oranı : %59,66

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON
> BİTİŞ TARİHİ : 07.12.2019
> ARSA ALANI : 5.250 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 90

> Arsa Satış Toplam Geliri : 200.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %31,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 62.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %40,43



> YÜKLENİCİ : ELTES & İSTLIFE
> BİTİŞ TARİHİ : 01.03.2020
> ARSA ALANI : 17.237 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 366

> Arsa Satış Toplam Geliri : 810.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %50,15
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 406.215.000 TL
> İlerleme Oranı : %46,84

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



> YÜKLENİCİ : CİHAN İNŞ. & KONUTYAPI
> BİTİŞ TARİHİ : 05.01.2021
> ARSA ALANI : 42.020 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.184

> Arsa Satış Toplam Geliri : 626.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 156.500.000 TL
> İlerleme Oranı : %20,49

tem
TAHTAKALE 34



> YÜKLENİCİ : AKYAPI & EŞBAH
> BİTİŞ TARİHİ : 30.11.2020
> ARSA ALANI : 44.825 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 197

> Arsa Satış Toplam Geliri : 185.755.604 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %21,58
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 40.086.059 TL
> İlerleme Oranı : %23,33

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ :YENİYAPI & TACA
> BİTİŞ TARİHİ :15.05.2020
> ARSA ALANI : 35.856 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :385

> Arsa Satış Toplam Geliri :442.500.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %38,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri :168.150.000 TL
> İlerleme Oranı :%20,65



> YÜKLENİCİ :GÜL İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ :08.08.2019
> ARSA ALANI :36.750 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :959

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.300.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %49,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 637.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %21,65

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO
> BİTİŞ TARİHİ : 03.12.2020
> ARSA ALANI : 17.933 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 58*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 68.500.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 15.070.000 TL
> İlerleme Oranı : %2,84



> YÜKLENİCİ : EGE & YEDİ KULE
> BİTİŞ TARİHİ : 28.10.2020
> ARSA ALANI : 41.162 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 148

> Arsa Satış Toplam Geliri : 302.680.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %35,01
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 105.968.270 TL
> İlerleme Oranı : %21,98

* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM
> BİTİŞ TARİHİ : 05.10.2022
> ARSA ALANI : 348.807 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.156*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.475.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %32,25
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 475.687.500 TL
> İlerleme Oranı : %51,49

ebruli
İSPARTAKÜLE



> YÜKLENİCİ : EBRULİ İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020
> ARSA ALANI : 47.168 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 776

> Arsa Satış Toplam Geliri : 600.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 132.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %19,54

* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ.
> BİTİŞ TARİHİ : 16.09.2021
> ARSA ALANI : 114.239 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.956

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.635.715.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %42,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.527.000.300 TL
> İlerleme Oranı : %30,67



> YÜKLENİCİ : PASİFİK & ÇİFTAY
> BİTİŞ TARİHİ : 24.03.2020
> ARSA ALANI : 137.249 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 3.060

> Arsa Satış Toplam Geliri : 4.194.550.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %30,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.258.365.000 TL
> İlerleme Oranı : %22,86

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

semt
BAHÇEKENT



> YÜKLENİCİ : SUR YAPI & HATAY AKPINAR
> BİTİŞ TARİHİ : 01.06.2020
> ARSA ALANI : 66.656 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 695

> Arsa Satış Toplam Geliri : 324.718.800 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %27,11
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 88.031.266 TL
> İlerleme Oranı : %14,16

İSTANBUL
FİNANS
MERKEZİ



> YÜKLENİCİ : AKDENİZ & İFM İŞ ORTAKLIĞI
> BİTİŞ TARİHİ : 31.12.2022
> ARSA ALANI : 115.497 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.447

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.460.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %4,15
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 60.590.000 TL
> İlerleme Oranı : %44,28

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI
İSTANBUL



> YÜKLENİCİ : ÖZAK & YENİGÜN & ZİRLAN
> BİTİŞ TARİHİ : 02.11.2022
> ARSA ALANI : 108.619 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.662

> Arsa Satış Toplam Geliri : 4.240.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %37,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.568.800.000 TL
> İlerleme Oranı : %78,01

NİDAPARK
KAYASEHİR



> YÜKLENİCİ : TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI
> BİTİŞ TARİHİ : 31.07.2019
> ARSA ALANI : 103.277 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.142

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.072.600.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %38,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 407.588.000 TL
> İlerleme Oranı : %83,80

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & UCD
> BİTİŞ TARİHİ : 28.08.2020
> ARSA ALANI : 115.291 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.558

> Arsa Satış Toplam Geliri : 514.727.778 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %18,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 92.651.000 TL
> İlerleme Oranı : %48,73



TUAL
ARTI

> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 01.09.2021
> ARSA ALANI : 9.600 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : -

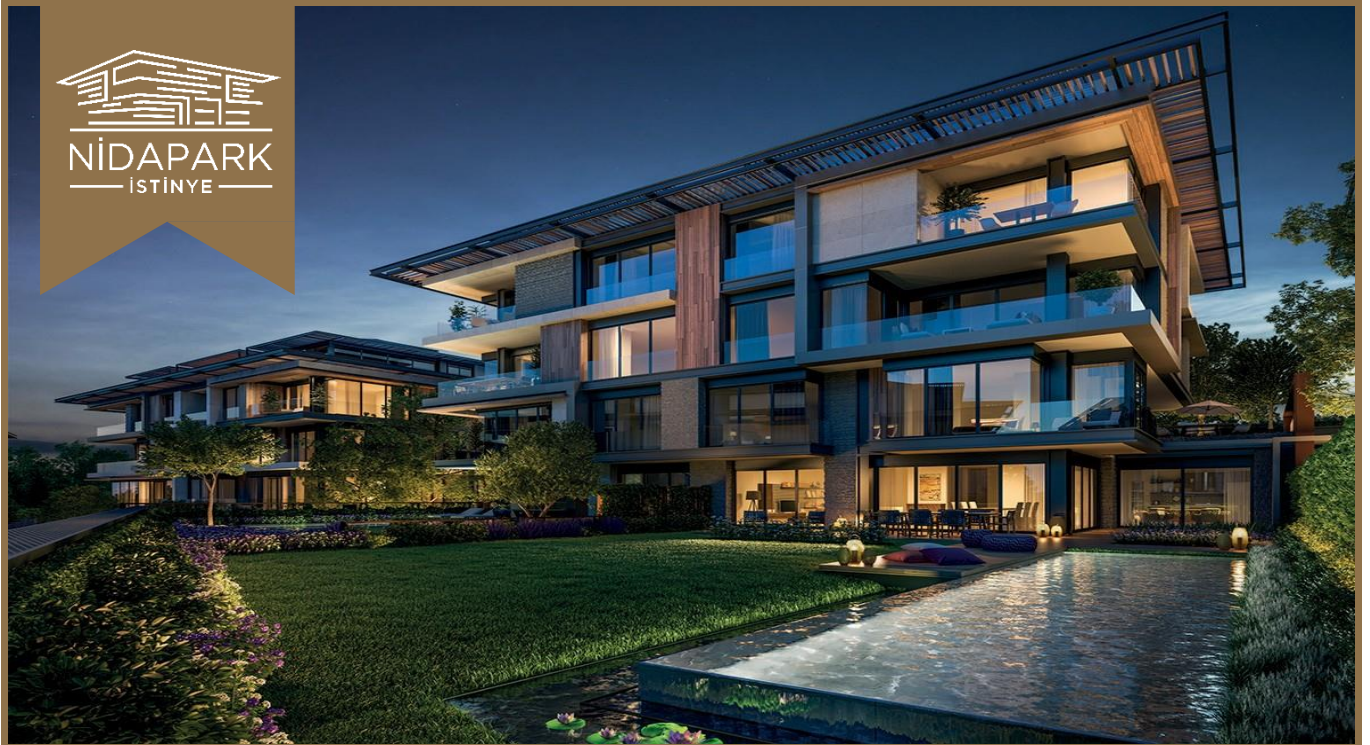
> Arsa Satış Toplam Geliri : 185.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %29,15
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 53.927.500 TL
> İlerleme Oranı : %0,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : YILMAZ İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 22.09.2021
> ARSA ALANI : 1.157.004 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 509*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.808.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 952.000.000 TL **
> İlerleme Oranı : %1,06



> YÜKLENİCİ : TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ
> BİTİŞ TARİHİ : 07.11.2021
> ARSA ALANI : 158.498 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 555

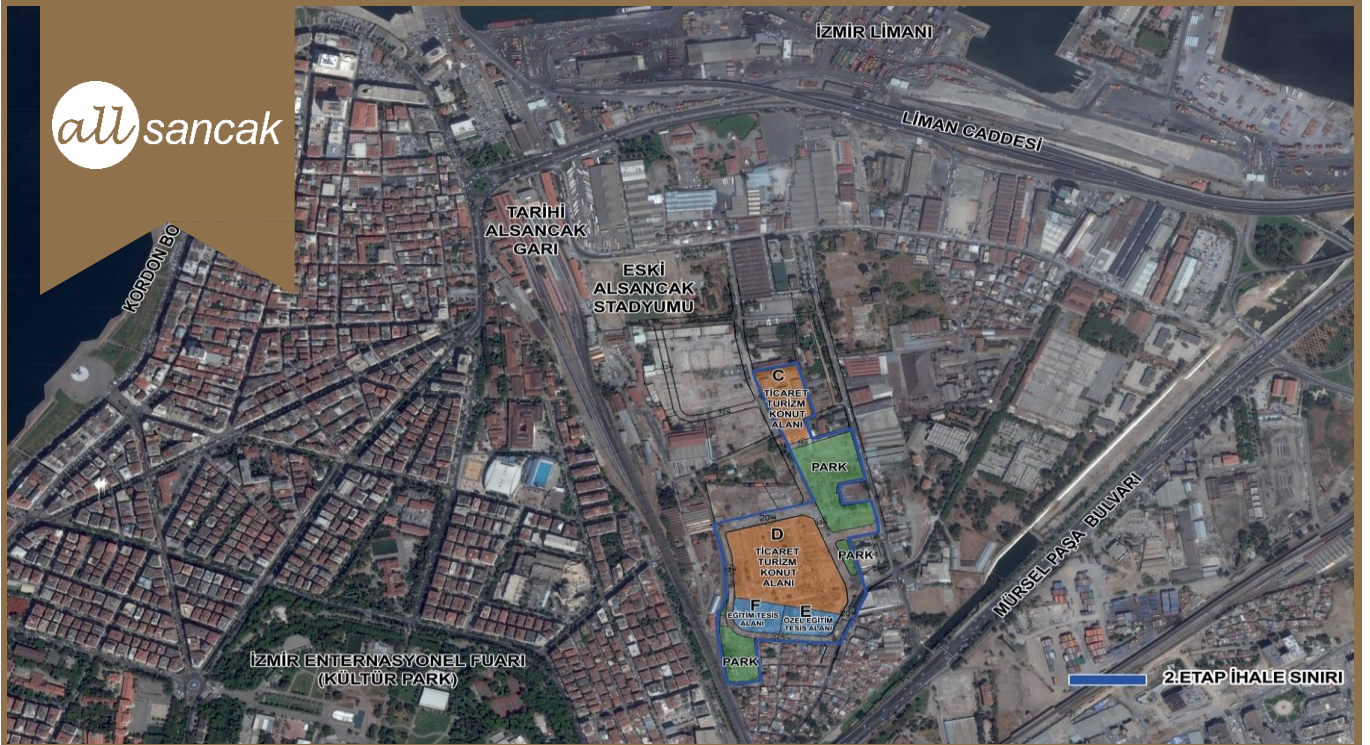
> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.672.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %51,10
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.876.392.000 TL
> İlerleme Oranı : %19,89

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & HALK GYO
 > BİTİŞ TARİHİ : 16.09.2021
 > ARSA ALANI : 47.070 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 772*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.672.000.000 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %35,00
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 585.200.000 TL **
 > İlerleme Oranı : %1,59



> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ & BURAKCAN
 > BİTİŞ TARİHİ : 21.08.2021
 > ARSA ALANI : 78.558 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.104*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 2.200.000.000 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %33,00
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 726.000.000 TL **
 > İlerleme Oranı : %0,00

* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.
 ** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (117.040.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.

** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (190.400.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 30.06.2019

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1	KARAT 34	171.600.000	103.211.023	592	384	65
2	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	101.024.129	905	662	73
3	TUAL ADALAR	21.252.794	9.073.347	542	295	54
4	TUAL BAĞÇEKENT	130.529.584	94.257.860	1.914	1.493	78
5	KÖY*	300.525.555	147.747.319	1.156	546	47
6	EVORA DENİZLİ*	92.651.000	15.389.802	1.558	822	53
7	NİDAPARK KAYAŞEHİR*	107.950.125	78.424.503	1.142	1.084	95
8	BÜYÜKYALI İSTANBUL*	1.568.800.000	914.485.271	1.662	547	33
2019 TOPLAM		2.592.068.118	1.463.613.254	9.471	5.833	62
9	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	285.977.578	366	272	74
10	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	31.044.506	90	12	13
11	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	515.888.169	959	138	14
12	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	620.745.988	3.060	270	9
13	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	122.783.949	385	117	30
2020 TOPLAM		2.565.402.380	1.576.440.189	4.860	809	17
14	İFM	29.200.000	5.417.392	1.447	460	32
15	SEMT BAĞÇEKENT**	88.031.267	52.603.954	695	317	46
16	CER İSTANBUL	105.968.270	38.487.969	148	24	16
17	EBRULİ İSPARTAKULE	132.000.000	73.774.506	776	151	19
18	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	102.443.299	1.184	445	38
19	BAĞÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE**	40.086.059	10.711.558	197	91	46
20	İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.070.000	5.256.866	58	21	36
21	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	848.499.765	1.956	993	51
22	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	883.493.955	555	113	20
23	TUAL ARTI	53.927.500	33.911.140	-	satışta değil	-
2021 TOPLAM		4.024.175.396	2.054.600.404	7.016	2.615	37
24	TUAL BİZİM MAHALLE	551.000.000	42.007.274	676	satışta değil	-
25	ANKARA SARAÇOĞLU	0	-3.271.931	-	satışta değil	-
26	BAKIRKÖY FLORYA	695.258.299	319.456.578	-	satışta değil	-
27	ŞİŞLİ TEŞVİKİYE	705.500.000	166.339.680	-	satışta değil	-
28	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	355.552.000	65.025.599	-	satışta değil	-
2022 TOPLAM		2.307.310.299	589.557.200	676	-	-
29	ALLSANCAK	145.200.000	145.200.000	1.104	satışta değil	-
30	EVORA İZMİR	117.040.000	117.040.000	772	54	7
31	DÜŞLER VADİSİ	542.892.221	164.226.272	509	42	8
2023 TOPLAM		805.132.221	426.466.272	2.385	96	4
TOPLAM		12.294.088.415	6.110.677.320	24.408	9.353	38

* Projenin kısmi geçici kabulü 2019 yılı içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanacaktır.

**Projede kısmi tasfiye olmuştur.

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



KUZEYAKASI
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI



> YÜKLENİCİ	:YAPI & YAPI İNŞAAT	> Güncel Sözleşme Bedeli	:574.657.433 TL
> BİTİŞ TARİHİ	:14.09.2019	> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	:321.678.423 TL >
> ARSA ALANI	:372.995 m ²	İlerleme Oranı	:%74,44
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	:370		



BAŞKENT
— EMLAK KONUTLARI —
1



> YÜKLENİCİ	:KALYON	> Güncel Sözleşme Bedeli	:559.500.000 TL
> BİTİŞ TARİHİ	:25.07.2019	> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	:557.844.026 TL
> ARSA ALANI	:89.502 m ²	> İlerleme Oranı	:%67,27
> BAĞIMSIZ BÖLÜM	:1.345		

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ




KÖRFEZKENT
ÇARŞI

> YÜKLENİCİ : AHES İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 26.07.2019
> ARSA ALANI : 11.967 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 106

> Güncel Sözleşme Bedeli : 49.041.053 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 40.916.332 TL
> İlerleme Oranı : %89,65




GEBZE
EMLAK KONUTLARI 3
1

> YÜKLENİCİ : MUSTAFA EKŞİ
> BİTİŞ TARİHİ : 18.07.2019
> ARSA ALANI : 91.565 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.040

> Güncel Sözleşme Bedeli : 334.204.505 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 299.732.594 TL
> İlerleme Oranı : %89,07

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



BAŞKENT
— EMLAK KONUTLARI —
2



> YÜKLENİCİ : ASL İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 29.05.2019
> ARSA ALANI : 30.521 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 507

> Güncel Sözleşme Bedeli : 206.658.170 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 240.247.813 TL
> İlerleme Oranı : %90,51



GEBZE
EMLAK KONUTLARI 3
2



> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM
> BİTİŞ TARİHİ : 13.09.2019
> ARSA ALANI : 90.774 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 950

> Güncel Sözleşme Bedeli : 347.435.908 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 310.993.464 TL
> İlerleme Oranı : %95,03

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor
 > BİTİŞ TARİHİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor
 > ARSA ALANI : 6.338 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 62

> Güncel Sözleşme Bedeli : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.
 > Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 7.615.996 TL
 > İlerleme Oranı : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.

Sıra	Şehir/ Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Haz 19)
1	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	738.723.481	1.345	229
2	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	319.561.086	507	-
3	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3	17.933.603	-	-
4	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	506.547.907	1.040	523
5	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	468.368.597	950	349
6	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	9.294.854	62	-
7	Kocaeli/ Körfez	KÖRFEZKENT ÇARŞI	56.551.485	106	71
8	İstanbul/ Kayabaşı	KUZEY YAKASI	444.463.495	370	201
9		ÇEŞİTLİ ALTYAPI PROJELERİ	107.621.562	-	-
Toplam			2.669.066.070	4.745	1.560

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiralanan Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.05.2019	1 YIL	Ankara/ Çankaya No:14	6.865,80 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.04.2020	3 YIL	Niğde 3337 / 1	1.908,00 TL
Toplam					8.773,80

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	8 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avcılar	49.350	
2	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası A.Ş.	425.000	
3	8,5 Yıl	7 Adet Dükkan/ Başakşehir	26.825	
4	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Esenler	6.450	
5	5 Yıl	1 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	36.000	
6	5 Yıl	5 Adet Dükkan/ Kocaeli	7.250	
7	2 Yıl	1 Adet Dükkan/ Başakşehir	1.737	
8	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer		4,75%
9	5 Yıl	5 Adet Dükkan7 Sarıyer	84.396	
10	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Sarıyer		Ort %12,5 Ciro Payı
11	5+5	36 Adet Ofis/ Ümraniye	118.000	
12	1 Yıl	1 Adet Dükkan ve Konut/ Ümraniye	1.500	
13	2 Yıl	6 Adet Arsa / İstanbul	24.600	
Toplam		91 Dükkan ve 1 Adet Bina	781.108 TL	

İSTMARINA Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	4 Yıl	34 Adet Dükkan/ Kartal	116.882	
2	6 Yıl	51 Adet Dükkan/ Kartal	477.973	Ort %9 Ciro Payı
3	7 Yıl	79 Adet Dükkan / Kartal		Ort %10 Ciro Payı
Toplam		164 Adet Dükkan	594.856 TL	

* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

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



EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

1980 yılında kurulan EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline

dayanan projeler geliştirme oluşturmaktadır. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı Emlak Konut GYO AŞ. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır.

2019 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

%94,36 Tamamlanma Oranı	%92,17 Tamamlanma Oranı	%98,49 Tamamlanma Oranı	%92,51 Tamamlanma Oranı
- Proje kapsamı: 5.438 Konut 600 Yataklı Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme - Proje Lokasyonu: İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli	- Proje kapsamı: 3.202 Konut Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme - Proje Lokasyonu: İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	- Proje kapsamı: Giresun Spor Kompleksi - Proje Lokasyonu: Giresun	- Proje kapsamı: Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi - Proje Lokasyonu: Trabzon

NET VARLIK DEĞERİ

336.340.585 TL

828 Milyon TL
Ön Satış Değeri

955 BB
2018 Yılında
Satılan Bağımsız
Bölüm Ön Satış
Adedi

8,2 Milyon m²
Tamamlanan
ve Devam Eden
Toplam
Müşavirlik Hizmeti
İnşaat Alanı

415 Bin m²
Proje
Geliştirme Amaçlı
Arsa Alanı



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

2019 YILI PROJELERİ

Emlak Termal Kent /Yalova



İHALE DURUMU

İhalesi yapıldı.

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale Anahtar Modeli ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi %58,06'dır

> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

Sapanca/Arifiye Arsaları



İHALE DURUMU

İHALE EADİLECEK

İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

> ARSA ALANI : 118.000m²

İstanbul Bio City



İŞ MODELİ

Arsa Karşılığı
Gelir Paylaşımı Modeli
yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır. Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

> ARSA ALANI : 477.166 m²

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



İHALE DURUMU

TİCARİ ALAN İHALESİ YAPILACAK

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

>TAMAMLANMA ORANI: %56,04

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 947

> TİCARİ NİTELİKLİ : 123

> TİCARİ NİTELİKLİ : 47*

* Bağımsız bölümler 2019 yılında tamamlanmıştır.

DÜŞLER VADİSİ





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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Okan Öz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2019

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-40
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-9
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	9-12
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	14-15
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 9 STOKLAR.....	19-22
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	24
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-27
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 14 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	28
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	30-31
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	31
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31-32
NOT 20 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	32-34
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-37
NOT 22 TAAHHÜTLER.....	37-38
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

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

**30 HAZİRAN 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		20.280.682	20.695.419
Nakit ve nakit benzerleri	4	525.293	674.871
Finansal yatırımlar	5	41.499	54.442
Ticari alacaklar	7	2.548.788	1.622.995
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	597.705	12.621
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.951.083	1.610.374
Diğer alacaklar	8	1.215.379	1.163.367
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	8.461	5.754
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.206.918	1.157.613
Stoklar	9	14.154.916	15.407.484
Peşin ödenmiş giderler	14	1.594.288	1.467.489
Diğer dönen varlıklar	13	197.612	301.719
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	2.907	3.052
Duran varlıklar		3.231.428	2.623.851
Ticari alacaklar	7	2.536.953	1.895.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.536.953	1.895.829
Diğer alacaklar	8	31.765	28.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.306	9.027
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	22.459	19.802
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.649	7.866
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	431.862	390.340
Maddi duran varlıklar	11	102.844	66.342
Maddi olmayan duran varlıklar		5.118	1.984
Diğer duran varlıklar	13	112.079	231.437
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	6.322	388
Toplam varlıklar		23.512.110	23.319.270

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

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

**30 HAZİRAN 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.127.042	8.329.651
Kısa vadeli borçlanmalar	6	890.774	698.663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.560.829	976.999
Ticari borçlar	7	809.258	978.347
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	64.128	69.985
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		745.130	908.362
Diğer borçlar	8	564.591	633.686
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		395	398
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		564.196	633.288
Ertelenmiş gelirler	14	4.183.208	4.904.297
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.118.476	4.839.565
Kısa vadeli karşılıklar		118.382	137.659
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		9.286	6.125
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	109.096	131.534
Uzun vadeli yükümlülükler		2.054.565	1.906.101
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.830.726	1.685.943
Ticari borçlar		66.433	77.349
Diğer borçlar		79.423	68.792
Ertelenmiş gelirler		4.671	3.175
Uzun vadeli karşılıklar		11.155	8.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		11.155	8.685
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		62.157	62.157
Özkaynaklar		13.330.503	13.083.518
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.332.017	13.084.984
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		721.385	662.853
Geçmiş yıllar karları		6.362.400	5.271.709
Net dönem karı		365.859	1.268.049
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.514)	(1.466)
Toplam kaynaklar		23.512.110	23.319.270

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

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

30 HAZİRAN 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018
Hasılat	16	3.174.131	1.933.969	2.304.082	868.700
Satışların maliyeti (-)	16	(2.681.103)	(1.496.464)	(1.032.386)	(495.340)
Brüt kar		493.028	437.505	1.271.696	373.360
Genel yönetim giderleri (-)	17	(121.343)	(61.260)	(105.332)	(64.917)
Pazarlama giderleri (-)	17	(28.058)	(12.889)	(27.878)	(14.162)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	380.649	199.415	299.509	137.544
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(62.224)	(33.662)	(78.886)	(46.169)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(4.217)	(1.412)	-	-
Esas faaliyet karı		657.835	527.697	1.359.109	385.656
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		166	1	435	353
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		658.001	527.698	1.359.544	386.009
Finansman gelirleri	19	94.703	36.467	57.325	36.679
Finansman giderleri (-)	19	(392.827)	(251.858)	(286.064)	(159.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		359.877	312.307	1.130.805	263.546
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		5.934	(420)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	20	5.934	(420)	-	-
Net dönem karı		365.811	311.887	1.130.805	263.546
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(48)	(34)	-	-
Ana ortaklık payları		365.859	311.921	-	-
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		365.811	311.887	1.130.805	263.546
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(48)	(34)	-	-
Ana ortaklık payları		365.859	311.921	-	-
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,0010	0,0009	0,0031	0,0007

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

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

30 HAZİRAN 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler					
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış 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 2018 (Daha önce raporlanan)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	12.465.519	-	12.465.519
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	-	(4.142)
1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.299.945	1.756.094	12.461.377	-	12.461.377
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.130.805	1.130.805	-	1.130.805
30 Haziran 2018	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.130.805	12.947.740	-	12.947.740
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	13.083.518
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü (Dipnot:15) (*)	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	365.859	365.859	(48)	365.811
30 Haziran 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	365.859	13.332.017	(1.514)	13.330.503

(*) 30 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2018 yılı karından 122.980 TL (28 Mart 2018: 666.976 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 31 Mayıs 2019 tarihinde yapılmıştır.

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

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

30 HAZİRAN 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		365.811	1.130.805
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	3.718	3.172
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(5.934)	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		33.345	40.779
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	33.345	15.542
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	-	25.237
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(16.394)	8.237
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		5.631	1.347
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(22.438)	1.382
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile ilgili düzeltmeler	18	413	5.508
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(387)	(20.961)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(387.231)	(306.778)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	386.844	285.817
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		380.159	1.162.032
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.218.274)	(243.432)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(585.084)	(84)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(633.190)	(243.347)
Stoklardaki azalışla/artış ile ilgili düzeltmeler		1.205.606	(368.284)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(138.507)	347.557
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		35.641	20.626
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(174.148)	326.931
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(175.628)	(81.353)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(634.527)	(8.177)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		102.703	(64.688)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		44.354	89.484
Vergi ödemeleri		(74.531)	(86.776)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(508.645)	746.364
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		(47.477)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(71.107)	(749)
Alınan faiz		166	435
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(10.000)	(7.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		50	13.116
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		27.108	46.629
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(101.260)	52.431
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.478.406	610.000
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.356.819	610.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.121.587	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.575.499)	(154.595)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(618.499)	(154.595)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(957.000)	-
Ödenen faizler		(255.405)	(138.646)
Ödenen temettüler		(118.826)	(644.442)
Alınan faiz		49.543	57.313
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(9.819)	(117)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		568.400	(270.487)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(41.505)	528.308
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	494.226	385.081
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	452.721	913.389

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

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

30 HAZİRAN 2019 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. Grup’un bünyesinde istihdam edilen ortalama daimi çalışan sayısı 553’dür (31 Aralık 2018 – 533).

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

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 08 Ağustos 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

30 HAZİRAN 2019 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
EPP – Emay Adi Ortaklığı ("EPP-EMAY")	İnşaat Faaliyetleri

	<u>30 Haziran 2019</u>		<u>31 Aralık 2018</u>	
	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

	<u>30 Haziran 2019</u>		<u>31 Aralık 2018</u>	
	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
Bio	20	20	20	20
EPP-Cathay	7	7	7	7

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

30 HAZİRAN 2019 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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	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	-	-

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu konsolide tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Grup, 30 Haziran 2019 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. Grup’un özet konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”),

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

30 HAZİRAN 2019 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)

vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

30 HAZİRAN 2019 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

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin</i>
	<i>Değişiklikler</i>
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23</i>
	<i>Standartlarındaki değişiklikler</i>

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Finansal kiralamalar

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azamı tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

TFRS 16'daki değişikliklerin Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

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

30 HAZİRAN 2019 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)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12’de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*’a ilişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19’da değişiklik yapmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*’da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*’nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*’nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

30 HAZİRAN 2019 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>
TFRS 3 (değişiklikler)	<i>İşletme Birleşmeleri</i>
TMS 1 (değişiklikler)	<i>Finansal Tabloların Sunuluşu</i>
TMS 8 (değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar</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 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

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

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

TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı

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

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

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	110	26
Banka	499.284	674.845
- Vadesiz mevduat	255.830	132.738
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	243.454	542.107
Diğer hazır değerler	25.899	-
	525.293	674.871

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz	255.830	132.738
3 aya kadar	243.454	542.107
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(4.568)	(29.990)
	494.716	644.855

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
	23,55%	18,47%

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket'in nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	525.293	674.871
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.513)	(1.132)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(69.805)	(169.609)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.473)	(11.710)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	2.219	1.806
	452.721	494.226

(*) 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. 69.805 TL'lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 3.095 TL'si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	19.482	42.375
Özel tertip devlet tahvili (*)	22.017	12.067
	41.499	54.442

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 10). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 12.649 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 6.833 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %1'den az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli finansman bonusu (*)	775.075	587.526
Kısa vadeli banka kredileri	115.699	111.137
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.560.829	976.999
	2.451.603	1.675.662

(*) Şirket, 19 Mart 2019 tarihinde 3 Temmuz 2019 vade sonu tarihli ve %20,75 kar paylı 95.690 TL, 30 Nisan 2019 tarihinde 30 Temmuz 2019 vade sonu tarihli ve %22,90 kar paylı 150.000 TL, 9 Nisan 2019 tarihinde 6 Ağustos 2019 vade sonu tarihli ve %22,90 kar paylı 150.000 TL, 7 Mayıs 2019 tarihinde 3 Eylül 2019 vade sonu tarihli ve %23,25 kar paylı 150.000 TL ve 25 Haziran 2019 tarihinde 22 Ekim 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 kar paylı 188.000 nominal tutarlı 5 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	1.830.726	1.685.943
	1.830.726	1.685.943

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %17,54'dür (31 Aralık 2018: %17,62).

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
2020	616.290	999.507
2021	1.166.745	638.745
2022	47.691	47.691
	1.830.726	1.685.943

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
3 aydan kısa	351.531	202.373
3 - 12 ay arası	1.324.997	885.763
1 - 5 yıl arası	1.830.726	1.685.943
	3.507.254	2.774.079

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

**30 HAZİRAN 2019 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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	992.745	851.820
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	725.589	651.294
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	10.552	43.668
Arsa satışlarından alacaklar	199.665	24.754
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	597.705	12.621
Kiracılardan alacaklar	9.570	9.082
Diğer	5.468	2.369
Kazanılmamış finansman geliri	(37.464)	(17.571)
	2.548.788	1.622.995
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.548.788	1.622.995

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.674.682	2.178.500
Arsa satışlarından alacaklar	213.528	-
Kazanılmamış finansman geliri	(351.257)	(282.671)
	2.536.953	1.895.829

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	64.128	69.985
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	343.234	361.559
Ticari borçlar	382.020	527.061
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	19.876	19.742
	809.258	978.347

(*) 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.

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

**30 HAZİRAN 2019 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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	801.053	758.851
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.768
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	8.461	5.754
Resmi dairelerden alacaklar	10.646	6.909
Diğer	4.451	1.085
	1.215.379	1.163.367
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	22.459	19.802
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.013	8.012
Verilen depozito ve teminatlar	1.293	1.015
	31.765	28.829
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.991	402.810
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri	-	47.477
Ödenecek vergi ve fonlar	17.777	23.908
Diğer	55.071	70.739
	564.591	633.686

(*) 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 2018: 88.752 TL).

30 Haziran 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 2019 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)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2019 ve 2018 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	10.000	(50)	22.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.781)	(9.794)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.991
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.991)

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(250)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(114)	113
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.013			402.898
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.013)			(402.898)

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Arsalar	3.240.473	3.307.234
<i>Arsalar</i>	3.377.643	3.455.715
<i>Değer düşüklüğü</i>	(137.170)	(148.481)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.271.395	7.158.373
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.321.069	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.321.979	1.252.239
<i>Maliyet</i>	1.400.508	1.286.112
<i>Değer düşüklüğü</i>	(78.529)	(33.873)
	14.154.916	15.407.484

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	182.354	21.829
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	56.797	42.857
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	(23.452)	(27.315)
Dönem sonu, 30 Haziran	215.699	37.371

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

30 HAZİRAN 2019 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)

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.420.469	1.420.469
İstanbul Başakşehir Arsaları	657.093	438.912
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	350.673
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.189	166.655
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	109.183
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.636	40.536
İstanbul Esenyurt Arsaları	58.546	39.178
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
Ankara Çankaya Arsaları	50.775	17.695
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	-
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	6.677	6.302
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	1.862
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	729
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	618	618
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	360.002
İstanbul Kağıthane Arsaları	-	703
Diğer	985	986
	3.240.473	3.307.234

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

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nidapark İstinye Projesi	992.898	993.433
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.501	677.715
Büyükyalı Projesi	654.315	656.805
Merkez Ankara Projesi	637.619	630.115
Nişantaşı Projesi	539.160	498.095
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	508.993	476.638
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	375.802	370.512
Beykoz Riva Projesi	378.666	366.646
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	290.527	271.109
Validebağ Konakları Projesi	153.910	153.764
Köy Projesi	152.778	153.352
Avangart İstanbul Projesi	121.112	120.077
Temaşehir Konya Projesi	97.735	96.074
Evora Denizli Projesi	77.261	76.256
Cer İstanbul Projesi	67.480	67.520
Karat 34 Projesi	68.389	67.480
Ebruli Ispartakule Projesi	58.225	58.105
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.955	30.605
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.289
Semt Bahçekent Projesi	35.427	50.154
Nidapark Kayaşehir Projesi	29.526	199.373
Ispartakule 6. Etap Projesi	29.375	48.682
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.366	45.368
Yalova Armutlu Projesi	85.546	58.276
Tual Bahçekent Projesi	36.272	118.929
İstanbul Finans Merkezi Projesi	23.783	22.444
İstmarina Projesi	-	29.170
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Tual Adalar Projesi	12.179	90.842
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	3.272	2.442
Koordinat Çayyolu Projesi	-	97.164
Evvel İstanbul Projesi	-	128
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	-	408.029
Kocaeli Derince Projesi	-	70.360
Maslak 1453 Projesi	-	35.422
Çankaya Oran Projesi	-	33.079
Diğer	2.437	92
	6.271.395	7.158.373

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gebze Emlak Konutları	984.211	618.036
Başkent Emlak Konutları Projesi	738.723	557.844
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	651.940	571.009
Kuzey Yakası Projesi	521.307	349.753
Ankara Başkent Projesi	337.495	255.532
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	56.553	40.918
Halkalı Emlak Konutları Projesi	20.868	-
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	9.972	-
Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi	-	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	-	1.916
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	458.732
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	408.117
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	-	225.771
Niğde Emlak Konutları	-	162.387
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	-	39.623
	3.321.069	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maslak 1453 Konutları	644.875	654.276
Sarphan Finanspark Projesi	185.517	225.534
Niğde Emlak Konutları	84.207	-
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	75.577	115.630
İstmarina Projesi	64.744	51.728
Ispartakule Emlak Konutları	38.694	-
Göl Panorama Projesi	36.042	-
Koordinat Çayyolu Projesi	35.410	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Nevşehir Emlak Konutları	22.045	-
Dumankaya Miks Projesi	19.330	19.330
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	14.777	57.058
Batışehir Projesi	11.730	11.730
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	11.596	29.228
Esenler Emlak Konutları	7.748	6.895
Unikonut Projesi	9.842	9.411
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.640	8.445
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	7.952	8.553
Metropol İstanbul Projesi	6.152	7.889
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.208
Bahçekent Flora Evleri	1.082	1.082
Park Yaşam Mavişehir Evleri	-	1.739
Diğer	8.759	16.451
	1.321.979	1.252.239

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

30 HAZİRAN 2019 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.

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Haziran 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Alımlar (*)	272.367	-	272.367
Değer düşüş karşılığı (-)	(25.237)	-	(25.237)
30 Haziran 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	264.738	40.922	305.660
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.247	1.247
Dönem gideri	-	491	491
30 Haziran 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.738	1.738
30 Haziran 2018 itibarıyla net defter değeri	264.738	39.184	303.922

(*)Şirket, "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2018 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 6.339 TL'dir (1 Ocak – 30 Haziran 2018: 3.889 TL).

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

30 HAZİRAN 2019 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)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Arsa, konut ve ticari üniteler	171.679	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	272.179
	527.382	487.926

30 Haziran 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2019 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Haziran 2018	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	58.504	833	7.427	94	66.858
İlaveler	-	-	291	3	294
Amortisman gideri (-)	(567)	(148)	(1.434)	-	(2.149)
Net defter değeri 30 Haziran 2018	57.937	685	6.284	97	65.003
Maliyet	62.129	2.160	18.152	97	82.538
Birikmiş amortisman (-)	(4.192)	(1.475)	(11.868)	-	(17.535)
Net defter değeri 30 Haziran 2018	57.937	685	6.284	97	65.003

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**

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	109.096	131.534
	109.096	131.534

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	131.534	46.916
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	(22.438)	-
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	1.382
Dönem sonu, 30 Haziran	109.096	48.298

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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.ye yükseltmiştir. 30 Haziran 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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

30 HAZİRAN 2019 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)

12.1.2 Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 30 Haziran 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

12.2.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şartlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

12.2.2 Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	725.589	606.678	1.332.267
2 yıl	336.183	413.117	749.300
3 yıl	392.104	287.917	680.021
4 yıl	335.278	201.701	536.979
5 yıl ve üzeri	1.611.117	525.124	2.136.241
	3.400.271	2.034.537	5.434.808

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	651.294	1.078.613	1.729.907
2 yıl	397.839	913.186	1.311.025
3 yıl	354.604	494.918	849.522
4 yıl	318.761	381.373	700.134
5 yıl ve üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
	2.829.794	4.444.993	7.274.787

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	159.503	160.128
Gelir tahakkukları	11.753	114.049
Vergi dairesinden alacaklar	4.990	17.703
Devreden KDV	21.363	9.219
Depozito ve teminatlar	-	130
Diğer	3	490
	197.612	301.719

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	112.079	231.222
Depozito ve teminatlar	-	215
	112.079	231.437

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.419.551	2.142.368
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	833.351	688.925
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.036.789	1.074.907
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	239.333	336.000
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	589.452	597.365
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	4.183.208	4.904.297

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

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

(***) Şirket, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan bilanço dışı alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek nakit tahsil ettiği tutardır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.593.439	1.466.470
Gelecek aylara ait giderler	849	1.019
	1.594.288	1.467.489

(*) Şirket ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında, Tarih Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 467.825 TL tutarında stok avansı verilmiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyaşı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.055.343 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

30 HAZİRAN 2019 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 2018: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2018: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

30 Nisan 2019 tarihinde Genel Kurul 122.980 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 4.154 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Grup, 1 Kasım 2017 ile 17 Kasım 2017 tarihleri arasında 2,55 tam TL – 2,70 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 8.309 bin adet ve işlem tutarı 21.623 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,60 tam TL olup, 23 Aralık 2013 – 17 Kasım 2017 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,38 olmuştur.

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.878.446	1.669.296	1.935.461	657.538
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	809.973	743.196	1.477.203	199.280
Arsa satış gelirleri	1.068.473	926.100	458.258	458.258
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.285.494	259.049	368.925	210.891
Kira gelirleri	14.751	9.701	3.028	1.944
	3.178.691	1.938.046	2.307.414	870.373
Satış iadeleri	(4.560)	(4.077)	(1.841)	(915)
Satış iskontoları	-	-	(1.491)	(758)
Net satış gelirleri	3.174.131	1.933.969	2.304.082	868.700
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(1.404.938)	(1.204.285)	(788.158)	(372.747)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(456.735)	(397.070)	(588.836)	(173.425)
Satılan arsa maliyetleri	(948.203)	(807.215)	(199.322)	(199.322)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.276.165)	(292.179)	(244.228)	(122.593)
	(2.681.103)	(1.496.464)	(1.032.386)	(495.340)
Brüt Kar	493.028	437.505	1.271.696	373.360

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(50.579)	(24.569)	(29.022)	(13.771)
Vergi, resim ve harçlar	(17.486)	(6.454)	(21.073)	(11.982)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(15.445)	(11.072)	(9.677)	(6.577)
Aidat ve katılım payı giderleri	(7.119)	(3.388)	(1.924)	(1.377)
Bilgi işlem giderleri	(5.215)	(2.151)	(4.331)	(956)
Amortisman ve itfa payları	(3.718)	(1.829)	(3.172)	(1.382)
Seyahat giderleri	(3.595)	(1.744)	(2.871)	(1.132)
Bakım ve onarım giderleri	(1.193)	(685)	(1.994)	(1.292)
Bağış ve Yardımlar	(1.039)	(1.039)	(18.718)	(18.563)
Mahkeme ve noter giderleri	(841)	(613)	(2.595)	(2.478)
Sigorta giderleri	(628)	(424)	(517)	(400)
Haberleşme giderleri	(512)	(342)	(293)	(202)
Diğer	(13.973)	(6.950)	(9.145)	(4.805)
	(121.343)	(61.260)	(105.332)	(64.917)

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(21.612)	(10.575)	(23.170)	(11.726)
Personel giderleri	(3.935)	(1.924)	(3.024)	(2.077)
Büro malzeme giderleri	(9)	(8)	(188)	(68)
Mahkeme ve noter giderleri	(26)	-	(50)	(33)
Diğer	(2.476)	(382)	(1.446)	(258)
	(28.058)	(12.889)	(27.878)	(14.162)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	249.723	137.199	184.651	74.342
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	22.438	1.424	-	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	44.520	25.478	64.379	25.199
Devir komisyon gelirleri	15.336	6.353	12.562	5.934
Doğalgaz ve aidat gelirleri	6.997	3.449	1.284	770
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	23.452	21.657	27.315	26.135
İhale şartname satış gelirleri	-	-	151	26
Diğer	18.183	3.855	9.167	5.138
	380.649	199.415	299.509	137.544

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(56.797)	(35.882)	(42.857)	(34.047)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(413)	2.143	(5.508)	(5.508)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	-	-	(1.382)	(1.382)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri	-	-	(25.237)	(1.904)
Diğer	(5.014)	77	(3.902)	(3.328)
	(62.224)	(33.662)	(78.886)	(46.169)

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Finansal giderler				
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(273.224)	(170.665)	(161.742)	(103.282)
Borç kapatma faiz iskontosu	(113.620)	(78.194)	(29.185)	(28.440)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(5.602)	(2.661)	(27.376)	17.062
TOKİ faiz giderleri	-	-	(67.514)	(44.449)
Kur farkı giderleri	(381)	(338)	(247)	(33)
	(392.827)	(251.858)	(286.064)	(159.142)

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

**30 HAZİRAN 2019 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 (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	51.324	34.598	57.313	36.674
TOKİ faiz gelirleri	41.498	-	-	-
Kur farkı gelirleri	1.881	1.869	12	5
	94.703	36.467	57.325	36.679

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	2.907	3.052
	2.907	3.052

Kurumlar Vergisi

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

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

2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2018: %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) bendiyle 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

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

**30 HAZİRAN 2019 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)**

muhasabeleştirilmektedir. 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 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(5.304)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(261)	(160)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(757)	(222)
Dava karşılıkları	-	(6)
	55.835	61.769

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

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(61.769)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	5.934	-
30 Haziran t itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(55.835)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	359.877	-
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>359.877</u>	<u>-</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	79.173	-
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(78.377)	-
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	5.304	-
- diğer	(166)	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>5.934</u>	<u>-</u>

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

30 HAZİRAN 2019 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

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

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

Yenilenen TMS 24 – "İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı"na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket'in 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. Şirket'in 30 Haziran 2019 itibarıyla devlet bankalarında 142.182 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL). Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	470.866	-
İller Bankası A.Ş.	115.025	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	3.131	3.797
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.337	1.337
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.002
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	805
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	103
	597.705	12.621

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

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	7.868	5.161
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	448
	8.461	5.754

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	22.459	19.802
	22.459	19.802

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	62.828	68.661
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.300	1.324
	64.128	69.985

(*) Grup, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 64.828 TL (31 Aralık 2018: 68.661 TL).

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
İlişkili taraflardan alımlar				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280.902	-	12.058	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	-	-	577	291
	280.902	-	12.635	291

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
İlişkili taraflardan finansman giderleri				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	67.514	44.449
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	8.905	8.905	-	-
	8.905	8.905	67.514	44.449

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.

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

30 HAZİRAN 2019 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 taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	71.448	1.088	-	-
İller Bankası A.Ş.	115.640	115.640	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	470.867	470.867	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	3	3	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	27	-	-
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	333	333	-	-
	658.318	587.958	-	-

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. Şirket'te kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.651	3.215	2.982	1.686
	4.651	3.215	2.982	1.686

DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	2.254.134	3.086.456
Alınan ipotekler (**)	58.564	78.342
	2.312.698	3.164.798

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

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

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	88.774	61.802
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	-	-
	88.774	61.802

DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır. Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır. Şirket, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Hissedarlara ait net kar (TL)	365.811	311.887	1.130.805	263.546
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506
Hisse başına kar (tam TL)	0,0010	0,0009	0,0031	0,0007

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 3 Temmuz 2019 tarihinde 2.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 24 Eylül 2019 vade sonu tarihli 100.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı gerçekleştirmiştir.

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 30 Haziran 2019 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2018 (TL)
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	415.912	437.372
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.892.312	15.166.621
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.037	288.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.196.297	6.767.401
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.792.558	22.659.394
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.338.742	3.463.446
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.324.175	13.086.742
D	Diğer Kaynaklar		5.129.641	6.109.206
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.792.558	22.659.394
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem 30 Haziran 2019 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2018 (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)	415.912	437.372
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	371.646	371.894
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
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)	618.260	650.651
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	288.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	81.611	53.661
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**

**30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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)	63	69	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,26	1,27	<50%
4	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	3	<20%
6	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,01	<10%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	33	27	<500%
8		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı 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.

.....



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.06.2019)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
AVANGART İSTANBUL	36.750	05.03.2015	121.111.831	637.000.000	
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011- 30.07.2012	54.056.701	156.500.000	
BÜYÜKYALI	108.210	24.04.2013	654.314.729	1.568.800.000	
EBRULİ ISPARTAKULE	41.168	01.06.2007	58.225.494	132.000.000	
EVORA DENİZLİ	95.294	05.03.2015	77.261.198	92.651.000	
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE	18.215	03.04.2015	29.374.501	40.086.059	
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	-	376.827.770	542.892.221	
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.480.301	105.968.270	
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	-		23.782.608	-	
TUAL BİZİM MAHALLE	99.531	20.11.2017	508.992.726	551.000.000	
EVORA İZMİR	-		-	117.040.000	

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ALL SANCAK	-		-	145.200.000	
KARAT 34	21.438	28.05.2014	68.388.977	171.600.000	
KÖY	332.909	02.03.2011	152.778.236	300.525.555	
MERKEZ ANKARA	124.476	03.04.2014	637.619.012	1.258.365.000	
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	992.898.045	1.876.392.000	
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	03.04.2014	29.525.622	107.950.125	
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	678.500.535	1.527.000.300	
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	05.03.2015	30.955.494	62.000.000	
SEMT BAHÇEKENT	23.264	14.06.2011	35.427.313	88.031.267	
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	05.03.2015	9.813.134	15.070.000	

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
TEMAŞEHİR	60.675	05.03.2015	97.734.931	198.759.060	
TUAL ADALAR	3.763	28.05.2014	12.179.448	21.252.794	
TUAL BAHÇEKENT	44.254	14.06.2011- 30.07.2012	36.271.724	130.529.584	
TUZLA İÇMELER ARSA SATIŞI KAR.	10.053	05.03.2015	20.016.360	53.927.500	
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	05.03.2015	153.909.802	439.887.380	
YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL	27.369	05.03.2015	45.366.051	168.150.000	
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	05.03.2015	290.526.401	355.552.000	
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	05.03.2015	539.160.320	705.500.000	
BAKIRKÖY FLORYA ŞENLİK MAHLLES	63.350	15.09.2017 ve 31.01.2017	375.801.721	695.258.299	
ANKARA SARAÇOĞLU	-		3.271.931	-	
Toplam	2.617.037		6.181.572.916	12.264.888.415	

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri	Açıklama
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521		319.561.086	
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502		738.723.481	
GEBZE 3. ETAP 1. KISIM	82.873		506.547.907	
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 2.KISIM	90.774		468.368.597	
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM	6.338		9.294.854	
KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.922		56.551.485	
KUZEY YAKASI	363.979		444.463.495	
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187		76.816.471	
GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK	-		9.936.836	
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	-		20.868.255	
ANKARA BAŞKENT E.K. 3.ET	-		17.933.603	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler Toplamı	1.127.427		2.669.066.070	

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.06.2019)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	12	38.434	3.04.2014	41.525.179	65.411.513
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	5.06.2013	170.189.440	326.960.901
İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ	12	25.192	24.04.2013 - 22.04.2012	40.235.830	80.021.822
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	2	52.939	30.05.2017	350.673.105	350.673.105
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	21	312.784	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 - 07.08.2012	118.960.089	145.213.772
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	34	225.637	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	301.805.097	342.302.075
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	3	79.186	30.05.2017- 25.03.2019	248.934.616	248.934.616
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	2	2.221.062
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	4	69.249	14.06.2011 - 30.07.2012	58.546.260	109.831.813
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.232	24.04.2013 - 22.04.2012	133.639.927	122.671.551
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	20	384.559	3.04.2014	1.420.469.580	1.689.841.831
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.012.524
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	7.733.585	7.782.155
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992	2.03.2011	677.397	1.091.200
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	65.713	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	205.916.871	209.691.086

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	28.270.396
İZMİR KONAK PARSELİ	4	6.994	31.05.2000	12.258.000	12.258.000
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	NA	728.901	2.596.872
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	1	20.315	NA	19.307.276	39.615.000
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.273.575
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	6	109.019	NA	1.861.935	37.683.399
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	94.264.874	94.264.874
Arsa Ve Araziler Toplamı	242	3.048.298		3.240.323.663	3.937.656.383

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306		8.140.964	10.755.152
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	1	8.731		4.466.027	4.802.094
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595		24.457.405	27.869.750
TOPLAM (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER)	3	47.632		37.064.397	43.426.996

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 31.06.2019

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	164	18.391,15	NA	76.222.460	7.307.279
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	30	3.843,41	NA	10.995.257	8.639.629
BURGAZKENT	1	149,60	30.12.2016	226.000	126.238
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	8	1.178,83	NA	7.880.000	2.519.855
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269,32	NA	1.758.000	534.037
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	24	3.574,95	NA	11.686.633	11.595.716
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	41	6.913,76		27.951.000	20.258.450
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	44	7.080,25		20.354.000	18.435.682
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	1	143,87	31.12.2013	504.000	403.960
ESENLER EMLAK KONUTLARI	17	2.626,50	30.12.2016	10.367.249	7.748.389
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	2	237,22		617.513	308.911
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	128	19.894,15	NA	70.082.062	68.269.271
KÖRFEZKENT 3. ETAP	4	738,19	31.12.2015	1.551.000	811.522
KÖRFEZKENT 4.ETAP	66	9.849,51	NA	21.088.000	13.965.013
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	57	9.083,01		23.061.100	22.045.147

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	236	42.315,00		90.664.100	84.207.182
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	1	118,81		200.000	128.713
1STANBUL	1	77,91		257.000	166.337
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	172	45.123,89	29.12.2017	644.875.400	644.874.655
AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	9	1.908,77	NA	7.951.700	7.951.700
BAHÇEKENT FLORA	1	377,60	NA	1.091.000	1.082.200
BATIŞEHİR	9	1.238,89	31.12.2015	12.247.488	11.729.689
BULVAR İSTANBUL	4	733,93	30.12.2016	3.208.000	3.208.000
DUMANKAYA MIKS	24	2.367,84	22.09.2016	20.032.700	19.330.037
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	28.07.2015	480.000	422.305
GÖL PANORAMA EVLERİ	58	9.636,91		38.774.900	36.042.166
İSTMARİNA	71	5.840,93	29.12.2017	66.663.165	65.331.039
KOORDİNAT ÇAYYOLU	30	7.070,90		35.434.127	35.409.836
METROPOL İSTANBUL	4	882,31	30.12.2016	6.158.690	6.152.470
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573,10	30.12.2016	24.229.000	24.051.600
SARPHAN FİNANS PARK	143	7.476,84	30.12.2016	189.530.000	185.517.280

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
SOFALOCA	3	592,79	NA	2.355.000	2.267.382
SPRADON QUARTZ	2	202,45	NA	699.000	598.960
STÜDYO 24	3	199,76	30.04.2014	530.000	477.874
UNİKONUT	8	1.735,62	28.02.2015	10.064.692	9.842.253
VARYAP MERİDİAN	2	137,60	7.05.2013	1.058.000	805.413
Binalar Toplamı	1.375	213.666		1.440.848.235	1.322.566.190

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967,05		82.250.259	80.472.310
EVORA DENİZLİ	34	6.575,98		17.619.971	17.200.979
MERKEZ ANKARA	134	134.115,19	30.12.2016	736.993.810	658.533.151
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202,27		175.920.030	159.927.300
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05		44.167.697	44.167.697
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	154	30.216,51		341.213.380	326.338.308
TEMAŞEHİR	64	14.665,21		37.384.500	37.384.500
TUAL BAHÇEKENT	75	11.360,06		34.843.472	34.811.913
Binalar Toplamı	613	219.426		1.470.393.119	1.358.836.158

SABİT KIYMETTE BULUNAN BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989		9.182.000	6.810.900
RESMÎ KURUM BİNASI	1	24.886		114.346.000	45.755.719
TOPLAM	5	25.875		123.528.000	52.566.619

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
UNİKONUT	4	2.406	12.545.000	12.543.564
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	4	614	11.551.500	11.551.500
İSTMARİNA	238	60.879	272.179.309	272.179.308
SARPHAN FİNANS PARK	1	2.172	41.620.000	41.428.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	253	1.864.582	1.112.137
DUMANKAYA MIKS	1	563	3.790.000	3.744.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	5	862	5.171.628	347.920
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	502.000	277.946
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	210	666.000	300.620
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	1	95	408.000	201.548
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	24.886	83.524.000	37.689.000
Binalar Toplamı(Yatırım Amaçlı)	299	93.192	433.822.019	381.375.544

EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (31.06.2019)

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

Yalova Armutlu Projesi	211.330,95	01.11.2016	58.653.847	30.968.000	
------------------------	------------	------------	------------	------------	--

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

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

İştirakler Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
--	----	-------------	-----------------	------------------

Tuzla Orhanlı parselleri	1.453	02.05.2013	540.086	537.606
--------------------------	-------	------------	---------	---------

İstanbul Resneli parselleri	68.056	15.11.2017	20.333.314	70.887.763
-----------------------------	--------	------------	------------	------------

Sakarya Sapanca parselleri	118.100	12.06.2013	6.302.33	10.751.840
----------------------------	---------	------------	----------	------------

Gebze Akviran parselleri	1.120	29.04.2014	11.216	507.456
--------------------------	-------	------------	--------	---------

İstanbul Ataşehir parselleri	251	28.03.2016	404.029	753.990
------------------------------	-----	------------	---------	---------

Genel Toplam	188.981		27.590.978	83.438.655
---------------------	----------------	--	-------------------	-------------------

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

PAPİRUS PLAZA	7	1.695	9.048.466	22.670.625
---------------	---	-------	-----------	------------

BATIŞEHİR	21	1.906	8.107.647	12.440.555
-----------	----	-------	-----------	------------

DOĞA PARKI EVLERİ	34	3.191	5.802.071	27.312.185
-------------------	----	-------	-----------	------------

Genel Toplam	62	6.793	62.423.365	22.958.184
---------------------	-----------	--------------	-------------------	-------------------



EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.05.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştefsiz Mahallesi'nde yer alan 3327 adada konumlu 5.558,69 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 3329 adada konumlu 20.570,13 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel ve 3330 adada konumlu 10.653,72 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	500.674.508,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	497.039.398,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.141.380.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	640.100.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVANGART İSTANBUL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.06.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Projenin inşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi 7752 ada, 4 parsel ve Sarıyer ilçesi 7752 ada 2 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	363.165.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	262.220.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	746.990.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	637.000.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSPARTAKULE 6. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi, 623 ada 1 no'lu parsel ve 670 ada 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	92.531.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	73.395.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	340.730.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	85.600.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	5.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 No'lu Parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	639.387.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	639.387.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	901.729.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	901.729.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.05.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 ADA PARSEL:1-2-3-4-5-6, 11 ADET PARSELİN ALANI: 170.067,42 m², VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	607.920.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	230.463.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.052.173.731,76
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	265.779.085,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 6471 ADA 1-2-3-4 NOLU PARSELLER DE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ ve 6348 ADA 3 PARSELDE İNŞAA EDİLECEK OLAN CAMİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	5.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6741 PARSEL:1-2-3-4 4 PARSELİN ALANI: 90.773,82 m², ADA: 6438 PARSEL: 3 ALANI: 5.003,30 m² VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	332.620.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	421.409.508,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİNDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	5.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6434 PARSEL:1-2, ADA:6435 PARSEL:1, ADA: 6436 PARSEL:1 4 PARSELİN ALANI: 101.780,21 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	315.940.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	446.563.119,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KUZAY YAKASI PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	1.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1, 2, 3 ve 4 No'lu Parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	381.120.427,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	381.120.427,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	621.690.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	621.690.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	1.04.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 , 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m², VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI) ,MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.125.340.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.076.559.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.348.754.221,85
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.979.039.062,08

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değer Tespiti
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:SİLİVRİ MAHALLESİ: SELİMPAŞA ADA/PARSEL: 675/1 BLOK NO: B3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 2 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:KONUT
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	200.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.06.2019
RAPOR TÜRÜ	Kira Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	40.722,50
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	383.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.06.2019
RAPOR TÜRÜ	1 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Boş Ofis
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ümraniye İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3317 ada 5 parsel A blok 10. kat 293 numaralı bağımsız bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	735.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	CADDEBOSTAN BİNA PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.05.2019
RAPOR TÜRÜ	5 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi, 2986 ada, 92 parselde kayıtlı 5 adet bağımsız bölüm
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	17.000.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1. Etap 8 adet bağımsız bölümün rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.06.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	4.249.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	GÖL PANORAMA EVLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.05.2019
RAPOR TÜRÜ	58 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık Mahallesi, 386 ada, 7 parsel
58 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	38.774.900,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM TİCARET, OKUL, SPOR SALONU, KREŞ VE CAMİ İLE GENEL ALTYAPI, ADA İÇİ ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞLERİ (BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3) PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.05.2019
RAPOR TÜRÜ	2 ADET DÜKKAN DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İL: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 656/5 BLOK NO: 1. - 2. BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 8 - 24 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:DÜKKAN
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	830.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	MASLAK 1453 PROJESİ 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.04.2019
RAPOR TÜRÜ	175 Adet Bağımsız Bölüm Kira Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa, 10622 Ada, 2 No'lu Parsel
175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ KİRA DEĞERİ	2.075.865,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL VE 9048 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.04.2019
RAPOR TÜRÜ	Gayrimenkul Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İL: İSTANBUL İLÇESİ:KARTALMAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLUADA/PARSEL: 9051/1BLOK NO: C, EBAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C, 4, E: 2, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:MESKENADA/PARSEL: 9048/2BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 55 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: OFİS
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	4.166.000,00 TL

ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası'nca (İst. Şb.) davacı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur.

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. 05.04.2019 tarihinde tarafımızca temyize cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer

İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Maliye Bakanlığı'nın YD kararına itirazı Danıştay 10. Dairesi'nce incelenmeksizin reddedilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

KUASAR PROJESİ

1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya

müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma sonucunda ilk derece İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2017/2125 E. 2018/173 K. Sayılı kararı ile ilk kararında ısrar ederek dava konusu planın iptaline karar vermiştir. Karar tarafımızca temyiz edilmiş olup temyiz itirazı reddedilmiştir.

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 22.03.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. 13.06.2017 tarihinde anılan karar tarafımızca muhabere yolu ile temyiz edilmiş olup, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca, 21.02.2019 tarihinde KESİN olarak onama kararı verilmiştir.

2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Mahkemece 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca, 21.02.2019 tarihinde KESİN olarak onama kararı verilmiştir.

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, 20.10.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Yapılan bilirkişi incelemesine yönelik itirazlarımız Mahkeme dosyasına sunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 18.07.2019 tarihinde duruşma yapılmıştır.

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, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkeme, 05.09.2018 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 06.02.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Ayrıca 28.02.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle davanın, 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi ve dosyanın 3. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesi talebinde

bulunulmuştur. 08.04.2019 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir. 08.07.2019 tarihinde bilirkişi raporuna itirazlarımız dosyaya sunulmuştur.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yine Mahkemece, 08.03.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Keşif günü beklenmektedir. Mahkemece 08.04.2019 tarihinde, Özak-Yenigün-Ziylan'ın davalı yanında, TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın davacı yanında müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir.

KARTAL PROJESİ

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

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

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

FINANS MERKEZİ PROJESİ

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan iki adet bilirkişi raporundaki çelişkilerin giderilmesi için yeniden keşif yapılmış olup keşif sonrasında düzenlenen rapor olumlu gelmiştir. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

2-)TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyanın 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile ilgili olduğu gerekçesiyle gönderme kararı verilmiş olup dosya kaydı kapatılmıştır. Mezkur dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2014/1102 E. alımı, Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

3-)TMMOB Mimarlar Odası

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

FATİH YEDİKULE

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir

Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. 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.

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., Gecekondü Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı, YD isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. 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 Mahkemenin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 29.05.2018 tarihinde, Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ve Çankaya Bld. Bşk.'nın hasım mevkiinden çıkartılmasına, müdahale talebimizin ise kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme, 31.01.2019 tarihinde, BİM kararı doğrultusunda, 2018/136 E. (2018/0071 KD) sayılı dosyadaki bilirkişi raporunun taraflara tebliğine, 28.02.2019 tarihinde ise bir kez daha YD isteminin reddine karar vermiştir. Söz konusu karara davacı tarafından yapılan itiraz Ankara BİM, 5. İdari Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan karara karşı istinaf yoluna başvurmuştur. 08.07.2019 tarihinde tarafımızca istinafa cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'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 bulundu, tarafımızca 20.06.2019 tarihinde istinafa cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.09.2017 tarihinde, yürütmenin durdurulması talebinin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme 17.10.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir Dosyaya sunulan Bilirkişi raporunda; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar açısından aleyhe görüş verilmiştir. 05.04.2019 tarihinde tarafımızca rapora itiraz edilmiştir. Mahkemece, 10.05.2019 tarihinde, ek rapor alınmasına ve YD talebinin ek rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup, ek rapor lehe gelmiştir. 30.05.2019 tarihinde, 2015 planlarındaki donatı alanlarına ilişkin olumsuz görüş nedeniyle tarafımızca dosyaya kısa bir beyan verilmiştir. Mahkemece, 03.07.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile 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 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 2017/1623 E. sayılı dosya üzerinde yapılan incelemede, 21.05.2018 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Mezkûr karar aleyhine tarafımızca 05.07.2018 tarihinde YD talepli olarak temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir. Danıştay 6. Dairece, 15.08.2018 tarihinde, YD isteminin, karşı tarafın savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir.

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.

2) AHMET TOPÇU

Davacı Ahmet TOPÇU tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/365 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve

Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Aynı mahkemenin 2018/586 E. Sayılı dosyasına sunulan bilirkişi raporuna göre davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir.

BAKIRKÖY YENİ MAHALLE

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/2186 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde (22/10/2018 – 21/11/2018 askı tarihleri) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 07.03.2019 tarihinde, İst. 4. İdare Mah., 2015/1853 E. sayılı dosyasından verilen iptal kararı ve İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi tarafından verilen istinaf red kararı gerekçe gösterilerek YD kararı verilmiştir. 11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.04.2019 tarihinde, Bakanlığın yaptığı YD itirazının reddine karar vermiştir.

3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. (Dava İstanbul Büyükşehir Bld. Bşk.'na karşı açılmış ise de mahkeme 21.02.2019 tarihinde hasım düzeltme kararı

vererek, İBB'yi hasım mevkiinden çıkartmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı hasım mevkiine almıştır.) 11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 21.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı tarafçe, YD red kararına itiraz edilmiş olup, BİM 4. İdare Dava Dairesi, 09.07.2019 tarihinde itiraz isteminin kabulüne ve yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir.

BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 19.07.2018 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, davanın TOKİ'ye ihbarına, bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş, 11.04.2019 tarihinde gerekli itirazlar yapılmıştır. 25.04.2019 tarihine duruşma günü verilmiş olup, davacılar ve davalı bakanlık gelmediği için duruşma yapılmamış ancak yine de beyanlarımız sorulmuştur. Dosyadaki beyanları tekrarla rapora itirazda belirttiğimiz ek rapor talebimizi tekrar edilmiştir. Mahkemece 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 24.05.2019 tarihinde tarafımızca YD talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup, neticesi beklenmektedir. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 27.06.2019 tarihinde YD talebimizin reddine karar vermiştir.

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 25.05.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Ayrıca 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin de kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir.

BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1251 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık NİP-5354,27 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile -4- paftalık UİP-6119,12 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 24.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 22.01.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. Keşif günü bekleniyor. (Aynı davacılar tarafından 17.01.2019 onaylı planların iptali talebiyle İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/876 E. sayılı dosyası ile açılan davada, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nce 17.04.2019 tarihinde dosyanın bağlantı nedeniyle 7. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verildi.)

2-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 06.12.2018 tarihli keşfe binaen düzenlenen bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup, rapor tarafımıza tebliğ edilmemiştir. Mahkeme, 12.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

İZMİR KONAK

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. 26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı idare yanında davaya katılmak üzere talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 08.11.2017 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya bilirkişi raporu sunulmuş, Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda yer alan aleyhe hususlarla ilgili gerekli itirazalar yapılmıştır. İşbu itirazlar üzerine alınan ek raporda da bilirkişilerin kanaatinde bir değişiklik olmamıştır.

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 kabulü ile YD isteminin reddine karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.), TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent 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, 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.03.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup tarafımızca 16.05.2019 tarihinde istinafa cevap verilmiştir, neticesi beklenmektedir.

3-) Hakkı Sağlam, Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2017/1534 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. 25.04.2018 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu lehe gelmiştir. Mahkemece TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulü ile YD isteminin reddine karar vermiştir. . Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

4-)Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2017/2392 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine (sonradan mahkeme İstanbul B.şehir Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı) 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1 parsel ile 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. Mahkemece 28.03.2018 tarihinde, YD isteminin reddine, davanın Marmara Üniversitesi ve TOKİ'ye ihbarına, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Davacı yanın YD red kararına ilişkin itiraz talebi ise İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, tarafından reddedilmiştir.

Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 29.06.2018 tarihinde davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir. Davacı yan süresi içerisinde istinaf talebinde bulunmamıştır.

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. 04.01.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Bilirkişi raporu kısmen aleyhe gelmiş , bu hususlarla ilgili itirazlar dosyaya sunulmuştur. Mahkeme, 15.03.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı yan, YD red kararına itiraz etmiş olup, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesince, 17.04.2019 tarihinde itirazın reddine karar verilmiştir. Mahkemece, 16.05.2019 tarihinde TOKİ'nin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir.

2-) Şişli Belediye Başkanlığı

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1187 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı

dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 08.04.2019 tarihinde, yeni bir heyetle yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD isteminin rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiş ve 11.04.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 16.07.2019 tarihinde tarafımızca bilirkişilere itiraz edilmiş olup, 26.08.2019 tarihinde başka bir heyetle yeniden keşif yapılacaktır.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/974 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 24.10.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/536 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.01.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Posta

ücreti davacı tarafça karşılanmadığından, 19.03.2019 tarihinde, mahkemece dosyanın 3 ay süreyle işlemde kaldırılmaya karar verilmiştir.

2-) 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 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. Mahkemedan müdahale ve dosyanın 3. İdare mahkemesinde birleştirme talebinde bulunulmuştur. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 24.05.2019 tarihinde tarafımızca dosyaya bilimsel mütalaa sunulmuş olup, mahkemece, 12.06.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve dava konusu plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. 02.07.2019 tarihinde tarafımızca YD kararına itiraz edilmiş olup neticesi beklenmektedir.

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, YDisteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi

yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup keşif günü beklenmektedir.

2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 27.02.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. 16.04.2019 tarihinde yapılan keşfe binaen düzenlenen bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup, tarafımızca 20.05.2019 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkemece, 01.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir, 16.09.2019 tarihinde duruşma yapılacaktır.

ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 23.05.2019 tarihinde, keşif kararı ve sehven TOKİ'nin müdahilliğine karar verilmiştir. TOKİ tarafından evrak iade edilmiş olup, düzeltme ve keşif günü beklenmektedir. Mahkemece, 11.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/613 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 14.12.2018 –

14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılan, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, 10.07.2019 tarihinde ise YD isteminin reddine karar verilmiştir.

ANKARA YENİMAHALLE

TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parsel ile ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "*Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin*" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "*1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği*" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu olumsuz gelmiştir. Müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 01.03.2019 tarihinde, Yenimahalle Belediye Başkanlığı'nın hasım mevkiinden çıkarılmasına, TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb)'nin davacı yanında müdahale talebinin kabulüne, YD istemi hakkında ek rapor alındıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. Ek rapor aleyhe gelmiş olup 04.07.2019 tarihinde tarafımızca ek rapora itirazlarımız dosyaya sunulmuştur.

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2019 yılı 1 Nisan – 30 Haziran dönemi 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

