

2019 YILI FAALİYET RAPORU



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

67 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



**Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı**



**Huzurlu Ve
Güvenli Yuva
Sıcaklığı**



**Yeşile Ve Çevreye
Olan Duyarlılık**

Vizyonumuz

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

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

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

Misyonumuz

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

İÇİNDEKİLER

4	Vizyonumuz - Misyonumuz
8	Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
10	Faaliyet Konusu
11	İş Modelleri
12	Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
13	Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
14	Emlak Konut Konumlanması
16	Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
18	Genel Müdürün Değerlendirmesi
20	2018 Yılı Faaliyet Sonuçları
21	2019 Satış Performansımız
22	Başlıca Finansal Göstergeler
23	Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
24	Finansal Oranlar
25	2020 Hedefleri Portföy
28	İhale Edilmemiş Arsalar
29	Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz
40	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
43	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
47	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
48	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
49	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
54	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
56	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
57	Yönetim Kurulunun Yapısı Ve Oluşumu
60	Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
65	Politikalar
68	Organizasyon Şeması
72	Genel Kurul Toplantıları
73	Şirketin Stratejik Hedefleri
74	Yatırımcı İlişkileri Bölümü
75	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
77	1 Ocak - 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
	EKLER
160	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
169	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
172	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
175	Bina Stokları Özet Tablosu
181	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
201	Yasal Uyarı

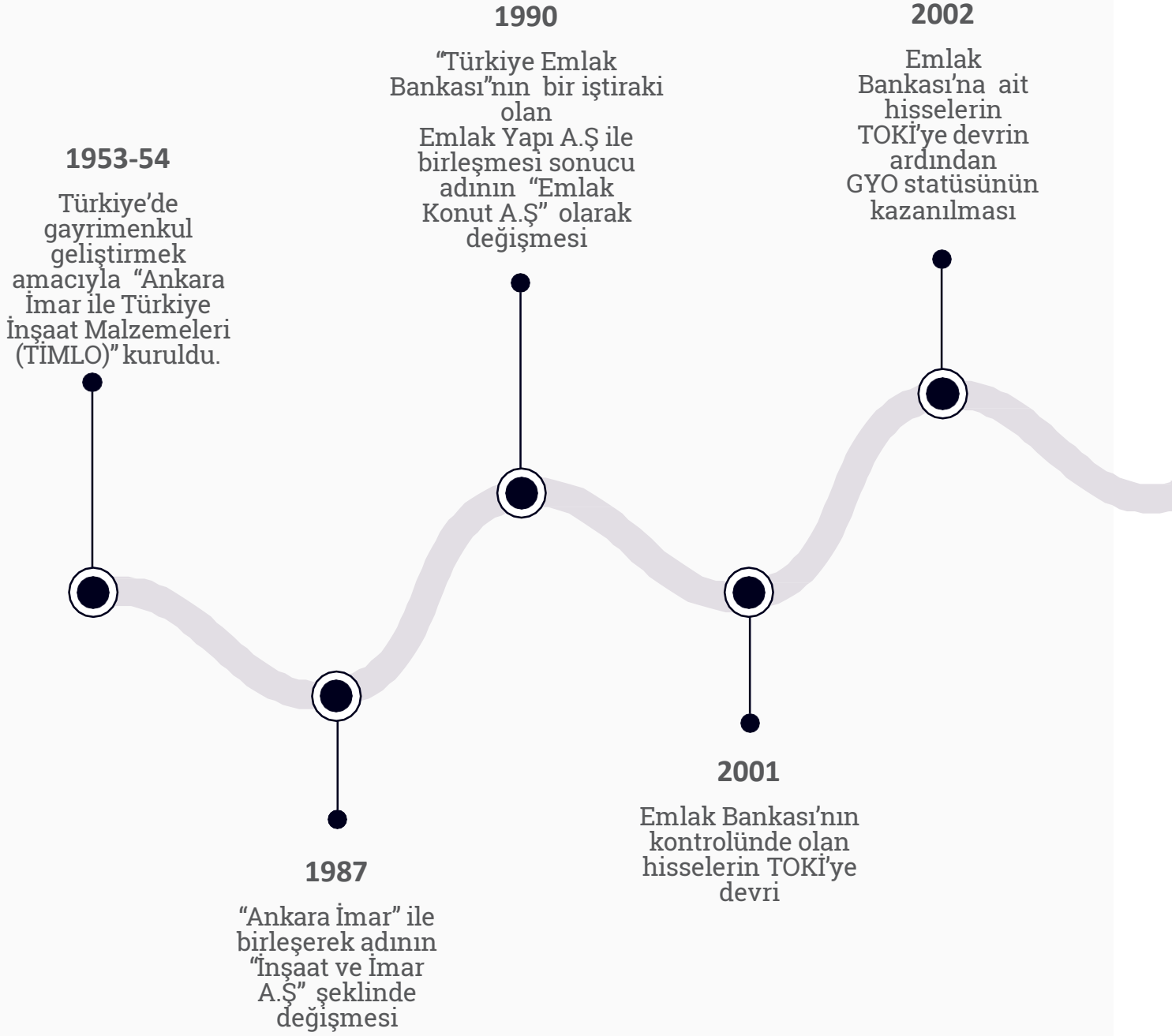
1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



67

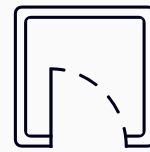
**YILLIK
TECRÜBE**



**135
PROJE**



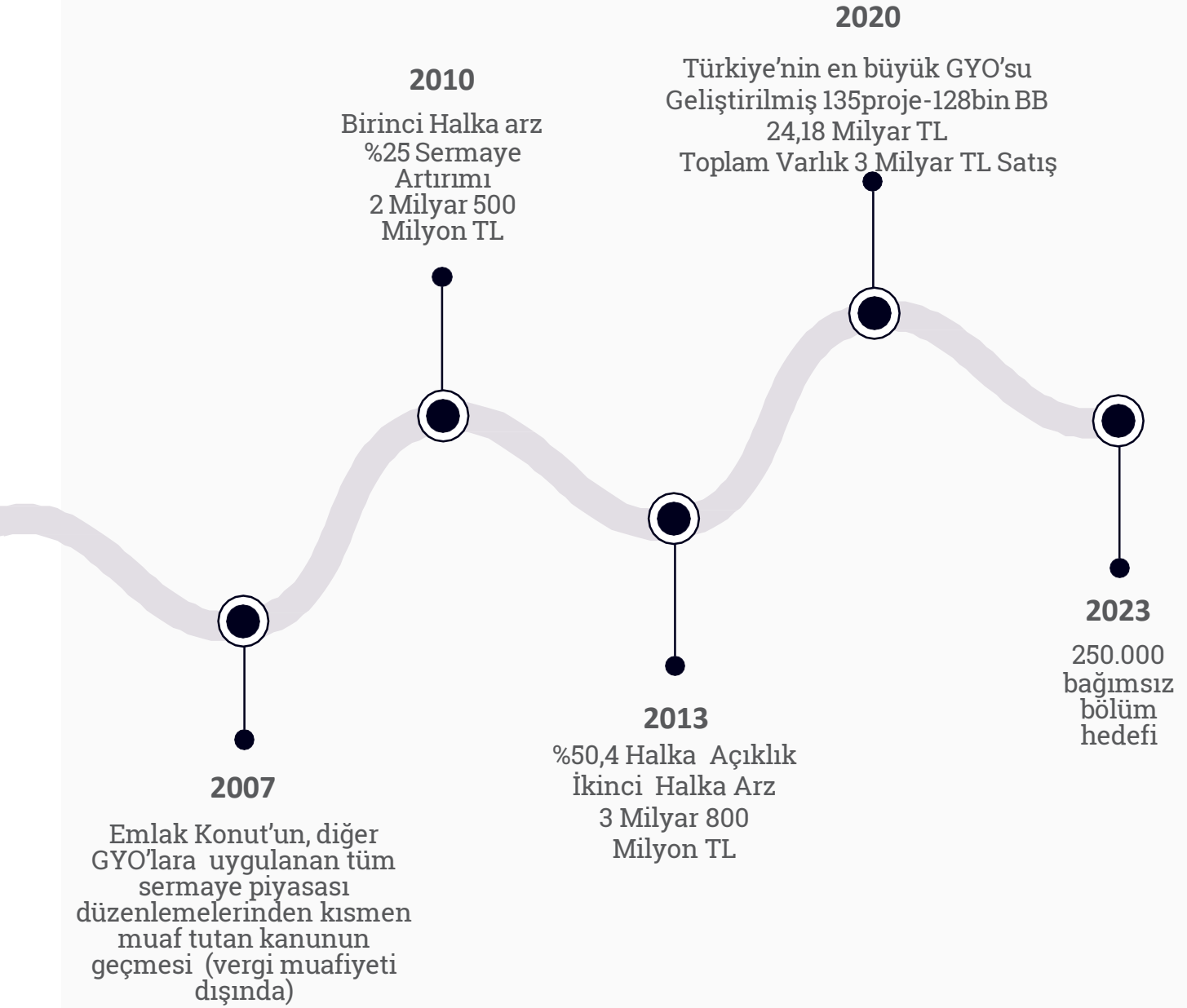
**256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK**



**128.000
BAĞIMSIZ
BÖLÜM**



**24,2 MİLYAR
TL AKTİF
TOPLAM**



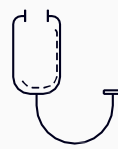
**15.000
İSTİHDAM**



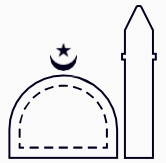
**43
OKUL**



**4
KREŞ**



**5
SAĞLIK
TESİSİ**



**26
CAMİ**

EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarıları genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarıları 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669-3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir.

Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel

yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100’ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

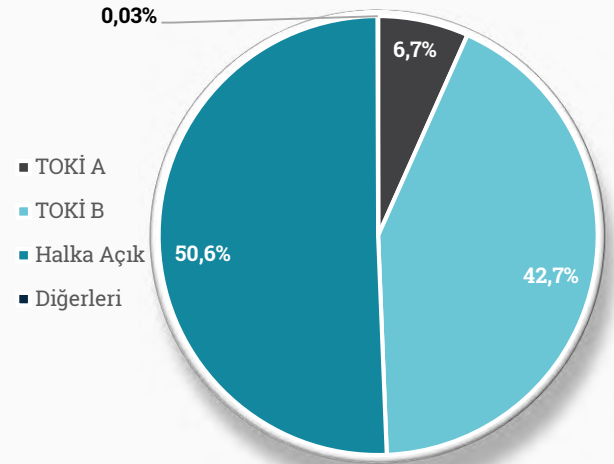
Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’ de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

Emlak Konut GYO’nun amacı ve faaliyet konusu:

(a)büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;

(b)geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması;

(c)yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile işletilmektedir.



Sermaye Ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.118.787,49	192.511.878.749	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.455,16	5.045.516	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

İŞ MODELLERİ

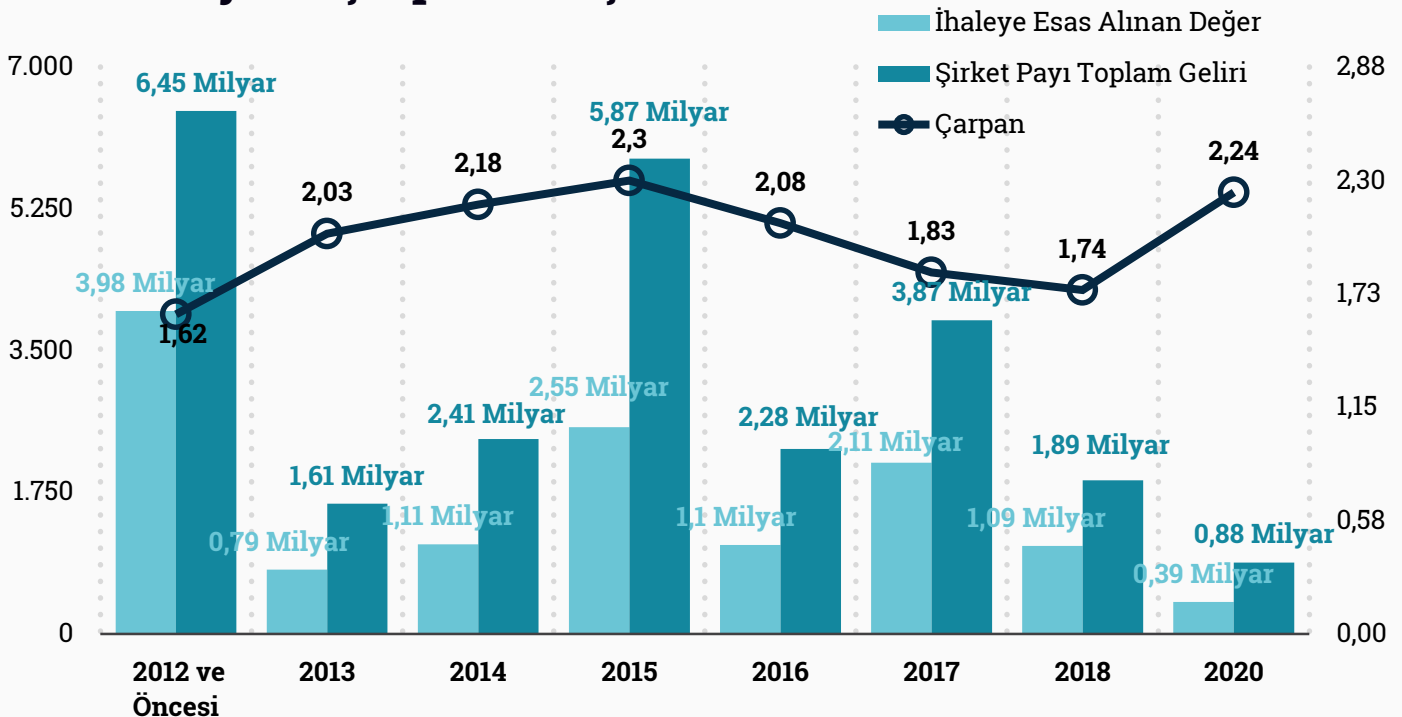
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi "Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise 'Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 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 ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

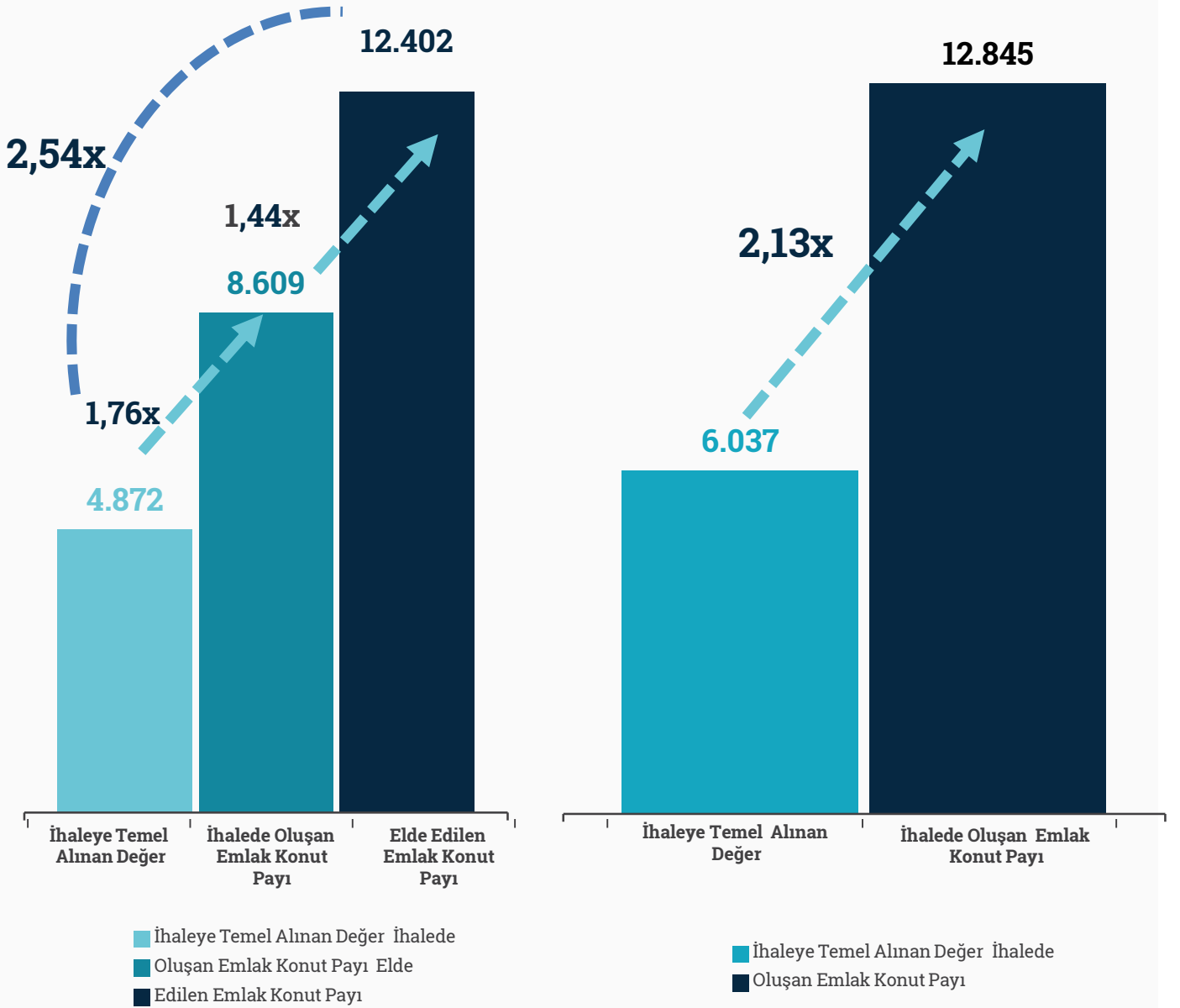
Anahtar Teslimi Modeli Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

GPM Projeler Çarpan Gelişimi



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

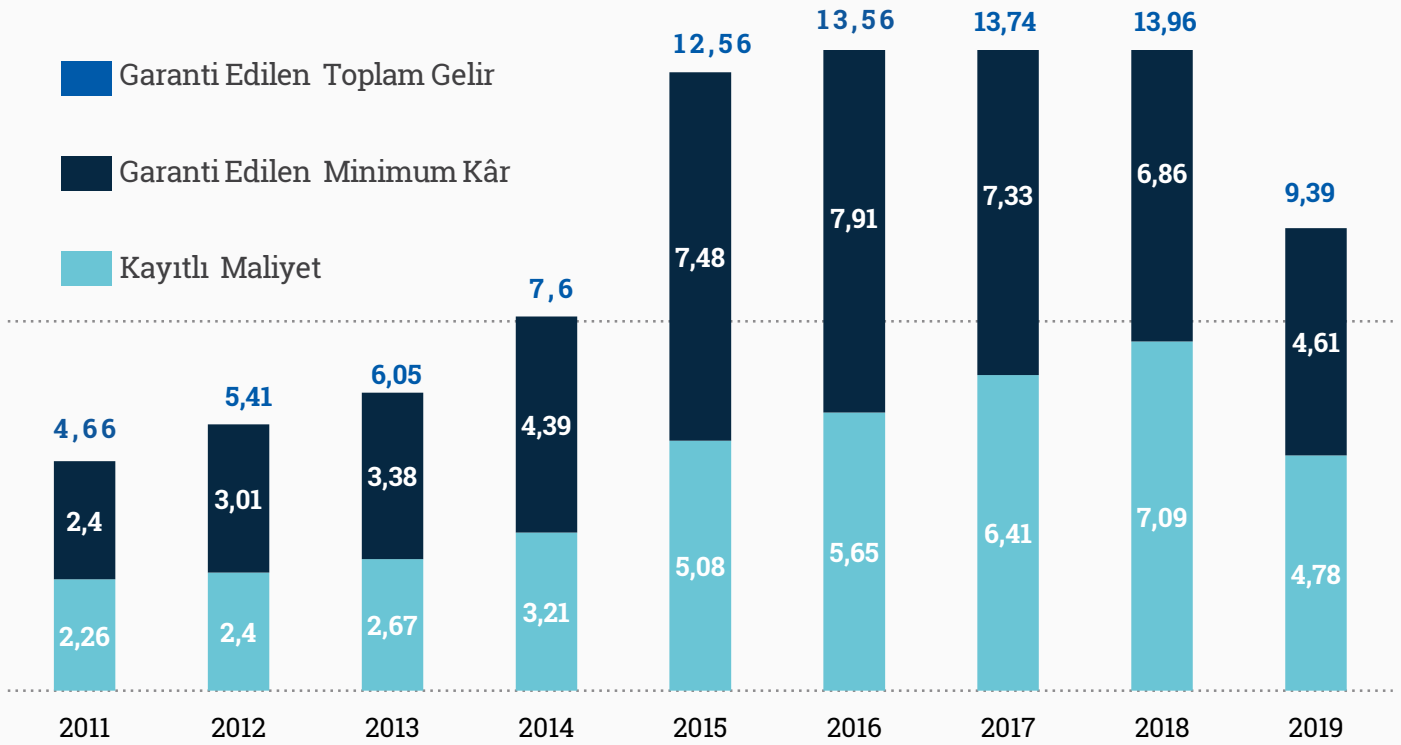
Emlak Konut GYO A.Ş.
devam eden projelerinde
yüksek çarpan değerini
sürdürmeyi beklemekte...



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

GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

Gelir paylaşımı
projelerinde güçlü kâr
potansiyeli...



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 4,61 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global
115.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
110	ACADIA REALTY TRUST	4,31
111	WASHINGTON PRIME GROUP INC	4,25
112	COLUMBIA PROPERTY TRUST INC	4,24
113	LIFE STORAGE INC	4,23
114	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	4,19
115	EMLAK KONUT GYO	4,17
116	AMERICOLD REALTY TRUST	4,17
117	STAG INDUSTRIAL INC	4,16
118	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	4,15
119	ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	4,11
120	SITE CENTERS CORP	4,09

EMEA
8.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
3	BRITISH LAND CO PLC	13,05
4	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	5,65
5	COFINIMMO	5,12
6	WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,74
7	EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	4,62
8	EMLAK KONUT GYO	4,17
9	BEFIMMO	3,27
10	MERCIALYS	3,19
11	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,93
12	PRODEA REAL ESTATE INVESTMEN	2,73
13	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,26

Türkiye
1.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
1	EMLAK KONUT GYO	4,17
2	TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,26
3	AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	1,06
4	IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,96
5	SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,93
6	OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,69
7	HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,51
8	REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,47
9	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,45
10	YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,42

* Belirtilen değerler 2019 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla.
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar



RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.



Türkiye'nin
lider geliştirici
firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

74 Milyar TL



TOKİ ile stratejik
iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

8,3 Milyar TL

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**86 Gelir Paylaşımı
Projesi**



2020' de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%52...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

**49 Anahtar Teslimi
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

4,61 Milyar TL



2019 Yılında 7
bin adetten fazla
gayrimenkulun
teslimi...

Güçlü Önsatış Oranı

2020'de %52

2021'de %40

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı

128 bin bölüm

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR

24.185.242.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

4.936.862.935 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

4.005.933.220 TL

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

9.412.706.411 TL

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +
Hakediş Ödemesi

3.022.541.073 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

15.123.518.263 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet
Değerleri

480.145.000 TL

Yükümlülükler

10.442.200.000 TL

TOPLAM

19.517.422.375 TL



2019 yılında 7 bin'den fazla bağımsız bölümün teslimini gerçekleştik. Kısmi geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz sekiz gelir paylaşımı projemizin %63'ünün ön satışını tamamladık.

Değerli Paydaşlarımız,

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

2019 yıllarını değerlendirdiğimizde, ülkeler arası ticaret savaşları ve küresel ekonomik dalgalanmaların etkilerini açıkça görebiliyoruz. Aynı döneme ülke ekonomimiz açısından baktığımızda ise, özellikle 2019'un ikinci yarısında tüketici eğilimlerinin ivme kazandığını, makroekonomik değişkenlerde de iyileşmenin sürdüğünü söyleyebiliriz. Hükümetimiz tarafından hayata geçirilen ekonomik programlar çerçevesinde faiz oranlarının peş peşe indirilmesi, ekonomimizin yeniden büyüme trendine girmesini sağlamıştır. Bu sebeple, 2019 yılının ilk yarısında daralan ekonomimiz büyüme potansiyelini birçok sektörde yeniden sergileyerek, son çeyrekte %6 büyüme performansı göstererek 2019 yılını %1'e yakın bir büyümeyle kapatmıştır.

Gayrimenkul sektörü de makro ekonomik değişkenlere paralel seyretmiş ve 2019 yılı ikinci yarısında yükselişe geçmiştir. Aylık 0,79 faiz oranına kadar gerileyen konut kredileriyle, 2019 Kasım – Aralık aylarında konut satışları sırasıyla %54 ve %48 artış göstermiştir. Bizler de, özellikle son 4-5 aylık periyottaki olumlu yönde hareketlenmeyi ön satış rakamlarımızdan, iletişim kanallarımızdaki yoğunluktan ve satış ofislerimizdeki ziyaretçi sayılarından gözlemleyebiliyoruz.

Ülkemizdeki demografik yapı incelendiğinde, 30 yaş altı nüfus, toplam nüfusun %46'sını oluşturmaktadır. 2023 yılında 87 milyon olması beklenen ülke nüfusunun, 2040 yılına kadar 100 milyonu aşması beklenmektedir. Nüfus artışı kaynaklı talep başta olmak üzere, ülkemizde kentsel dönüşüm ve şehirleşme kaynaklı sebeplerden yıllık yaklaşık 750 bin yeni konut ihtiyacı olduğunu öngörmekteyiz.

2019 yılı başında makroekonomik tahminleri de dikkate alarak yaptığımız hedeflerimizi büyük ölçüde yakalamaya gayret gösterdik. Dövizde yaşanan kur dalgalanmaları ve özellikle yüksek faizler, müşterilerimizin konut alımlarını ötelemesine neden oldu. Buna rağmen 2019 yılını, 345 bin m2, 2.056 Adet bağımsız bölüm satışı karşılığı 3 Milyar 22 milyon TL ön satış geliri ile tamamladık.

Şirketimiz bünyesinde 8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı ile 25 ülkedeki pazarlama faaliyetlerimiz sonucu 2019 yılı satışlarımızın %25'ine tekabül eden 505 adet karşılığı 754 milyon TL ön satış yabancı müşterilerimize gerçekleştirdik. 2020 yılında yabancı müşterilerimize yapacağımız bağımsız bölüm satış adedini 1.500'e çıkarıp 2 Milyar TL Ön satış geliri elde etmeyi hedefliyoruz.

2019 yılında 7 bin'den fazla bağımsız bölümün teslimini gerçekleştik. 2019 yılında kısmi geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz sekiz gelir paylaşımı projemizin %65'inin ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranımız %73'ler seviyesindedir. 2023 yılına kadar tamamlanması planlanan projelerimizin %43'ünün satışını bugün itibariyle tamamlamış durumdayız.

Devam eden gelir paylaşımı projelerimizde, minimum garanti edilen Emlak Konut kârı toplam 4 milyar 600 milyon TL'dir.

Son iki ihalemizle; 393 milyon 682 bin TL ihaleye esas ekspertiz değeri karşılığı 2.24 çarpan elde ettik. Ayrıca KDV Dahil 392.259.000 TL değer üzerinden 73.271 m2 büyüklüğündeki 5 arsanın satışını gerçekleştirdik. Arsalarımıza olan bu talep, gayrimenkul sektöründeki hareketlenmeyi göstermiş ve 2020 yılında yapacağımız yeni ihalelere dair güvenimizi tazelemiştir.

Halka arz olduğumuz günden bugüne, istikrarlı büyümemizi sürdürdük. 6 milyar 500 milyon TL olan net aktif büyüklüğümüz, bugün itibari ile 20 milyar TL seviyesindedir. 3 milyar 500 milyon TL olan Öz kaynaklarımız, 13 milyar 700 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2019 yılını 778 milyon TL net karlılık ile tamamladık. Ortalama maliyeti %24'ler seviyelerine ulaşan proje finansmanı ve satış ıskontoları şirketimizin 2018-2019 döneminde karlılık ortalamasını düşürmüştür.

Müşteri konut taleplerini canlı tutmak adına ve sektöre hareketlilik getirmek maksadıyla üstlendiğimiz kampanyalar kapsamında; 2 ila 10 yıl vade ile satışını gerçekleştirdiğimiz bağımsız bölümlerden, önümüzdeki 4-5 yıllık süre zarfı içerisinde 6 milyar 900 milyon TL alacağımız bulunmaktadır. Söz konusu alacaklarımızın ortalama vadesi 3,5 yıl olmakla birlikte, yaklaşık %30'u 1. Sene içerisinde tahsil edilmiş olacaktır.

Emlak Konut olarak, bugüne kadar yatırımcılarımızla paylaştığımız, toplam 2,5 milyar TL temettü ödemesi ile ortalama %11 Özkaynak kârlılığına sahibiz. Genel kurulun onayına sunulmak üzere, nakit temettü politikamız devam etmektedir.

Şu an önceliğimiz satışlarımız ve yeni projelerimizle şirketimizin nakit pozisyonumuzu artırmaktır. Şirketimizin net nakit pozisyonunun arzu edilen seviyeye ulaşması ile birlikte, daha fazla katma değer üreteceğimiz bir dönemi hedefliyoruz.

Şirketimiz portföyünde yaklaşık 4 milyar 870 milyon TL ekspertiz değerinde, 3 milyon 110 bin metrekare ihale edilmemiş arsa stoku bulundurmaktadır.

2020 yılında Emlak Konut'un sürdürülebilir karlı büyümesi için, tüm gayret ve özverimizle çalışmaya devam ediyoruz. Bu doğrultuda; 640 bin metre kare satış karşılığı 5 milyar 100 milyon TL toplam ön satış geliri, Ortalama 1.5 – 2 çarpan arası, toplam ihaleye esas ekspertiz değeri 1 milyar TL olan arsalarımızın ihalesini gerçekleştirmeyi, 1 milyar 120 milyon TL net karlılık ile 2020 yılını tamamlamayı hedefliyoruz.

Önümüzdeki dönem de tüm sektörlerde büyüme trendinin devam edeceğine ve ticari faaliyetlerin hızlanacağına inanıyoruz. Dolayısıyla biriken talep, tüketici güveninin ve yatırım iştahının artmasıyla, gayrimenkul ve inşaat sektörü gelişimine 2020 yılında da devam edecektir.

Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımızı selamlar, tüm ülkemize bizlere verdikleri katkılardan ötürü teşekkür eder, çalışmalarımızda emeği olan herkese başarılı bir yıl dilerim.

Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ

2019 YILI FAALİYET SONUÇLARI



Sürdürülebilir
güçlü net kâr
sonuçları ve
dengeli arsa
pörföyü

2019 Rakamları

778 Milyon TL

2019 Sonu Kâr

4.9 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

2019 Ön Satış Durumu

3.02 Milyar TL

2019 Ön Satış Değeri

754 Milyon TL

Yabancıya Satış

345 Bin

Brüt m² Satış

2.056

2019 Ön Satış Adedi

2018 Yılı İhaleleri

3 İhale

Tamamlandı

1.74x

Ortalama Çarpan

1.89 Milyar TL

Şirket Payı Toplam
Geliri*

5.1 Milyar TL

İhalelerde Elde Edilen Satış
Toplam Geliri

2019 SATIŞ PERFORMANSIMIZ



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

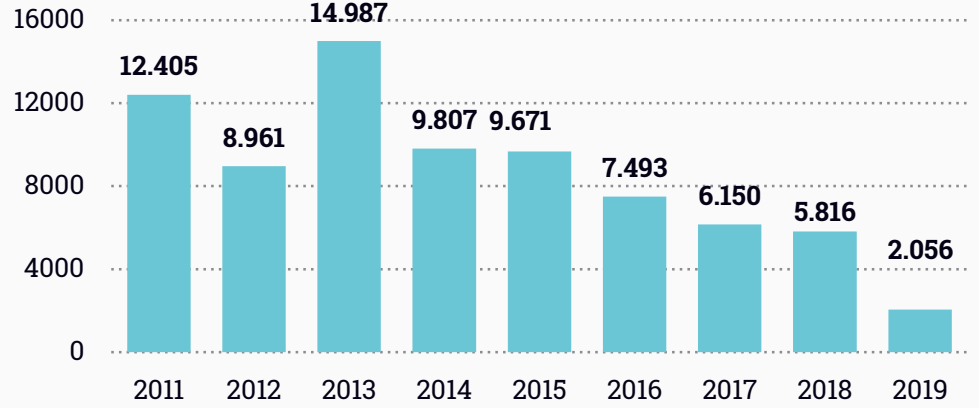


8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

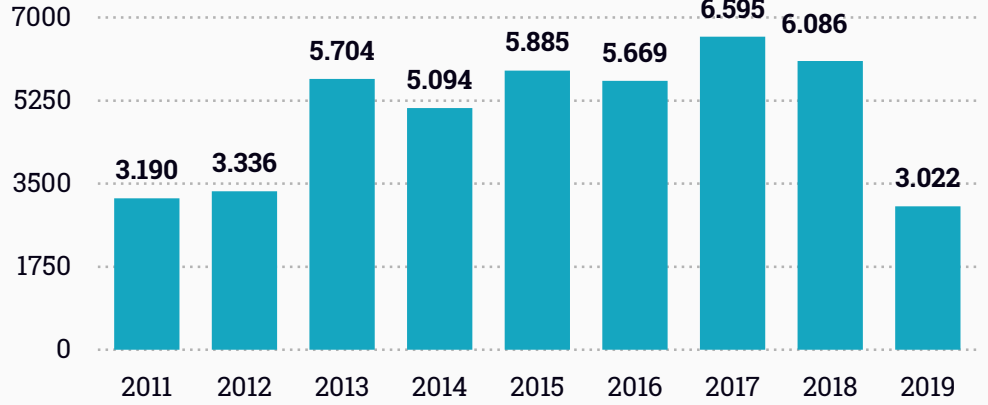


2019 yılı yabancı müşterilere satış oranı %25

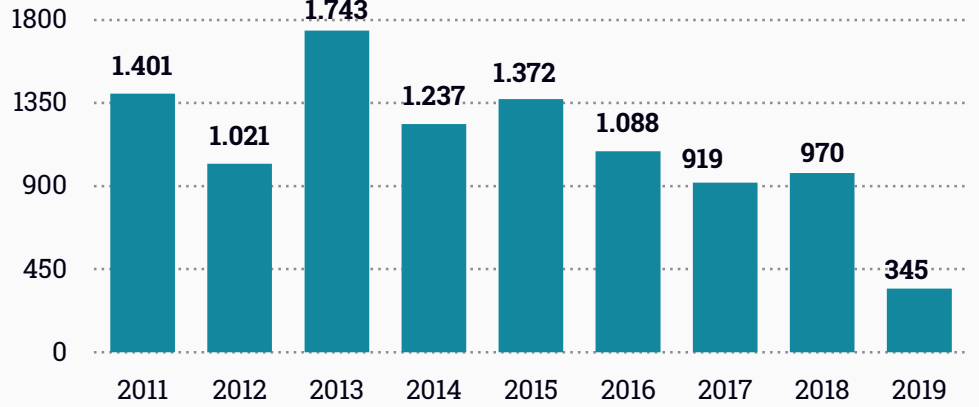
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



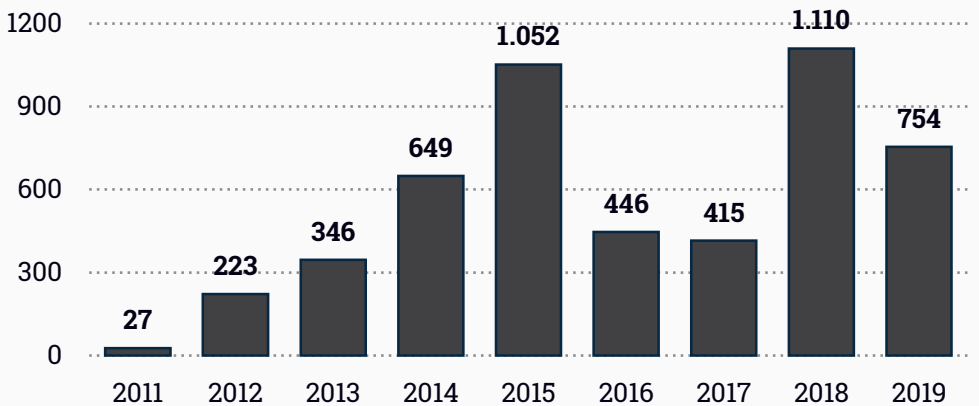
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt m² Satışı '000

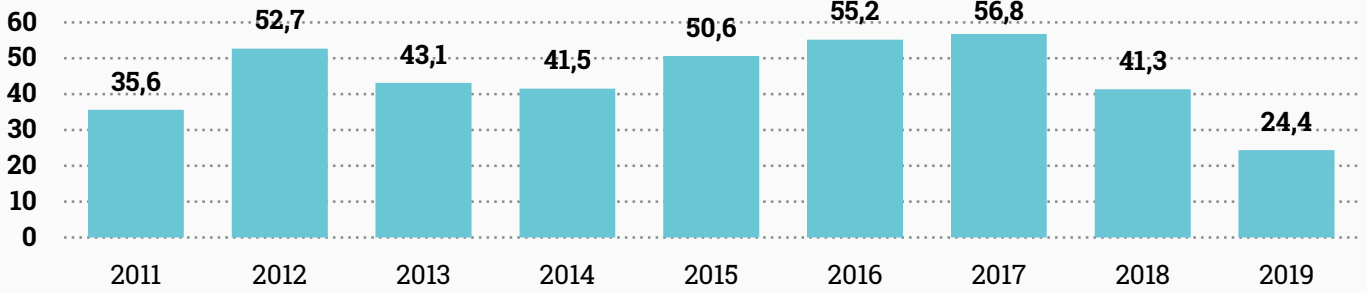


Yabancıya Satış Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık Favök Marjı %



Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Net Satışlar	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6
FAVÖK ⁽¹⁾	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4
Dönem Kârı	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4
Toplam Aktifler	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185
Özsermaye	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743
Hisse Başına Kâr (TL)	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057
Nakit akım	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432
Temettü	118,5	200,0	467,7	366,7	367,8	0,0	666,9	123	

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar. 2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar '000 TL

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM
1 Yıl	927.520	868.216	1.795.736
2 Yıl	527.251	530.401	1.057.652
3 Yıl	467.415	332.068	799.483
4 Yıl	395.261	231.264	626.525
5 Yıl ve Üzeri	2.111.414	569.847	2.681.261
TOPLAM	4.428.861	2.531.796	6.960.657

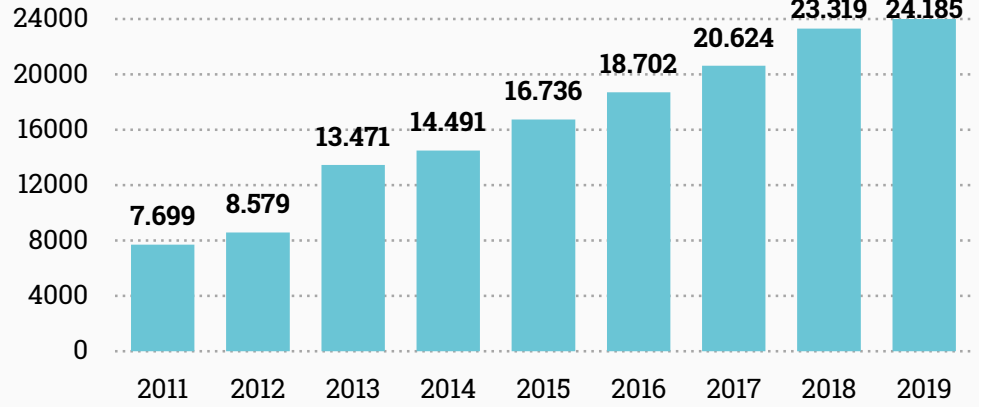
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 15 Sayfa 47

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ



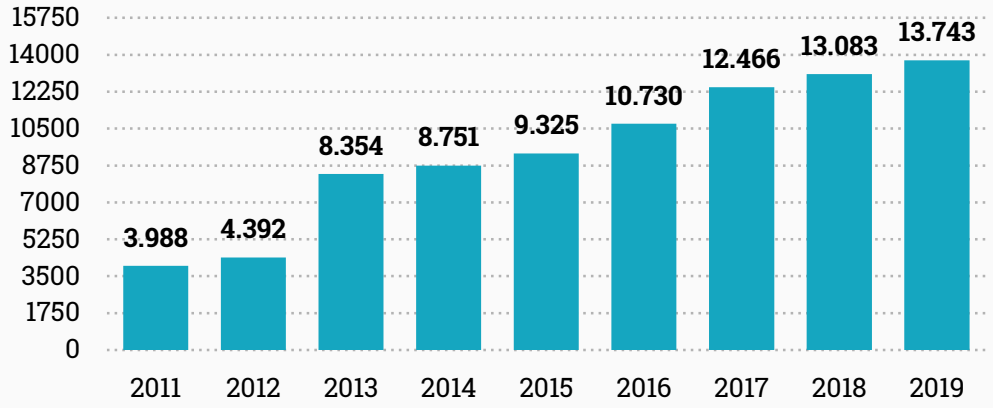
8 yılda toplam aktifimizde %215 artış kaydettik...

Toplam Aktifler Milyon TL



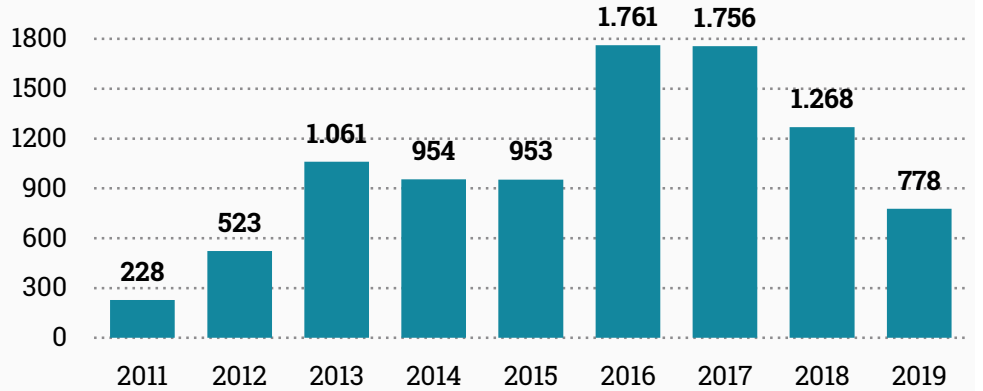
Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

Özsermaye Milyon TL

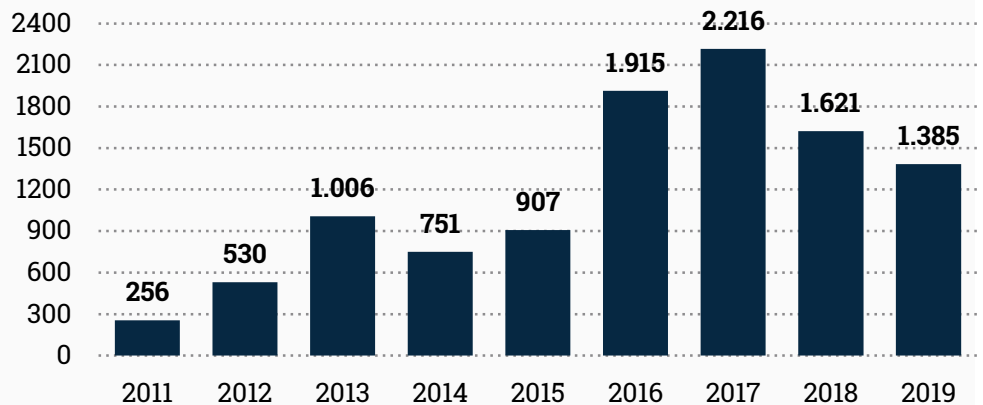


Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

Dönem Kârı Milyon TL



Yıllık FAVÖK MİLYON TL



FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları

Cari Oran
2,338

Nakit Oran
0,065

Asit-Test Oranı
0,758

Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı
0,431

Borçlanma Oranı
0,759

Özkaynaklar Aktif
0,568

Finansman Oranı
1,316

Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı
0,234

Özkaynak Devir Hızı
0,412

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı
0,485

Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı
0,057

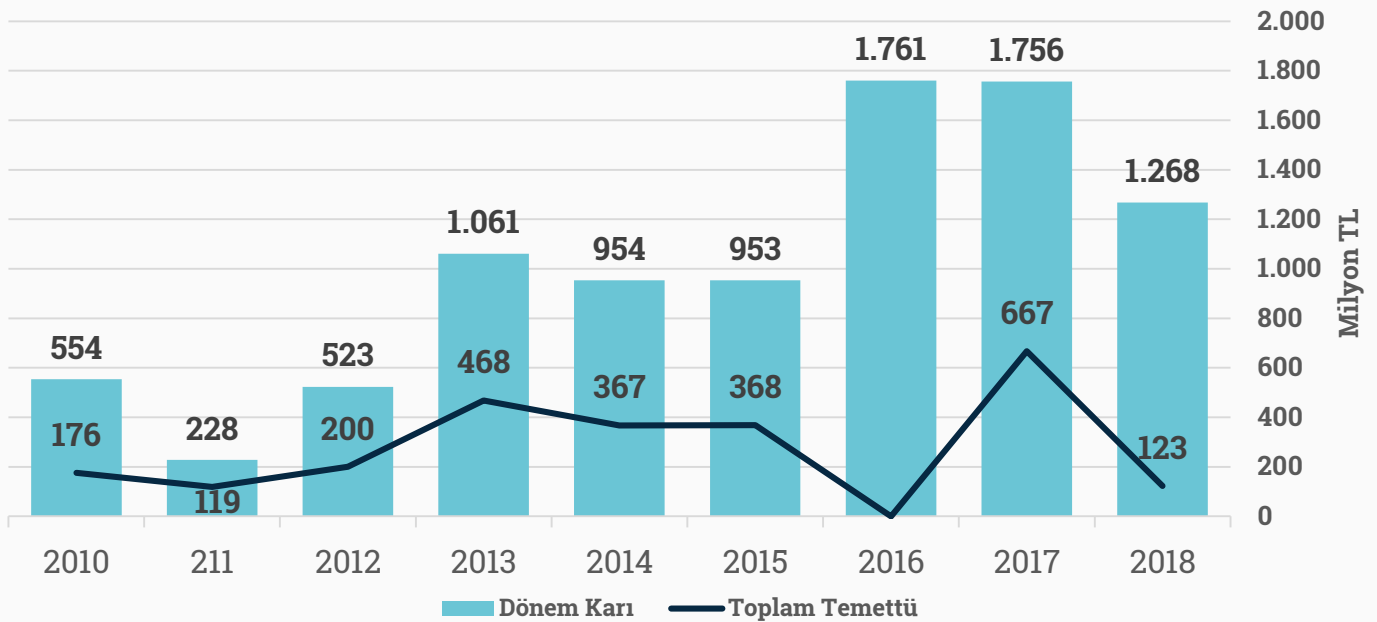
Aktif Kârlılık
0,032

Satış Kârlılığı
0,137

Brüt Kâr Marjı
0,273

Faaliyet Kâr Marjı
0,239

Dönem Karı-Temettü Gelişimi



2020 HEDEFLERİ

2020 Yılı İhale Planlaması '000

Gelir Paylaşımı Modeli	Ekspertiz Değeri	Toplam Satış Geliri	Min. Emlak Konut Payı	Çarpan
1 Bakırköy Şevketiye	330.000			
2 Beşiktaş Ortaköy	256.965			
3 Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	183.994			
4 Başakşehir Kayabaşı 7. Etap	136.611	800,000	256,000	1.87
5 Başakşehir İkitelli 2. Etap	257.070	1,690,000	625,300	2.43
Toplam	770.959	2.490.000	881.300	2,24

Anahtar Teslim Modeli	Ekspertiz Değeri
1 Sarıyer Zekeriyaköy	158.337
2 Ümraniye Çakmak	
3 Ankara Çankaya Saraçoğlu	
Toplam	158.337

2020 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

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

2020
Kâr Hedefi

Net Kâr
1.12 Milyar TL


KUZEYAKASI
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI





ARSA PORTFÖYÜ

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	Çankaya Mühye	38.434	45.643.790	60.329.780
	Ankara	38.434	45.643.790	60.329.780
2	Arnavutköy Parselleri	1.457.499	170.580.920	331.219.421
3	Ataşehir Parselleri	25.144	40.238.127	81.853.177
4	Bakırköy Yeşilköy Şevketiye Parselleri	45.941	364.226.958	330.000.000
5	Başakşehir Hoşdere Parselleri	312.784	112.033.445	165.414.373
6	Başakşehir İkitelli Parselleri	183.144	298.329.070	427.644.457
7	Başakşehir Kayabaşı Parselleri	87.083	217.311.411	215.787.686
8	Taşdelen - Çekmeköy Parselleri	6.346	-	2.221.062
9	Esenyurt Hoşdere Parselleri	57.836	50.577.481	97.675.465
10	Kartal Parselleri	60.343	109.182.521	121.642.390
11	Küçükçekmece Halkalı Parselleri	484.090	1.942.498.772	2.179.695.881
12	Maltepe Parselleri	306	3.010.214	3.012.524
13	Sarıyer İstinye Parselleri	1.373	7.733.585	7.003.940
14	Zekeriyaköy Parseli	992	677.397	719.000
15	Tuzla Parselleri	10.644	20.016.360	25.996.423
16	Ümraniye Parselleri	10.680	1.843.977	-
17	Beşiktaş Parselleri	17.131	256.965.000	256.965.000
18	Avcılar Parselleri	20.315	19.307.276	30.471.800
19	Florya Şenlik Parselleri	40.723	262.556.275	315.000.000
	İstanbul	2.822.374	3.877.088.789	4.592.322.599
20	İzmir Konak Parseli	7.033	12.258.000	13.148.320
21	Kastamonu Cide	9.110	52.663	60.000
22	Kocaeli Gebze Güzeller	7.482	728.901	2.601.192
23	Kocaeli Körfez	16.610	1.528.023	8.974.700
24	Nevşehir	26	8.088	8.232
25	Tekirdağ Kapaklı	75.127	1.664.820	23.528.311
26	Tekirdağ Çorlu	35.923	6.152.734	8.965.011
27	Samsun Canik	51.698	111.915.633	122.006.543
	Diğer Şehirler	203.009	134.308.862	179.292.309
TOPLAM		3.063.817	4.057.041.441	4.831.944.688

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	ARSA ALANI (M ²)	KAYITLI MALİYET(₺)	EKSPERTİZ DEĞERİ(₺)
1	Başakşehir Hoşdere Parselleri	25.306	8.140.964	10.755.152
2	Başakşehir İkitelli Parselleri	8.731	4.466.027	6.104.422
3	Kartal Parselleri	13.595	24.457.405	23.260.675
TOPLAM		47.632	37.064.397	40.120.249

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TORKAM	Arsa Alanı 72.727 m ²	Satış Toplam Geliri 705.000.00 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 211.500.00 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 905	Şirket Payı Gelir Oranı %30.00	İlerleme Oranı %88,31



Yüklenici DAĞ	Arsa Alanı 47.565 m ²	Satış Toplam Geliri 420.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 123.900.000 TL
Bitiş Tarihi 31.12.2020	Bağımsız Bölüm 542	Şirket Payı Gelir Oranı %29,50	İlerleme Oranı %92.76

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici KELİF İŞ ORTAKLIĞI	Arsa Alanı 36.175 m2	Satış Toplam Geliri 440.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 171.600.000 TL
Bitiş Tarihi 28.05.2020	Bağımsız Bölüm 592	Şirket Payı Gelir Oranı %39,00	İlerleme Oranı %92,31



Yüklenici DAĞ	Arsa Alanı 47.565 m2	Satış Toplam Geliri 1.090.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 275.334.000 TL
Bitiş Tarihi 01.11.2020	Bağımsız Bölüm 1.914	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %89,96

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON	Arsa Alanı 5.250 m2	Satış Toplam Geliri 200.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 62.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.04.2020	Bağımsız Bölüm 90	Şirket Payı Gelir Oranı %31,00	İlerleme Oranı %72,68



Yüklenici ELTES & İSTLIFE	Arsa Alanı 17.237 m2	Satış Toplam Geliri 810.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 406.215.000 TL
Bitiş Tarihi 01.03.2020	Bağımsız Bölüm 366	Şirket Payı Gelir Oranı %50,15	İlerleme Oranı %60,13

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



Yüklenici CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	Arsa Alanı 42.020 m2	Satış Toplam Geliri 626.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 156.500.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2021	Bağımsız Bölüm 1.184	Şirket Payı Gelir Oranı %25.00	İlerleme Oranı %27,53

tem 34
TAHTAKALE



Yüklenici AKYAPI & EŞBAH	Arsa Alanı 24.511 m2	Satış Toplam Geliri 342.400.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 85.600.000 TL
Bitiş Tarihi 31.01.2021	Bağımsız Bölüm 197	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %37,91

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici İDEALİST İNŞAAT & İDEALİST GYO	Arsa Alanı 17.933 m2	Satış Toplam Geliri 68.500.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 15.070.000 TL
Bitiş Tarihi 03.12.2020	Bağımsız Bölüm 69*	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %12,90



Yüklenici GÜL İNŞAAT	Arsa Alanı 36.750 m2	Satış Toplam Geliri 1.300.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 637.000.000 TL
Bitiş Tarihi 31.05.2020	Bağımsız Bölüm 959	Şirket Payı Gelir Oranı %49,00	İlerleme Oranı %51,45

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



Kısmi tasfiye nedeniyle Proje sonraki dönem Anahtar Teslim projeler portföyüne dahil olacaktır

Yüklenici SİYAHKALEM	Arsa Alanı 348.807 m ²	Satış Toplam Geliri 1.475.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 475.687.500 TL
Bitiş Tarihi 05.10.2022	Bağımsız Bölüm 911	Şirket Payı Gelir Oranı %32,25	İlerleme Oranı %51,87

CER
İSTANBUL



Yüklenici EGE & YEDİ KULE	Arsa Alanı 41.162 m ²	Satış Toplam Geliri 302.680.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 105.968.270 TL
Bitiş Tarihi 24.06.2021	Bağımsız Bölüm 169	Şirket Payı Gelir Oranı %35,01	İlerleme Oranı %28,99

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	Arsa Alanı 110. 023m2	Satış Toplam Geliri 3.635.715.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.527.000.300 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 2.048	Şirket Payı Gelir Oranı %42,00	İlerleme Oranı %37,39



Yüklenici EBRULİ İNŞAAT	Arsa Alanı 47.168 m2	Satış Toplam Geliri 600.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 132.000.000 TL
Bitiş Tarihi 30.06.2020	Bağımsız Bölüm 776	Şirket Payı Gelir Oranı %22,00	İlerleme Oranı %26,06

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI
İSTANBUL



Yüklenici ÖZAK & YENİGÜN & ZİYLAN	Arsa Alanı 108.619 m2	Satış Toplam Geliri 4.240.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.568.800.000 TL
Bitiş Tarihi 02.11.2022	Bağımsız Bölüm 1.642	Şirket Payı Gelir Oranı %37,00	İlerleme Oranı %87,63



MERKEZ
ANKARA



Yüklenici PASİFİK & ÇİFTAY	Arsa Alanı 137.249 m2	Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.258.365.000 TL
Bitiş Tarihi 24.03.2020	Bağımsız Bölüm 3.060	Şirket Payı Gelir Oranı %30,00	İlerleme Oranı %24,15

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



ELORA
DENİZLİ

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



NİDAPARK
KAYAŞEHİR

Yüklenici TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	Arsa Alanı 103.277 m2	Satış Toplam Geliri 1.072.600.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 407.588.000 TL
Bitiş Tarihi 23.10.2020	Bağımsız Bölüm 1.142	Şirket Payı Gelir Oranı %38,00	İlerleme Oranı %87,19

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici YILMAZ İNŞAAT	Arsa Alanı 1.157.004 m2	Satış Toplam Geliri 3.808.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 952.000.000 TL
Bitiş Tarihi 22.09.2021	Bağımsız Bölüm 509*	Şirket Payı Gelir Oranı %25,00	İlerleme Oranı %2,90



Yüklenici TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	Arsa Alanı 158.498 m2	Satış Toplam Geliri 3.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 1.876.392.000 TL
Bitiş Tarihi 07.11.2021	Bağımsız Bölüm 555	Şirket Payı Gelir Oranı %51,01	İlerleme Oranı %24,50

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



Yüklenici TEKNİK YAPI & HALK GYO	Arsa Alanı 47.070 m2	Satış Toplam Geliri 1.672.000.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 585.200.000 TL
Bitiş Tarihi 16.09.2021	Bağımsız Bölüm 772*	Şirket Payı Gelir Oranı %35,00	İlerleme Oranı %1,59



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

ÇEKMEKÖY TAŞDELEN



Yüklenici ELTES & ISTLIFE	Arsa Alanı 155.368 m2	Satış Toplam Geliri 1.111.100.000 TL	Asgari Şirket Payı Geliri 355.552.000 TL
Bitiş Tarihi 06.06.2022	Bağımsız Bölüm *	Şirket Payı Gelir Oranı %32.00	İlerleme Oranı %0,0

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE



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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

TABLOSU 31.12.2019

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Karat 34	8.482.315	2.809.616	592	418	71
2 Temaşehir Konya	198.759.060	111.270.109	905	632	70
3 Tual Adalar	21.252.794	9.424.624	542	293	54
4 Tual Bahçekent	130.529.584	90.682.856	1.914	1.537	80
5 Köy*	300.525.555	147.471.670	497	544	109
6 Evora Denizli*	67.128.879	3.510.405	1.558	816	52
7 Nidapark Kayaşehir*	107.950.125	72.583.093	1.142	1.127	99
8 Büyükyalı İstanbul*	436.709.638	173.217.736	1.642	636	39
9 Validebağ Konakları	439.887.380	284.958.519	366	266	73
10 Ofis Karat Bakırköy	62.000.000	31.044.506	90	12	13
11 Avangart İstanbul	637.000.000	516.608.617	959	214	22
12 Merkez Ankara	1.258.365.000	616.311.256	3.060	360	12
2020 Toplam	3.668.590.330	2.059.893.007	13.267	6.855	52
13 Cer İstanbul	105.968.270	38.565.323	169	42	25
14 Ebruli Ispartakule	132.000.000	73.799.757	776	179	23
15 Avrupark Hayat	156.500.000	102.443.299	1.184	462	39
16 Tem 34 Tahtakale**	40.086.059	8.445.397	197	109	55
17 İdealistkoru/İdealist Cadde	15.070.000	5.256.866	69*	23	33
18 Nidapark Küçükyalı	1.527.000.300	848.147.970	2.048	1.017	50
19 Nidapark İstinye	1.876.392.000	882.612.315	555	119	21
2021 Toplam	3.853.016.629	1.959.270.927	4.929	1.951	40
20 Şişli Teşvikiye	705.500.000	133.463.454	*	satışta değil	-
21 Çekmeköy Taşdelen	355.552.000	41.579.618	*	satışta değil	-
2022 Toplam	1.061.052.000	175.043.072	0	-	-
22 Allsancak	145.200.000	145.054.606	1104*	satışta değil	-
23 Evora İzmir	117.040.000	115.820.389	772*	66	8
24 Düşler Vadisi	542.892.221	154.699.505	509*	100	19
2023 Toplam	805.132.221	415.574.500	2.385	166	7
Toplam	9.387.791.180	4.609.781.506	20.650	8.972	43

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

**Projede kısmi tasfiye olmuştur.



MERKEZ
ANKARA





DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

KUZEYAKASI
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI



Yüklenici Yapı & Yapı İnşaat	Arsa Alanı 372.995 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 575.370.541 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 514.256.043 TL
Bitiş Tarihi 09.08.2020	Bağımsız Bölüm 370	İlerleme Oranı %80,46	



BAŞKENT
— EMLAK KONUTLARI —
1



Yüklenici KALYON	Arsa Alanı 89.502 m2	Güncel Sözleşme Bedeli 578.125.253 TL	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi 922.881.977 TL
Bitiş Tarihi 29.11.2019	Bağımsız Bölüm 1.345	İlerleme Oranı %83,51	

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



BAŞKENT

— EMLAK KONUTLARI —

2



Yüklenici	Arsa Alanı	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi
ASL İNŞAAT	30.521 m2	206.658.170 TL	358.728.510 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	İlerleme Oranı	
29.05.2019	507	%95,75	



EMLAK KONUTLARI 3

3



Yüklenici	Arsa Alanı	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi
İhale Çalışmaları Devam Ediyor	6.338 m2		9.294.852 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	İlerleme Oranı	
	62		

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



Yüklenici

AYDUR

Arsa Alanı

35.856 m2

Güncel Sözleşme Bedeli

216.500.000 TL

**Arsa Maliyeti + Hakediş
Ödemesi**

94.501.721 TL

Bitiş Tarihi

23.02.2021

Bağımsız Bölüm

385

İlerleme Oranı

%7,20

semt
BAHÇEKENT



Yüklenici

SİYAHKALEM

Arsa Alanı

66.656 m2

Güncel Sözleşme Bedeli

448.000.000 TL

**Arsa Maliyeti + Hakediş
Ödemesi**

101.354.891 TL

Bitiş Tarihi

21.04.2020

Bağımsız Bölüm

832

İlerleme Oranı

%5,96

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Aralık 19)
1 Başkent Emlak Konutları 1	922.904.910	1.345	327
2 Başkent Emlak Konutları 2	358.728.510	507	-
3 Başkent Emlak Konutları 3		-	-
4 Gebze Emlak Konutları 3-3	9.294.852	62	-
5 Kuzey Yakası	513.302.234	370	239
6 Yeniköy Konakları	114.734.566	385	115
7 Semt Bahçekent	101.354.891	832	315
8 Ankara Saraçoğlu	5.171.770	-	-
9 Çeşitli Altyapı Projeleri	293.813.980	-	-
TOPLAM	2.319.305.713	3.501	996



Kuzey Yakası



Başkent Emlak Konutları



YeniKöy



Başkent Emlak Konutları



Gebze Emlak Konutları



Semt Bahçekent

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2020	Ankara/ Çankaya No:14	1 YIL	8.150,50 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2020	Niğde 3337 / 1	3 YIL	1.908,00 TL
TOPLAM					10.058,50 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	UNİKONUT	8 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avcılar	55.114	
2	GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası	512.444	
3	AYAZMA EMLAK KO. 2. ETAP	10 Yıl	6 Adet Dükkan/ Başakşehir	26.932	
4	ESENLER EMLAK KONUTLARI	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan ve 3 adet Konut/ Esenler	13.214	
5	DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	2 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	50.548	
6	KÖRFEZKENT 3. VE 4. ETAP	5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Kocaeli	6.955	
7	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan/ Sarıyer		4,75%
8	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Sarıyer	130.000	
9	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan/ Sarıyer		%15
10	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis/ Ümraniye	118.000	
11	NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis/ Çankaya	2.800	
12	MUHTELİF ARSALAR	2,5 Yıl	4 Adet Arsa / İstanbul	13.355	
TOPLAM			87 Dükkan, 3 Konut, 1 Adet Bina ve 4 Adet Arsa	929.361	

İstmarına Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	İSTMARINA	5 Yıl	8 Adet Dükkan/ Kartal		
2	İSTMARINA	8 Yıl	51 Adet Dükkan/ Kartal		%9
3	İSTMARINA	6 Yıl	66 Adet Dükkan / Kartal		%9
TOPLAM			145 Adet Dükkan	1.200.000	

* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

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



EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

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

2019 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı	Tamamlanma Oranı
%94,36	%94,28	%100	%100	%10,47
5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme	3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme	Giresun Spor Kompleksi	Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi	20. Paket Uygulamaları
İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli	İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	Giresun	Trabzon	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova

Ön Satış Değeri

39 Milyon TL

Ön Satış Adedi

66 B. Bölüm

Arsa Portföyü

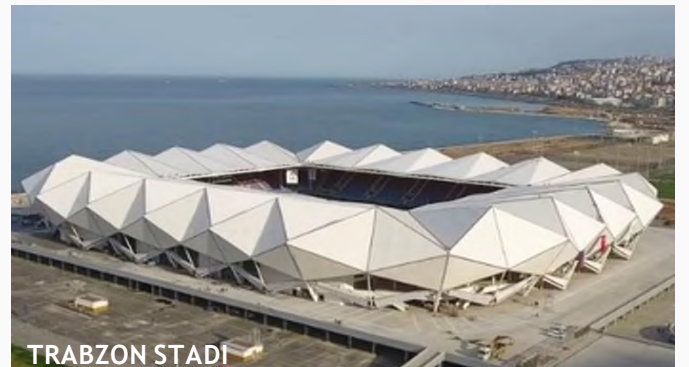
415 Bin m2

Toplam Müşavirlik Hizmet Alanı

8,2 Milyon m2



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

2019 YILI PROJELERİ

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale Anahtar Modeli ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi %90,98 'dir

BİTİŞ TARİHİ :

30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

Emlak Termal Kent /Yalova İhalesi yapıldı.



İmar planı çalışmaları yapılmaktadır..

ARSA ALANI : 118.000m²

Sapanca/Arifiye Arsaları İHALE EDİLECEK



Yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır.

Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

ARSA ALANI: 477.166 m²

İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



Ticari Alan İhalesi Yapılacak

Bağımsız Bölümler Tamamlanma Oranı: **%65,76**

Bağımsız Bölüm : 947

Ticari Nitelikli : 123

Ticari Nitelikli : 47*

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



* Ruhsat Alınacak & 2019 Yılında İhalesi Yapılacak

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.





YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER - 1

Muhtelif bağımsız bölümler ve Kuzey Yakası, Niğde Emlak Konutları, Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul, Başkent Emlak Konutları ve Gebze Emlak Konutları 3. Etap projelerinde bulunan ticari üniteler için sırasıyla 14 Mayıs, 28 Mayıs, 20 Haziran, 3 Temmuz, 26 Eylül ve 27 Aralık 2019 tarihlerinde ihaleler gerçekleştirilmiş ve toplam muhammen bedeli 254.634.814,81 TL (KDV hariç) olan 74 ünite için, toplam 290.973.689,89 TL (KDV hariç) teklif alınmıştır.

Muhtelif taşınmazların 11.07.2019 tarihli açık arttırma ihalesinde, 1 adet taşınmaza 77.000.000 TL (KDV hariç) üzerinden teklif gelmiştir.

Kocaeli Derince, Ankara Çankaya Oran, İstanbul Zeytinburnu Beşelsiz, Tual Artı, İstanbul Bakırköy Florya ve Tual Bizim Mahalle Gelir Paylaşımı Projeleri tasfiye edilmiştir.

Semt Bahçekent, Yeniköy Konakları ve İstanbul Finans Merkezi Gelir Paylaşımı projeleri tasfiye edilmiş olup, Anahtar Teslim Modeli ile sırasıyla tekrar ihale edilmişlerdir.

TEM 34 Tahtakale ve Tual Bahçekent Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri sırasıyla, 25.04.2019 ve 28.06.2019 tarihlerinde kısmi tasfiye edilmişlerdir.

Ankara Koordinat Çayyolu projesindeki 30 adet bağımsız bölüm, 35.434.126 TL (KDV hariç) ekspertiz değeri üzerinden 30.01.2019 tarihinde satın alınmıştır.

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 25.03.2019 tarihin-de Başakşehir Kayabaşı ve Beşiktaş Ortaköy 'de 2 adet taşınmazın şirketimiz tarafından 290.305.000 TL (KDV muaf) bedel üzerinden satın alınması, ve İstanbul Tuzla, Tekirdağ Kapaklı'da 2 adet taşınmazın 231.663.401 TL (KDV hariç) bedel üzerinden Toplu Konut

İdaresi Başkanlığı'na satışına yönelik protokol 11.10.2019 tarihinde imzalanmıştır.

İstanbul Beşelsiz'de bulunan 1 adet taşınmaz 399.039.398 TL (KDV hariç) bedel üzerinden Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne, 1 adet taşınmaz ise 98.000.000 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden İller Bankası A.Ş'ye, satılmış, Beşiktaş Mecidiye Mahallesi'nde bulunan 16 adet taşınmazın satışı ise 461.911.705 TL bedel üzerinden gerçekleştirilmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Şirketimiz tarafından imzalanan protokol ile, TOKİ mülkiyetinde yer alan ve söz konusu protokol kapsamında değerlendirilmesi düşünülen taşınmazlar üzerinde, Şirketimiz tarafından "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi ile proje geliştirilmesine ve geliştirilecek proje gelirlerinin %85'inin TOKİ'ye ve %15'inin Emlak Konut'a ait olarak pay edilmesine karar verilmiştir.

Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Şirketimiz arasında 2016 yılında imzalanan protokoller 27.09.2019 tarihinde fesih edilerek, Florya arsasının kapsam dışında bırakılmasına, Riva arsalarında geliştirilen projenin ise devam etmesine karar verilerek, konu hakkında tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen Protokol 04.12.2019 tarihinde imzalanmıştır.

Evora Denizli'de 22.08.2019 tarihinde yüklenici ile yapılan Sözleşmeye Ek 8 No.lu Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 92.651.000,00TL den 134.090.518,14 TL'ye yükselmiştir.

Şirketimiz 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Nisan 2019 Salı günü yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Havvanur YURTSEVER, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketimiz Genel Müdür Yardımcılığına Sn.Ercan ALİOĞLU vekaleten atanmıştır.

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, 30.07.2019, 05.08.2019, 02.09.2019, 18.11.2019, 21.10.2019, 15.10.2019, 23.12.2019 tarihlerinde toplam 2.428.000.000 TL, ortalama 120 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 26.02.2019, 19.03.2019, 09.04.2019, 07.05.2019, 25.06.2019, 03.07.2019, 30.07.2019, 06.08.2019, 03.09.2019, 24.09.2019, 22.10.2019, 19.11.2019, 24.12.2019 tarihlerinde toplam 2.180.000.000 TL, ortalama 119 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Muhtelif bankalardan 18 Mart, 27 Kasım, 4 Aralık, 18 Aralık, 25 Aralık 2019 tarihlerinde ort. 2,5 yıl vadeli toplamda 1.157.918.054 TL kredi kullanılmıştır.

Bağlı ortaklığımız EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş'nin 30.12.2019 tarihli genel kurul toplantısında, tamamı nakden karşılanmak üzere sermayesinin 65.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir.

DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

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

KÖY projesi 09.01.2020 tarihinde kısmi tasfiye edilmiştir.

Muhtelif bankalardan 6 Şubat, 7 Şubat, 13 Şubat, 14 Şubat, 3 Mart, 5 Mart 2020

tarihlerinde ortalama 5 yıl vadeli toplamda 2.698.600.552 TL kredi kullanılmıştır.

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

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 27.01.2020, 10.02.2020 tarihlerinde toplam 350.000.000 TL, ortalama 127 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 28.01.2020,11.02.2020 tarihlerinde toplam 350.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Alınan Firmalar

Bağımsız Denetim Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED)

Ekspertiz Şirketleri

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yeminli Mali Müşavir

Demiröz Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

Basın Müşavirliği Danışman Firması

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi Danışman Firması

SAP Türkiye Çözüm Ortağı olan Detay Danışmanlık Bilgisayar Hizmetleri Sanayi Dış Ticaret A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin

1.3.6. numaralı maddesinde belirlenen işlemler uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul' da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

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

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

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

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

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

4.2.8. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar 20 milyon \$ bedelle sigorta edilmiştir.

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

4.3.10. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte, komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunması gerekçesiyle denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

4.6.5. numaralı ilkeye ilişkin olarak;

Genel Kurul' da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri' ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle, 2019 yılında Esas Sözleşme' de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

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

Şirketin 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu' nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmakta olup, rapora "https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1531-emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s" linki üzerinden de ulaşılabilir.



YÖNETİM KURULUNUN YAPISI VE OLUŞUMU

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

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

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

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

Bağımsız Yönetim Üyesi Havvanur Yurtsever'e ait bağımsızlık beyanı 08 Nisan 2019 Tarih, No: 16226 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhterem İnce'ye ait bağımsızlık beyanı 08 Nisan 2019 Tarih, No: 16225 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan Aksu'ya ait bağımsızlık beyanı

08 Nisan 2019 Tarih, No: 16224 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

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

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Muhterem İNCE, Havvanur YURTSEVER ve Sinan AKSU) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER'in bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 08.04.2019 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 08.04.2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Sinan AKSU'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporu 08.04.2019 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

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

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

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

Mali Haklar

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

30 Nisan 2019 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 5 Nisan 2019 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus 30.04.2019 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 11 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır.

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

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.2019 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir

Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	9.600	8.000

YÖNETİM KURULU YAPISI VE OLUŞUMU



ERTAN KELEŞ

YÖNETİM KURULU BAŞKANI/İCRACI

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



MUSTAFA LEVENT SUNGUR

YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ/İCRACI OLMAYAN

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



HAKAN GEDİKLİ

YÖNETİM KURULU ÜYESİ GENEL MÜDÜR/İCRACI

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



HAVVANUR YURTSEVER

YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ

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

YÖNETİM KURULU YAPISI VE OLUŞUMU *devamı*

HAKAN AKBULUT

YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN



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

MUHTEREM İNCE

YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ



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

SİNAN AKSU

YÖNETİM KURULU ÜYESİ/İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ



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

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

01.01.2019 - 31.12.2019 tarihleri arasında 170 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2019 yılında yapılan

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

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

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

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

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

söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler." denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir.

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

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

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

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi

'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümün-de mevcuttur.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

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

Aday Gösterme Komitesi;

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

b.Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur. 2019 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

•05.04.2019 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi

• 05.04.2019: 2019 Yılı Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Verilecek Ücretler Hk.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

Ücretlendirme Komitesi;

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

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

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

2019 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 04.01.2019: 2019 Yılı 1. Dönem Personel Ücretleri hk.
- 11.07.2019: 2019 Yılı 2. Dönem Personel Ücretleri hk

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol

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

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Ortaklığın izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Ortaklık sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet

sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

2019 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 11.03.2019: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 10.05.2019: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 08.08.2019: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.11.2019: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları devamı

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektir.

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

2019 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 30.01.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 28.02.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 29.03.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 26.04.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 28.05.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 28.06.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

- 26.07.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 21.08.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 30.09.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 31.10.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 08.11.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 26.12.2019: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

Komite Üyeleri

Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan), Denetimden Sorumlu Komite Başkanı, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Başkanı
Muhterem İNCE	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)
Sinan AKSU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Ertan KELEŞ	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı) Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)
Mustafa Levent SUNGUR	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
Hakan AKBULUT	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

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

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

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

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

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

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

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

ç)Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

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

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

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

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

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

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

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 08.04.2019

Havvanur YURTSEVER

Muhterem İNCE

Sinan AKSU

Aslı İmzalıdır

POLİTİKALAR

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar

aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

POLİTİKALAR devamı

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

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

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

Bağış Ve Yardımlar

2019 Yılında 20.000.000-tl'ye Kadar Bağış Yapılması Genel Kurul'da Oy Çokluğu İle Kabul Edilmiştir.

2019 Yılı İçerisinde Gerçekleştirilen Bağışlar Ve Bağış Yararlanıcıları Aşağıda Açıklanmaktadır.

- Büyük Çamlıca Cami Eğitim Kültür Merkezi 10.000.000 TL
- Zonguldak Merkez Camii Eğitim Ve Kültür Hizmet Birimi. 5.000.000 TL
- Ankara Altındağ Camii Ve Kültürel Tesis 1.750.000 TL
- Selçuklu Otizmli Bireyler Eğitim Vakfı 1.000.000 TL
- Batı Ataşehir Camii Ve Hizmet Birimleri 840.000 TL
- Başakşehir Camii Ve Eğitim Kültür Merkezi 345.000 TL
- Darul Yetim Derneği 300.000 TL
- Türkiye Çevre Koruma Vakfı 250.000 TL
- İstanbul Merkez Camii Ve Eğitim Kültür Merkezi 225.000 TL
- Melahat Akkutlu Anadolu Lisesi 100.000 TL
- Şehit Öğretmen Hasan Akan İlkokulu 70.800 TL
- Şehit Akın Sertçelik Anadolu İmam Hatip 50.000 TL
- Zeytinburnu Belediyesi Tekerlekli Sandalye 38.500 TL
- Ataşehir Emlak Konut Ortaokulu 16.520 TL
- Ataşehir Emlak Konut Ortaokulu 11.480 TL

Sponsorluklar

- Türkiye Çevre Koruma Vakfı Eğitimleri Sponsorluk 28.01.2019
- 3. Dünya Teknoloji İnovasyon Ve Girişimcilik Konf. Platin Sponsorluk 05.02.2019
- World Cities Congress 19 Organizasyonu Sponsorluk 07.03.2019
- 10. Enerji Verimliliği Forumu Ve Fuarı Sponsorluk 04.04.2019
- 7. Structural Engineering World Congress (Sewc) Altın Sponsorluk 11.04.2019
- Emlak Konut Spor Kulübü Sponsorluk 05.09.2019
- 4. Arge İnovasyon Zirvesi Ve Sergisi Altın Sponsorluk 01.10.2019
- Antalya Uluslararası İnşaat Çalıştayı Sponsorluk 24.10.2019
- Sıfır Atık Zirvesi Sponsorluk 25.10.2019
- Atık İthalatı Çalıştayı Sponsorluk 05.11.2019
- A Para Sohbetleri Etkinliği Sponsorluk 15.11.2019
- Müsiad Vizyoner 19 Panel Sponsorluk 22.11.2019
- Türkiye 2023 Zirvesi Sponsorluk 25.11.2019
- Sign Of The City Awards Ödül Töreni Sponsorluk 26.11.2019
- Dijital Zirve Sponsorluk 09.12.2019
- Necip Fazıl Ödül Töreni Sponsorluk 09.12.2019

POLİTİKALAR devamı

Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2019 yılı içerisinde herhangi bir şikayet alınmamıştır.

Şirketin Personel Politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

1-Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte

uygun ve yetenekli personel almak,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13-Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek.

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

ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

GENEL MÜDÜR Hakan GEDİKLİ

YÖNETİM KURULU BAŞKAN
DANIŞMANLIĞI
Ykr. Bşk. Dnş. : Mehmet Enes
MUTLU

ÖZEL KALEM MÜDÜRLÜĞÜ

Müdür : Halim ATAŞ
Müdür Yrd. v. : Recep DİRİM

GENEL MÜDÜR DANIŞMANLIĞI

Gn. Md. Dnş. : Rasim Faruk
KADIOĞLU
Gn. Md. Dnş. : Sadık SOYLU
Gn. Md. Dnş. : İsmail ÇAKIR
Gn. Md. Dnş. : İlker SIRTAKAYA
Gn. Md. Dnş. : Hüseyin KARACA

BASIN MÜŞAVİRLİĞİ
Basın Müş. : Fatih İBİŞ

KALİTE YÖNETİM TEMSİLCİLİĞİ
KYT : Nilgün BEZEK

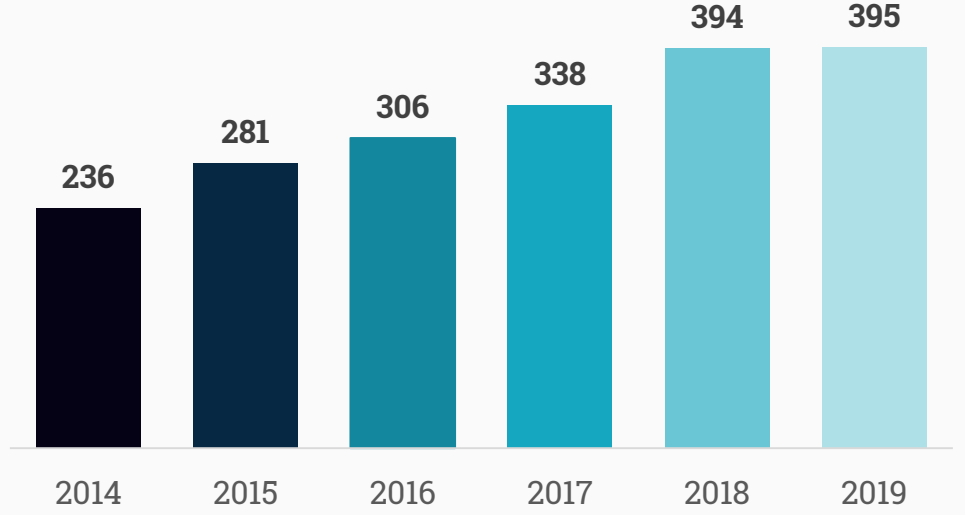
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ 1. Hukuk Müş. : Av. Nurettin ŞAM	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TEKNİK) Gn. Md. Yrd. : Hicran ÇAKMAK	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE VE PAZARLAMA) Gn. Md. Yrd. : Sinan AYOĞLU	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA VE İDARİ İŞLER) Gn. Md. Yrd. : Metin TEKİN	GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (MALİ) Gn. Md. Yrd. v. : Ercan ALİOĞLU
Hukuk Müş. : Av. İsmet KUBİLAY Hukuk Müş. : Av. Eyyüp OCAK	PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : İlyas Fehim ÇELİK	İHALE VE KABUL DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Hasan SAKA	1 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : Mecit ALTINER	MALİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : Ali ÇETİNKAYA
	1 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Emriye Fundagül ŞENGÖÇEL	İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Adem HACIHASANOĞLU	1 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Enver TURAN	MUHASEBE VE FİNANSMAN MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Salih ÇETİN
	2 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Yaşar ALTUN	KABUL VE TESLİM SONRASI HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Ömer YİĞİT	2 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Süleyman AŞIKKUTLU	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mustafa BUĞA
	TESİSAT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : İbrahim OFLAZ	PAZARLAMA VE SATIŞ DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : Ahmet OĞULBALI	2 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. v. : Yasir YILMAZ	
	EMLAK PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Mustafa AŞIKKUTLU	PAZARLAMA VE SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Mehmet Akif AYDOĞAN	3 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Alim KAPLANER	
	PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Hakan İLÇİN		4 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ Müdür v. : Mehmet Buğra ELKIRAN	
	EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Hakan BAKIRDAL		İDARİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI Daire Bşk. : Halil İbrahim ŞAHİN	
			İDARİ İŞLER VE İNSAN KAYNAKLARI MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Ali Haydar YILDIRIM	
			BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ Müdür : Serdar BALA	

İNSAN KAYNAKLARI 2019



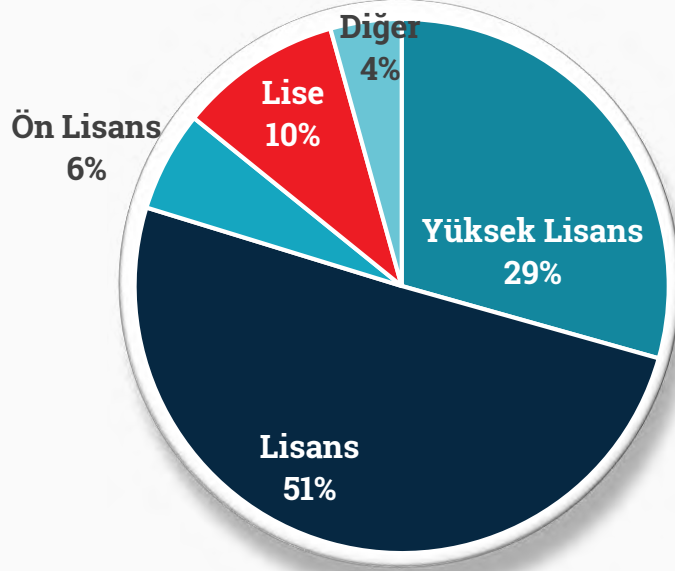
Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

PERSONEL SAYISI



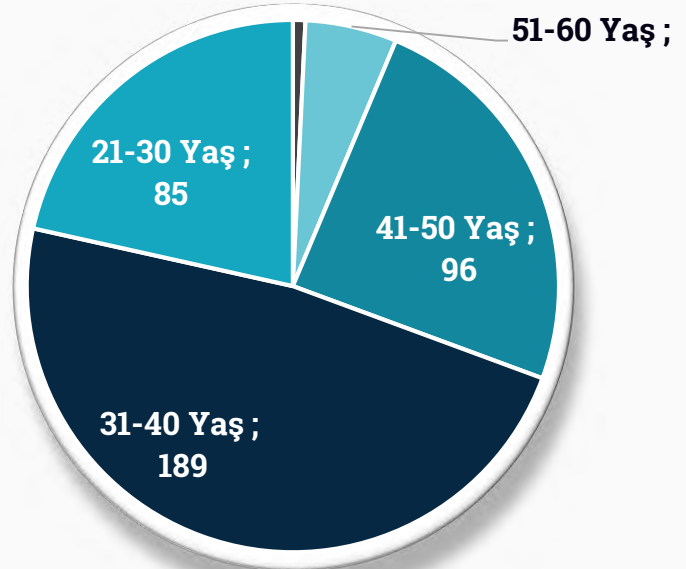
PERSONEL EĞİTİM DURUMU

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



PERSONEL YAŞ ARALIĞI

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



POLİTİKALAR devamı

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A. Amaç ve Kapsam

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

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

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

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

genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

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

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

I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POLİTİKALAR devamı

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

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

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

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

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

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

D. Pay Sahipleri ile İletişim ve

Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

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

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

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

Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

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



Genel Kurul Toplantıları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2018 yılına ait **Olağan Genel Kurul Toplantısı** 30 Nisan 2019 tarihinde Şirketimiz Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Mustafa Kenti'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.782.762.149,48 TL'sini (%73,2) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir.

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

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 11 Nisan 2019 tarih ve 9807 sayılı baskısında, Diriliş Postası Gazetesi'nin 8 Nisan 2019 tarihli baskısında ve kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 10 Nisan 2019 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 05 Nisan 2019 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, 8 Nisan 2019 tarihinde Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır.

1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018 dönemine

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

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

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

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

Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2018 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

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

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

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

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

marka ürünler geliştirmeye yönelik yatırım yapmak.

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

Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

uygulanmaya devam edilmiş, 2019 yılında politika net dönem karının asgari [%10]'unun dağıtılması olarak revize edilip Genel Kurul'da kabul edilerek uygulanmıştır. 2019 yılı içerisinde şirket, 2018 net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 122.930.000 TL kar payı tutarını ortaklarına dağıtmıştır.

Kamuyu Aydınlatma Ve Şeffaflık

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

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

Ortaklık 09.01.2018 tarihinde 2018 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal data ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekaşe, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

Ayrıca 2018 yılı içerisinde açıklanan satış hedefleri tahminlerinin gerçekleşen verilere çok yakın seyretmesi sebebiyle hedeflerle ilgili bilgilerin güncellenerek yeniden açıklanması zaruriyeti doğmamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2019 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte **Sermaye Piyasası Kanunu** ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.

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

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

Bu kapsamda; 2019 yılı içerisinde 6 farklı Yurtiçi ve yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve toplam 31 yatırımcı, analist ile görüşülmüştür.

İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere 55 farklı toplantı kapsamında 99 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.

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

2018 yıl sonu finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 27 Şubat 2018 tarihinde düzenlenen telekonferans ve 2018

yılı ilk yarı finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 10 Ağustos 2018 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmelerinde toplam 25 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir. Ayrıca, 15 Ocak 2019 tarihinde; Genel Müdürlüğümüz Hakan GEDİKLİ'nin katılımlarıyla 45 analist/yatırımcı ile 2019 yılı satış sonuçları ve 2020 yılı hedefleri Değerlendirme Toplantısı düzenlenmiştir.

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2019 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında 8 adet yazılı başvuru alınmış ve bu bilgi taleplerine ivedilikle cevap verilmiştir.

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

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

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2018 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıran tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

Ercan ALİOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı v.
ealioglu@emlakkonut.com.tr

Mustafa BUĞA
Yatırımcı İlişkileri Müdürü
mbuga@emlakkonut.com.tr

Aydağül EKMEK
aekmen@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1595

Mustafa KÖKSAL
mkoksal@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1596



İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Mesleği	Görevi
Ertan KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
M. Levent SUNGUR	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üye, GM
Hakan AKBULUT	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üye
Muhterem İNCE	Kamu Yönetimi	Yönetim Kurulu Üye
Havvanur YURTSEVER	Avukat	Yönetim Kurulu Üye
Sinan AKSU	Tarih	Yönetim Kurulu Üye

ÜST DÜZEY YÖNETİM

Adı Soyadı	Mesleği	Görevi
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi	Genel Müdür
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 ALİOĞLU	İşletme	Genel Müdür Yardımcısı V.
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık SOYLU		Genel Müdür Danışmanı
İsmail ÇAKIR	İktisat	Genel Müdür Danışmanı
İlker SIRTKAYA	Endüstri Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
Hüseyin KARACA	İnşaat Mühendisi	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	Reklamcılık Ve Halkla İlişkiler	Basın Müşaviri
Hakan BAKIRDAL	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Hakan İLÇİN	Şehir Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdür V.
Emriye Fundagül 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 Ve Satış Müdürü
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 Ve Finansman Müdürü
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı V.



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağı ortaklıklarının ("Grup") 01/01/2019–31/12/2019 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01/01/2019–31/12/2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 9 Mart 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

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



İstanbul, 9 Mart 2020

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin 2019 yılı faaliyetlerini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslar" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu esaslar tarafımızca; Şirket'in riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Şirket'in "Riskin Erken Saptanması Komitesi" Başkanlığı'nın Yönetim Kurulu Üyesi Havvanur Yurtsever tarafından yürütüldüğü, üye olarak Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ertan Keleş ile Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Özçelik'in komitede yer aldığı görülmüştür.

Komite; 2019 yılında 30 Ocak, 28 Şubat, 29 Mart, 26 Nisan, 28 Mayıs, 28 Haziran, 26 Temmuz, 21 Ağustos, 30 Eylül, 31 Ekim, 8 Kasım ve 26 Aralık tarihlerinde olmak üzere 12 kez toplanmıştır.

Sonuç

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin 2019 yılı faaliyetlerinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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



Okan Öz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2020

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

İstanbul

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

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

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2020 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



İstanbul, 9 Mart 2020

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-72
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-28
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	29-30
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	30
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	31
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	32
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	32-33
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	35-36
NOT 10 STOKLAR.....	37-41
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	42-43
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	44
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	44
NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45-47
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	48
NOT 17 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	49
NOT 18 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	49
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR.....	50
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	51
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	51-52
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	52
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	53
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	53
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	54
NOT 26 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	54-56
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	57
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	57-60
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-66
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR	67-69
NOT 31 TAAHHÜTLER.....	70
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	70
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	71-72

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

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		20.392.829	20.695.419
Nakit ve nakit benzerleri	5	546.968	674.871
Finansal yatırımlar	6	22.370	54.442
Ticari alacaklar	8	2.916.749	1.622.995
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	28	479.941	12.621
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.436.808	1.610.374
Diğer alacaklar	9	1.139.809	1.163.367
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	28	762	5.754
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.139.047	1.157.613
Stoklar	10	13.782.778	15.407.484
Peşin ödenmiş giderler	18	1.750.228	1.467.489
Diğer dönen varlıklar	17	230.934	301.719
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	26	2.993	3.052
Duran varlıklar		3.792.413	2.623.851
Ticari alacaklar	8	3.067.809	1.895.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.067.809	1.895.829
Diğer alacaklar	9	42.035	28.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.419	9.027
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	28	24.616	19.802
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	4	7.331	7.866
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	480.145	390.340
Kullanım hakkı varlıkları	12	539	-
Maddi duran varlıklar	13	105.913	66.342
Maddi olmayan duran varlıklar	14	4.393	1.984
Diğer duran varlıklar	17	75.958	231.437
Ertelenmiş vergi varlıkları	26	7.454	388
Toplam varlıklar		24.185.242	23.319.270

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

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

31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.722.050	8.329.651
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.864.938	698.663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.313.683	976.999
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		2.988	-
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	28	2.988	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.310.695	976.999
<i>Banka Kredileri</i>	7	1.310.695	976.999
Ticari borçlar	8	505.768	978.347
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	28	25.803	69.985
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		479.965	908.362
Diğer borçlar	9	571.706	633.686
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		397	398
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		571.309	633.288
Ertelenmiş gelirler	18	4.344.566	4.904.297
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	28	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.279.834	4.839.565
Kısa vadeli karşılıklar		121.389	137.659
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	11.148	6.125
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	15	110.241	131.534
Uzun vadeli yükümlülükler		1.720.150	1.906.101
Uzun vadeli borçlanmalar		1.590.567	1.685.943
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		3.003	-
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	28	3.003	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.587.564	1.685.943
<i>Banka Kredileri</i>	7	1.587.564	1.685.943
Ticari borçlar		102	77.349
Diğer borçlar		48.887	68.792
Ertelenmiş gelirler		4.591	3.175
Uzun vadeli karşılıklar		13.846	8.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	13.846	8.685
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	26	62.157	62.157
Özkaynaklar		13.743.042	13.083.518
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.744.527	13.084.984
Ödenmiş sermaye	19	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			
<i>birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)</i>		(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		778.369	1.268.049
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.485)	(1.466)
Toplam kaynaklar		24.185.242	23.319.270

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

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018</i>
	Dipnot referansları		
Hasılat	20	5.667.598	3.927.643
Satışların maliyeti (-)	20	(4.122.381)	(2.259.405)
Brüt kar		1.545.217	1.668.238
Genel yönetim giderleri (-)	21	(308.362)	(227.160)
Pazarlama giderleri (-)	21	(83.188)	(71.537)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	506.062	512.529
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(299.182)	(268.202)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(6.770)	-
Esas faaliyet karı		1.353.777	1.613.868
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	174	208
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.353.951	1.614.076
Finansman gelirleri	25	157.269	204.449
Finansman giderleri (-)	25	(739.936)	(550.476)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		771.284	1.268.049
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		7.066	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	26	7.066	-
Net dönem karı		778.350	1.268.049
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(19)	-
Ana ortaklık payları		778.369	1.268.049
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Toplam kapsamlı gelir		778.350	1.268.049
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(19)	-
Ana ortaklık payları		778.369	1.268.049
Pay başına kazanç (tam TL)	27	0,0021	0,0035

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler									
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanc/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
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 (**)	-	-	-	-	-	(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)	-	-	-
Bağlı ortaklık satın alım sonucu kontrol gücü olmayan pay oranı değişikliğine bağlı artış/azalış (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	139.654	139.654
Kontrol gücü olmayan paylar sahipleriyle yapılan işlemler (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.120)	(141.120)
Temettü	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.268.049	1.268.049	-	1.268.049
31 Aralık 2018	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
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:19) (*)	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	778.369	778.369	(19)	778.350
31 Aralık 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042

(*) 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.

(**) Grup, önceki yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Grup, TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		778.350	1.268.049
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21-23	30.852	7.405
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	26	(7.066)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		6.770	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		137.706	160.525
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10	109.533	160.525
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	23	28.173	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(8.594)	86.626
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	10.259	4.375
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	(21.293)	84.587
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	2.440	(2.336)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		249.493	(87.509)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23-24-25	(480.201)	(637.724)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	729.694	550.215
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.187.511	1.435.096
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.339.288)	(1.070.314)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(467.320)	17.330
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.871.968)	(1.087.644)
Stoklardaki azalışla (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.413.256	(478.796)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(504.180)	(618.692)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.464	(650.750)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(505.644)	32.058
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(143.161)	(47.480)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(476.451)	329.767
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		68.637	322.765
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		146.932	131.033
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(75)	(848)
Vergi ödemeleri		(132.147)	(199.466)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(778.966)	(196.935)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları	3	(47.477)	121.924
İştirakler pay alımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(6.381)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-13-14	(41.003)	(1.998)
Alınan faiz	24	174	208
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		12.013	15.466
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		14.590	123.391
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(78.084)	251.991
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.272.675	1.623.193
Kredilerden Elde Edilen Nakit	7	2.944.675	788.034
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	7	2.328.000	835.159
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.864.749)	(720.163)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(2.022.009)	(450.163)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	(1.842.740)	(270.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.153)	-
Ödenen faizler	7	(592.597)	(317.241)
Ödenen temettüpler	19	(118.826)	(644.442)
Alınan faiz		109.661	112.945
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(10.149)	(203)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		794.862	54.089
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(62.188)	109.145
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	494.226	385.081
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	432.038	494.226

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. Grup’un bünyesinde istihdam edilen ortalama daimi çalışan sayısı 563’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.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mart 2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60

(*)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:

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri
---	---------------------------------

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	32,5	32,5	20	20

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Konusu
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Aralık 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	-	-

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup’un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 5).

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup’un hâkim sermayedarı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 28’de açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 7).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tam 6.379 TL 86 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: tam 5.434 TL 42 kuruş).

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan tam 6.730 TL 15 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2019: tam 6.017 TL 60 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 16).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Arsa ve konut stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 10). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

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

2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

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

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Arsa ve konut stokları (devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 13).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 14).

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 11).

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari vergi

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

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

Gelirin kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 18) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 8). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 20).

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 23-25).

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup’a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri (devamı)

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

Temettü dağıtımı

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 32).

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Grup aleyhine açılmış toplam 298.037 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 110.241 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 15). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmektedir.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 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 Değişiklikler</i>
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 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.

Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri (devamı)

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

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı

Grup, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

TFRS 16, Grup'un önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Grup aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini konsolide finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayırıştırarak konsolide nakit akışı tablosuna yansıtır.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

Kiracı muhasebesine etki (devamı)

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.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Grup, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16'nın Grup'un konsolide finansal tabloları üzerindeki etkisi "Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri" notunda açıklanmaktadır.

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 azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir.

TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirmiştir.

Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

TFRS 16 Kiralamalar standardının uygulamasının Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkileri ile Grup'un önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak TFRS 16 standardını 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamaya başlamıştır. Grup, daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için konsolide finansal tablolara 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

Bu kapsamda TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nın uygulamasının tercih edilen kolaylaştırılmış geçiş yöntemi uygulanmış, dolayısıyla Grup'un 1 Ocak 2019 tarihli geçmiş yıllar karları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

	Muhasebe politikası değişikliği öncesi 1 Ocak 2019	TFRS 16 etkisi	Muhasebe politikası değişikliği sonrası 1 Ocak 2019
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	6.593	6.593
Peşin ödenmiş giderler	1.467.489	(882)	1.466.607
Toplam varlıklar üzerindeki etki	23.319.270	5.711	23.324.981
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.675.662	935	1.676.597
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.685.943	4.776	1.690.719
Toplam kaynaklar üzerindeki etki	23.319.270	5.711	23.324.981

TFRS 16'nın uygulanmasında, Grup, daha önce TMS 17 Kiralamalar standardı kapsamında "faaliyet kiralamaları" olarak sınıflandırılmış olan kiralamalara ilişkin finansal kiralama borçlarını kaydetmiştir. Bu borçlar, geri kalan kira ödemelerinin bugünkü değerinde ölçülmüş ve kiracının 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren alternatif borçlanma oranı kullanılarak indirgenmiştir. 1 Ocak 2019 tarihinde kiralanan borçlara uygulanan ağırlıklı borçlanma oranı %15.60'dır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla operasyonel kiralama taahhütleri	21.779
İlk uygulanma tarihinde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak indirgenmiş tutar	14.602
(Eksi): doğrusal yönteme göre giderleştirilen düşük değerli kiralamalar	(8.891)
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla kiralama yükümlülüğü	5.711
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	935
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	4.776

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.

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.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin 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 yapılmıştır.

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 yapılmıştır.

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

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.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

TFRS 3 (değişiklikler) *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 tanımı ve standartları revize eder.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Alınan bağlı ortaklıklar

Grup'un büyüme stratejisine uygun olarak, proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan projeler geliştirme konularında faaliyet göstermek amacı ile 9 Kasım 2018 tarihi itibarıyla Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("EPP") firmasının hisselerinin %51'lik kısmı satın alınmıştır. 24 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ise EPP firmasının kalan %49'luk hisse payı Grup'un hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan ("TOKİ") satın alınmıştır.

	<u>Ana Faaliyet Konusu</u>	<u>Alım tarihi</u>	<u>Alınan sermayedeki pay (%)</u>	<u>Transfer edilen bedel</u>
EPP	Gayrimenkul Yatırımları	9 Kasım 2018	100	288.000
				288.000

Satın alım tarihi itibarıyla alınan varlıklar ve üstlenilen yükümlülükler

Dönen Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri	221.327
Ticari ve diğer alacaklar	52.269
Stoklar	664.721
Diğer kısa vadeli varlıklar	53.593

Duran Varlıklar

Ticari ve diğer alacaklar	27.815
Finansal yatırımlar	8.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.958
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.489
Diğer duran varlıklar	588

Kısa vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	7.836
Ertelenmiş gelirler	681.484
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.421

Uzun vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	9.030
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	62.157

Kontrol gücü olmayan paylar	(1.466)
-----------------------------	---------

Net varlıklarının gerçeğe uygun değeri	288.000
---	----------------

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Satın alım sırasında ortaya çıkan şerefiye

EPP hisselerinin %51'lik kısmının Grup tarafından satın alımı sonucu şerefiye doğmamıştır. İlgili satın alımın mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Transfer edilen bedel	146.880
Artı: Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	141.120
Eksi: Alınan şirketlerin net varlıklarının gerçeğe uygun değeri	(288.000)
Şerefiye	-

Grup'un EPP'nin sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir. Grup'un EPP hisselerinin %49'luk payının satın alınması sonucu transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ile kontrol gücü olmayan paylar arasındaki farkın sıfır olmasından dolayı ilgili işlemde dolayı özkaynaklar altında muhasebeleşen bir tutar doğmamıştır. İlgili %49'luk hisse satın alımın mutabakatı aşağıdaki gibidir:

%49 için transfer edilen bedel	141.120
Bilanço dışı bırakılan kontrol gücü olmayan paylar	141.120
Özkaynakta muhasebeleşen	-

Bağlı Ortaklık satın alımında kaynaklanan net nakit girişi

Nakit ödenen tutar	(99.403)
Artı: Alınan şirketin nakit ve nakit benzerleri	221.327
	121.924

Grup EPP hisselerinin %51'lik kısmını 99.403 TL nakit ve 47.477 TL'lik 20 Şubat 2019 vadeli çek olmak üzere toplamda 146.880 TL bedel üzerinden, kalan %49'luk kısmını ise Grup hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağa mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır. Dolayısıyla 99.403 TL'lik nakit ödeme dışında kalan işlemler TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır. Grup ayrıca 47.477 TL'lik çeki 2019 yılı içerisinde ödemiştir.

DİPNOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) İştirakler

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019 tarihinde sona hesap dönemlerinde Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki Bio'nun kayıtlı değeri 7.331 TL'dir (31 Aralık 2018: 7.866 TL'dir).

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	73	26
Banka	514.671	674.845
- Vadesiz mevduat	142.686	132.738
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	371.985	542.107
Diğer hazır değerler	32.224	-
	546.968	674.871

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz	142.686	132.738
3 aya kadar	371.985	542.107
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(2.880)	(29.990)
	511.791	644.855

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

31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
(%)	(%)
9,58%	18,47%

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	546.968	674.871
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(758)	(1.132)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(117.489)	(169.609)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(929)	(11.710)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	4.246	1.806
	432.038	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. 117.489 TL'lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 1.951 TL'si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	12.316	42.375
Özel tertip devlet tahvili (*)	10.054	12.067
	22.370	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: 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına 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 8.331 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 3.985 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	1.065.415	587.526
Kısa vadeli banka kredileri	799.524	111.137
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.310.695	976.999
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.987	-
	3.178.621	1.675.662

(*) Grup, 6 Ağustos 2019 tarihinde 28 Ocak 2020 vade sonu tarihli ve %18,50 kar paylı 150.000 TL, 16 Ekim 2019 tarihinde 11 Şubat 2020 vade sonu tarihli ve %13,95 kar paylı 200.000 TL, 22 Ekim 2019 tarihinde 3 Mart 2020 vade sonu tarihli ve %13,95 kar paylı 200.000 TL, 19 Kasım 2019 tarihinde 7 Nisan 2020 vade sonu tarihli ve %12,10 kar paylı 200.000 TL ve 24 Aralık 2019 tarihinde 9 Haziran 2020 vade sonu tarihli ve %10,70 kar paylı 150.000 TL nominal tutarlı 5 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır. Grup ayrıca 3 Temmuz 2019 tarihinde 2.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 3 Haziran 2020 vade sonu tarihli ve %10,65 faiz oranlı 142.896 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı gerçekleştirmiştir.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	1.587.564	1.685.943
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.003	-
	1.590.567	1.685.943

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %17,70'dir (31 Aralık 2018: %17,62).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
2020	-	999.507
2021	1.344.827	638.745
2022	131.092	47.691
2023	51.759	-
2024	59.886	-
	1.587.564	1.685.943

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
3 aydan kısa	790.900	202.373
3 - 12 ay arası	1.319.319	885.763
1 - 5 yıl arası	1.587.564	1.685.943
	3.697.783	2.774.079

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredilerin ve ihraç edilmiş borçlanma araçlarının nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Krediler		Finansman bonusu	
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Açılış Bakiyesi	2.774.079	2.414.672	587.526	-
Faiz gideri	463.264	331.076	123.000	30.068
Ödenen faiz	(462.226)	(309.540)	(130.371)	(7.701)
Yeni alınan finansal borçlar	2.944.675	788.034	2.328.000	835.159
Geri ödenen finansal borçlar	(2.022.009)	(450.163)	(1.842.740)	(270.000)
Kapanış bakiyesi	3.697.783	2.774.079	1.065.415	587.526

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.473.299	851.820
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	669.109	651.294
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	139	43.668
Arsa satışlarından alacaklar	258.411	24.754
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 28)	479.941	12.621
Kiracılardan alacaklar	10.431	9.082
Diğer	7.683	2.369
Kazanılmamış finansman geliri	(27.222)	(17.571)
	2.916.749	1.622.995
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.916.749	1.622.995

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.323.401	2.178.500
Arsa satışlarından alacaklar	177.940	-
Kazanılmamış finansman geliri	(433.532)	(282.671)
	3.067.809	1.895.829

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 28)	20.797	69.985
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	191.691	361.559
Ticari borçlar	278.536	527.061
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	14.744	19.742
	505.768	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 fazın yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	721.605	758.851
T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan KEY alacakları	402.527	390.768
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 28)	762	5.754
Resmi dairelerden alacaklar	14.507	6.909
Diğer	408	1.085
	1.139.809	1.163.367
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 28)	24.616	19.802
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	15.138	8.012
Verilen depozito ve teminatlar	2.281	1.015
	42.035	28.829
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.810
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri	-	47.477
Ödenecek vergi ve fonlar	23.077	23.908
Diğer	57.164	70.739
	571.706	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).

31 Aralık 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2019 ve 2018 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.768	11.759	-	402.527
Özel tertip DİBS	12.067	10.054	(12.067)	10.054
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.855)	(9.868)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.713)

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(200)	12.067
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(252)	(25)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.013			402.810
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.013)			(402.810)

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Arsalar	4.085.357	3.307.234
<i>Maliyet</i>	4.167.413	3.455.715
<i>Değer düşüklüğü</i>	(82.056)	(148.481)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.989.643	7.158.373
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.022.541	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.685.237	1.252.239
<i>Maliyet</i>	1.895.068	1.286.112
<i>Değer düşüklüğü</i>	(209.831)	(33.873)
	13.782.778	15.407.484

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	182.354	21.829
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	185.084	171.606
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(75.551)	(11.081)
Dönem sonu, 31 Aralık	291.887	182.354

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.942.494	1.420.469
İstanbul Başakşehir Arsaları	627.674	438.912
İstanbul Bakırköy Arsaları	364.227	350.673
İstanbul Florya Arsaları	262.556	-
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	360.002
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	166.655
Samsun Canik Arsaları	111.916	94.265
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	109.183
İstanbul Esenyurt Arsaları	50.577	39.178
Ankara Çankaya Arsaları	45.644	17.695
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.642	40.536
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	205.917
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	-
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	6.302
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.862
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	729
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	-	618
İstanbul Kağıthane Arsaları	-	703
Diğer	1.605	986
	4.085.357	3.307.234

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nidapark İstinye Projesi	993.780	993.433
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.852	677.715
Merkez Ankara Projesi	642.054	630.115
Nişantaşı Projesi	571.037	498.095
Beykoz Riva Projesi	386.193	366.646
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	312.972	271.109
Büyükyalı Projesi	263.492	656.805
Yalova Armutlu Projesi	211.633	58.276
Validebağ Konakları Projesi	154.929	153.764
Köy Projesi	153.054	153.352
Avangart İstanbul Projesi	120.391	120.077
Temaşehir Konya Projesi	87.489	96.074
Cer İstanbul Projesi	67.403	67.520
Evora Denizli Projesi	63.618	76.256
Ebruli Ispartakule Projesi	58.200	58.105
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.289
Tual Bahçekent Projesi	39.779	118.929
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.367	199.373
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.955	30.605
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.641	48.682
Tual Adalar Projesi	11.828	90.842
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Karat 34 Projesi	5.673	67.480
Koordinat Çayyolu Projesi	2.257	97.164
Evvel İstanbul Projesi	612	128
Semt Bahçekent Projesi	341	50.154
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	107	408.029
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	2.442
Tuzla İçmeler Projesi	-	20.016
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	-	45.368
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	-	370.512
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	-	476.638
İstanbul Finans Merkezi Projesi	-	22.444
İstmarina Projesi	-	29.170
Kocaeli Derince Projesi	-	70.360
Maslak 1453 Projesi	-	35.422
Çankaya Oran Projesi	-	33.079
Diğer	2.116	92
	4.989.643	7.158.373

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maslak 1453 Konutları	491.323	654.276
Gebze Emlak Konutları	590.245	-
Sarphan Finanspark Projesi	179.190	225.534
Niğde Emlak Konutları	57.351	-
Büyükyalı Projesi	74.606	-
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	8.745	115.630
İstmarina Projesi	52.831	51.728
Ispartakule Emlak Konutları	19.919	-
Göl Panorama Projesi	33.478	-
Koordinat Çayyolu Projesi	35.410	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Nevşehir Emlak Konutları	3.459	-
Dumankaya Miks Projesi	16.686	19.330
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	14.268	57.058
Batışehir Projesi	11.730	11.730
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	9.123	29.228
Esenler Emlak Konutları	1.096	6.895
Unikonut Projesi	6.890	9.411
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	3.578	8.445
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	1.178	8.553
Metropol İstanbul Projesi	3.444	7.889
Bulvar İstanbul Projesi	2.424	3.208
Bahçekent Flora Evleri	1.777	1.082
Park Yaşam Mavişehir Evleri	-	1.739
Diğer	42.434	16.451
	1.685.237	1.252.239

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Başkent Emlak Konutları Projesi	922.882	557.844
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	703.235	571.009
Kuzey Yakası Projesi	516.630	349.753
Ankara Başkent Projesi	358.729	255.532
Halkalı Emlak Konutları Projesi	259.306	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	101.356	-
Yeniköy Konakları	114.736	-
Gebze Emlak Konutları	10.416	618.036
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	30.059	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	5.192	-
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	-	225.771
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	408.117
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	458.732
Ayazma Emlak Konutları Projesi	-	1.916
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	-	40.918
Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi	-	-
Niğde Emlak Konutları	-	162.387
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	-	39.623
	3.022.541	3.689.638

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	111.436	-	111.436
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(1.757)	-	(1.757)
Alımlar	27.905	-	27.905
Değer düşüklüğü (-)	(28.173)	-	(28.173)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	19.289	317	19.606
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	442.262	37.883	480.145

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Alımlar (*)	272.179	-	272.179
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	22.958	-	22.958
Projelendirilmemiş arsalardan transfer	33.021	-	33.021
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	19.938	-	19.938
Projelendirilmemiş arsalarla transfer	(13.564)	-	(13.564)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.247	1.247
Dönem gideri	-	1.475	1.475
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	2.722	2.722
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	352.140	38.200	390.340

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 39.541 TL'dir (1 Ocak – 31 Aralık 2018: 16.656 TL).

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Arsa, konut ve ticari üniteler	175.630	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.179
	546.145	487.926

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2019			
Arsa, konut ve ticari üniteler	175.630	-	-	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	-	-	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	-	-	272.515
		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2018			
Arsa, konut ve ticari üniteler	132.223	-	-	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	-	-	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	-	-	272.179

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Arsalar	Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Muhasebe politikalarındaki değişiklikler	6.593	6.593
Alımlar	541	541
Çıkışlar	(6.593)	(6.593)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	541	541
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(111)	(111)
Çıkışlar	109	109
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2)	(2)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	539	539

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 539 TL’dir. Kullanım hakkı varlıklarının TFRS 16 kapsamında ilk kez kayıtlara alınmasına ilişkin detay Not 2.6’da sunulmuştur.

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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	6.102	-	1.643	-	7.745
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(4.325)	(358)	(3.508)	-	(8.191)
Net defter değeri 31 Aralık 2019	100.597	192	5.027	97	105.913
Maliyet	109.880	2.160	21.868	97	134.005
Birikmiş amortisman (-)	(9.283)	(1.968)	(16.841)	-	(28.092)
Net defter değeri 31 Aralık 2019	100.597	192	5.027	97	105.913

31 Aralık 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
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	1.919	-	449	-	2.368
İlaveler	-	-	1.995	3	1.998
Amortisman gideri (-)	(1.620)	(283)	(2.979)	-	(4.882)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	58.803	550	6.892	97	66.342
Maliyet	63.670	2.160	20.305	97	86.232
Birikmiş amortisman (-)	(4.867)	(1.610)	(13.413)	-	(19.890)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	58.803	550	6.892	97	66.342

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	1.471	392	121	1.984
İlaveler	4.936	417	-	5.353
İtfa payı gideri (-)	(2.582)	(332)	(30)	(2.944)
Net defter değeri 31 Aralık 2019	3.825	477	91	4.393
Maliyet	11.166	2.977	121	14.264
Birikmiş itfa payları (-)	(7.341)	(2.500)	(30)	(9.871)
Net defter değeri 31 Aralık 2019	3.825	477	91	4.393

31 Aralık 2018	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	2.434	477	-	2.911
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	-	-	121	121
İtfa payı gideri (-)	(963)	(85)	-	(1.048)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	1.471	392	121	1.984
Maliyet	6.267	2.977	121	9.365
Birikmiş itfa payları (-)	(4.796)	(2.585)	-	(7.381)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	1.471	392	121	1.984

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

DİPNOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	110.241	131.534
	110.241	131.534

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2019 itibarıyla 110.241 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 131.534 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 44 adet eksik kusur davası, 4 adet kira kaybı davası, 26 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 6 adet iş davası ve 93 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 110.241 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 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 22)	(23.329)	-
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	-	31
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 22)	2.036	84.587
Dönem sonu, 31 Aralık	110.241	131.534

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

15.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

15.1.1 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, raporu 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 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

15.1.2 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. 31 Aralık 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

15.1.3 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. 31 Aralık 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

15.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 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 31 Aralık 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

15.2.1 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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

15.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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.

15.2.2 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.

15.2.3 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.

15.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

15.3.1 Grup'un 31 Aralık 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:

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

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	676.048	1.078.613	1.754.661
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
	2.854.548	4.444.993	7.299.541

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	11.148	6.125
	11.148	6.125

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	13.846	8.685
	13.846	8.685

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto Oranı (%)	3,90	4,23
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	2,47	0,65

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.004 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 389 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	8.685	6.162
Hizmet maliyeti	4.708	1.486
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	-	1.008
Faiz maliyeti	528	877
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(75)	(848)
Dönem sonu, 31 Aralık	13.846	8.685

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	115.896	160.128
Gelir tahakkukları	68.349	114.049
Vergi dairesinden alacaklar	42.526	17.703
Devreden KDV	568	9.219
Depozito ve teminatlar	-	130
Diğer	3.595	490
	230.934	301.719
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	75.958	231.222
Depozito ve teminatlar	-	215
	75.958	231.437

DİPNOT 18 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.698.186	2.142.368
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	570.237	688.925
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.379.687	1.074.907
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	239.333	336.000
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	392.391	597.365
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 28)	64.732	64.732
	4.344.566	4.904.297

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

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.747.573	1.466.470
Gelecek aylara ait giderler	2.655	1.019
	1.750.228	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 498.580 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyalı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.106.238 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - 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 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 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**

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Satış gelirleri		
Arsa satışları	3.653.421	2.298.169
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>2.132.477</i>	<i>1.831.981</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>1.520.944</i>	<i>466.188</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.982.654	1.613.690
Kira gelirleri	38.265	16.656
	5.674.340	3.928.515
Satış iadeleri	(6.457)	(516)
Satış iskontoları	(285)	(356)
Net satış gelirleri	5.667.598	3.927.643
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(2.178.417)	(928.653)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(919.900)</i>	<i>(733.168)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(1.258.517)</i>	<i>(195.485)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.943.964)	(1.330.752)
	(4.122.381)	(2.259.405)
Brüt Kar	1.545.217	1.668.238

DİPNOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(106.374)	(79.134)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(45.849)	(30.626)
Vergi, resim ve harçlar	(63.569)	(38.667)
Bağış ve Yardımlar	(19.997)	(20.000)
Aidat ve katılım payı giderleri	(11.756)	(4.138)
Amortisman ve itfa payları	(11.246)	(7.405)
Bilgi işlem giderleri	(7.265)	(8.583)
Seyahat giderleri	(8.125)	(6.415)
Mahkeme ve noter giderleri	(4.403)	(3.588)
Bakım ve onarım giderleri	(1.221)	(4.337)
Sigorta giderleri	(2.000)	(895)
Haberleşme giderleri	(972)	(622)
Diğer	(25.585)	(22.750)
	(308.362)	(227.160)

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(55.862)	(57.728)
Personel giderleri	(25.150)	(8.448)
Büro malzeme giderleri	(11)	(284)
Mahkeme ve noter giderleri	(41)	(203)
Diğer	(2.124)	(4.874)
	(83.188)	(71.537)

DİPNOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	1.943.964	1.330.752
Arsa maliyetleri	2.178.417	928.653
Personel giderleri	131.524	87.582
Reklam giderleri	55.862	57.728
Vergi, resim harçlar	63.569	38.667
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	45.849	30.626
Bağış ve yardımlar	19.997	20.000
Bilgi işlem giderleri	7.265	8.583
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 12,13,14)	11.246	7.405
Aidat ve katılım payı giderleri	11.756	4.138
Mahkeme ve noter giderleri	4.444	3.771
Sigorta giderleri	2.000	895
Haberleşme giderleri	972	622
Diğer	37.066	38.680
	4.513.931	2.558.102

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	180.943	330.357
Projelerden gecikme faiz gelirleri	143.735	102.719
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 10)	75.551	11.081
Devir komisyon gelirleri	25.038	27.107
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 15)	23.329	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	13.322	5.589
İhale şartname satış gelirleri	1.026	151
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	2.336
Diğer	43.117	33.189
	506.061	512.529

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	(185.084)	(171.606)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 11)	(28.173)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(19.606)	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.440)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 15)	(2.036)	(84.587)
Diğer	(61.843)	(12.009)
	(299.182)	(268.202)

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Bono faiz gelirleri	174	208
	174	208

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansal giderler		
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(586.264)	(361.144)
Borç kapatma faiz iskontosu	(142.480)	(65.138)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(9.796)	(56.419)
TOKİ faiz giderleri	-	(67.514)
Kur farkı giderleri	(446)	(261)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(950)	-
	(739.936)	(550.476)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	108.687	112.945
TOKİ faiz gelirleri	45.646	91.492
Kur farkı gelirleri	1.920	12
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	1.016	-
	157.269	204.449

DİPNOT 26 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	2.993	3.052
	2.993	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

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 26 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Kurumlar Vergisi (devamı)

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) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 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.

	31 Aralık 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	(6.604)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(361)	(160)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(489)	(222)
Dava karşılıkları	-	(6)
	54.703	61.769

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(61.769)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	7.066	-
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	-	(61.769)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(54.703)</u>	<u>(61.769)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	771.284	1.268.049
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>771.284</u>	<u>1.268.049</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	169.682	278.971
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(171.711)	(278.971)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	6.604	-
- diğer	2.491	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>7.066</u>	<u>-</u>

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - 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.

Grup, 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 - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Hissedarlara ait net kar (TL)	778.369	1.268.049
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506
Hisse başına kar (tam TL)	0,0021	0,0035

DİPNOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Yenilenen TMS 24 – "İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı"na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Grup'un devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 5, 6 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla devlet bankalarında 484.216 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL). Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	469.097	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	2.160	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.	1.338	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
	479.941	12.621

(*) Grubun, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.991	-
	5.991	-

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	169	5.161
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	448
	762	5.754

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	24.616	19.802
	24.616	19.802

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	24.504	68.661
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.299	1.324
	25.803	69.985

	31 Aralık 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 - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	575.207	408.031
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	-	887
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	4
	575.207	408.922

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	949	67.514
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	8.905	-
	9.854	67.514

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.

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	315.693	11.621
İller Bankası A.Ş.	115.640	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	470.867	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	3	18
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	81
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	333	1.138
	902.563	12.858

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

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	8.244	6.134
	8.244	6.134

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ**

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Grup'un yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Grup yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Grup, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	3.178.621	3.409.206	1.531.172	1.878.034	-
Ticari borçlar	505.768	505.768	-	505.768	-
Diğer borçlar	571.706	571.706	80.241	491.465	-
	4.256.095	4.486.680	1.611.413	2.875.267	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.590.567	1.796.296	-	-	1.796.296
Ticari borçlar	102	102	-	-	102
Diğer borçlar	48.887	48.887	-	-	48.887
	1.639.556	1.845.285	-	-	1.845.285

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.675.662	2.132.661	1.039.481	1.093.180	-
Ticari borçlar	978.347	978.347	-	978.347	-
Diğer borçlar	633.686	633.686	94.647	539.039	-
	3.287.695	3.744.694	1.134.128	2.610.566	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.685.943	1.974.332	-	-	1.974.332
Ticari borçlar	77.349	77.349	-	-	77.349
Diğer borçlar	68.792	68.792	-	-	68.792
	1.832.084	2.120.473	-	-	2.120.473

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	9,16%	18,47%
Ticari alacaklar	11,92%	19,50%
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	14,50%	26,00%
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	17,71%	17,62%

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Faiz oranı riski (Devamı)

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	371.985	542.107
Finansal borçlar	4.769.188	3.361.605
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	-	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 100 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 0 TL (31 Aralık 2018: 0 TL) artacak veya azalacaktı.

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Grup ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeleli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	479.941	5.504.617	25.378	1.156.466	514.671	12.316
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	479.941	5.304.480	762	1.156.466	514.671	12.316
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	479.941	5.304.480	762	1.156.466	514.671	12.316
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	479.941	5.304.480	762	1.156.466	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	200.137	24.616	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	200.137	24.616	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun bloke mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	12.621	3.506.203	25.556	1.166.640	674.845	42.375
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	5.754	1.166.640	674.845	42.375
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.621	3.457.603	5.754	1.166.640	674.845	42.375
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	5.754	1.166.640	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	48.600	19.802	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	48.600	19.802	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Grup, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatlar nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Grup'un ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	17.963	3.024
2. DÖNEN VARLIKLAR	17.963	3.024
3. TOPLAM VARLIKLAR	107	18
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.090	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.090	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.090	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(4.948)	(833)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(4.948)	(833)

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 2018	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	607	115
2. DÖNEN VARLIKLAR		
3. TOPLAM VARLIKLAR	607	115
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.525	856
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.918)	(741)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.918)	(741)

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	4.769.188	3.361.605
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(546.968)	(674.871)
Net Borç/(Varlık)	4.222.220	2.686.734
Toplam Özkaynak	13.743.042	13.083.518
Toplam Sermaye	17.965.262	15.770.252
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	24%	17%

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2019					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	546.968	-	-	546.968	5
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	12.316	-	-	12.316	6
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	10.054	-	10.054	6
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	6
Ticari alacaklar	5.504.617	-	-	5.504.617	8
İlişkili taraflardan alacaklar	479.941	-	-	479.941	28
Diğer alacaklar	1.156.466	-	-	1.156.466	9
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25.378	-	-	25.378	28
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	4.769.188	4.769.188	7
Ticari borçlar	-	-	959.930	959.930	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	25.803	25.803	28
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	620.196	620.196	9
31 Aralık 2018					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	-	-	674.871	5
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	42.375	-	-	42.375	6
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	12.067	-	12.067	6
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	6
Ticari alacaklar	3.506.203	-	-	3.506.203	8
İlişkili taraflardan alacaklar	12.621	-	-	12.621	28
Diğer alacaklar	1.166.640	-	-	1.166.640	9
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25.556	-	-	25.556	28
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	3.361.605	3.361.605	7
Ticari borçlar	-	-	1.816.724	1.816.724	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	69.985	69.985	28
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	702.080	702.080	9

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup' un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Grup KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Grup tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Grup tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Grup'un finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Grup'un Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Grup'un bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler: (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2019 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	10.054	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	12.067	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 31 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	3.375.478	3.086.456
Alınan ipotekler (**)	58.564	78.342
	3.434.042	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.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	93.065	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	-	-
	93.065	61.802

DİPNOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Grup, bilanço sonrası dönemde 5 yıl vadeli 250.000 TL ve 2 yıl vadeli 300.000 TL refinansman amaçlı olmak üzere toplam 550.000 TL kredi kullanmıştır. Buna ek olarak Grup, bilanço sonrası dönemde 1.321.592 TL refinansman amaçlı olmak üzere 6 adet yeni kredi kullanarak geçmiş dönemlerde temin edilen 5 adet krediyi kapatmıştır. Kullanılan refinansman kredi koşullarına göre faiz ödemesi 6 ayda bir ve anapara ödemeleri 2. yılın sonunda başlayacaktır ve kredilerin ortalama faiz oranı %10,5’dur.

2- Grup, 31 Aralık 2019 tarihi öncesinde ASKGP ile projelendirdiği arsalar dahilinde geliştirdiği Köy projesini, bilanço sonrası dönemde anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar dahilinde geliştirmeye karar vermiştir.

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

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	415.030	437.372
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.437.248	15.166.621
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	288.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.186.182	6.767.401
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	23.411.497	22.659.394
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.763.197	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	13.748.422	13.086.742
D	Diğer Kaynaklar		4.899.878	6.109.206
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	23.411.497	22.659.394
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	415.030	437.372
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	475.042	371.894
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	929.935	650.651
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	288.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	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**

**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	59	69	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,59	1,27	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	35	27	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	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.

.....



MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası'nca (İst. Şb.) davacı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 25.09.2019 tarihinde ŞPO'nun davacı yanında müdahale talebinin kabulüne karar verdi. 13.11.2019 tarihinde keşif yapıldı. Bilirkişi raporu 1/100.000 ölçekli ÇDP yönünden lehe, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden aleyhe. 03.01.2020 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 14.01.2020 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden YD isteminin reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden YD isteminin kabulüne karar verdi. 03.02.2020 tarihinde YD kararına itiraz ettik, neticesi beklenmektedir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak

katılmıştır. Mahkemece davanın

reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. 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 davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin

durdurulmasına karar verilmiştir. 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 düzeltme neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL KAYABAŞI

1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece,

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.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu kararlar ilgili İstinaf yoluna başvurulmuştur.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-7475 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkeme, 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. Mahkeme, 25.07.2019 tarihinde, ek rapor alınmasına karar verilmiş söz konusu ek rapor aleyhe gelmiştir. 25.10.2019 tarihinde ek rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 18.12.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın &

TMMOB Şehir Plancıları Odası (Davacı yanında müdahil)

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-7475 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 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. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 12.12.2019 tarihli bağlantı kararı gereğince, dosya İst. 11. İdare Mahkemesi'ne gönderildi. Yargılamaya İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/2282 E. sayılı dosyası ile devam edilmektedir.

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.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 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.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. almış, 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. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

MÜHYE ARAZİSİ

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur.

ALİBEYKÖY

İstanbul Büyükşehir Bld. Meclis

Üyeleri (Özgür Aydın, İsa Öztürk),

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile 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 Başibüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli bilirkişi

raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir.

2) AHMET TOPÇU

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

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/2186 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde (22/10/2018 - 21/11/2018 askı tarihleri) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 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.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parseline 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. Mahkeme, 19.09.2019 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 01.11.2019 tarihinde istinaf talebinde bulundu, neticesi beklenmektedir. 14.11.2019 tarihinde YD talepli istinaf talebinde bulunduk. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 05.12.2019 tarihinde YD talebimizin, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verdi

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 parseline 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 tekrar 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. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 27.06.2019 tarihinde YD talebimizin, 16.12.2019 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verdi.

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 parseline 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. 30.07.2019 tarihinde YD talepli istinaf talep ettik. İstanbul BİM, 4. İdare Dava Dairesi, 07.08.2019 tarihinde YD istemimizin reddine, 16.12.2019 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verdi. 13.01.2020 tarihinde temyiz talebinde

bulunduk, neticesi beklenmektedir.

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. Mahkemece 17.01.2019 tarihli imar planı nedeniyle, aynı mahkemenin 2018/1506 E. sayılı dosyasında KVYO kararı verildiğinden, huzurdaki davada da karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

2-)Bakırköy Belediye Başkanlığı

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

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Mahkeme, 12.07.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne ve dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu karara ilişkin itirazlarımız reddedilmiştir.

3-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

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

11.10.2019 tarihinde keşif yapıldı, bilirkişi raporu aleyhe. 24.12.2019 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 17.01.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

İZMİR KONAK

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 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 itirazlar yapılmıştır. İşbu itirazlar üzerine alınan ek raporda da bilirkişilerin kanaatinde bir değişiklik olmamıştır. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava

konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1085 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 19.09.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verildi. 21.10.2019 tarihinde muhabere yolu ile müdahale talebinde bulunduk.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 02.10.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 03.12.2019 tarihinde, mahallinde keşif

ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD hususunda keşiften sonra karar verilmesine karar verildi. 05.12.2019 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verildi. 26.12.2019 tarihinde muhabere yolu ile müdahale talebinde bulunduk. 06.02.2020 tarihinde mahallinde keşif yapılacaktır.

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. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir.

15.10.2019 tarihinde, YD talepli temyiz yoluna başvurduk, neticesi beklenmektedir. Danıştay 6. Daire, 11.11.2019 tarihinde YD istemimizin reddine karar verdi. 2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.), TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şb.)

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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.

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. Mahkeme, 11.10.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. Davacı yan 13.01.2020 tarihinde istinaf talebinde bulundu, neticesi beklenmektedir.

2-) Şişli Belediye Başkanlığı

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

karar verilmiştir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi.

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. Mahkeme, 31.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.10.2019 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine iadesine karar verdi. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/16 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir.

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, Mahkemece, 16.09.2019 davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019 tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verdi.

3-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şb.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2019/9 E. sayılı dosyası ile Çekmeköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, Çekmeköy Belediye Başkanlığı'nca 12.02.2010 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Revizyon İlave Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, Danıştay 6. Daire, 21.09.2017 tarihinde sözkonusu kararı bozmuştur. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 15.11.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

12.12.2019 tarihinde keşif yapıldı, katılmadık.

4-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şb.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/2097 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 23.10.2009 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Çekmeköy Nazım İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 19.02.2016 tarihinde davanın reddine karar

verilmiş, Danıştay 6. Daire, 21.09.2017 tarihinde kararı bozmuştur. Bunun üzerine Mahkemece, 28.02.2019 tarihinde, dava dosyasının, yeni NİP hakkında verilecek karara kadar bekletilmesine karar verilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 15.11.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. 12.12.2019 tarihinde keşif yapıldı, katılmadık.

BEŞİKTAŞ MECİDİYE

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/336 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 07.05.2019 tarihinde, YD isteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiş olup bilirkişi raporu aleyhe gelmiştir.

2-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/1936 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 03.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55-68 sayılı parseller ile arasında kalan kadastral yola ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 27.02.2019 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 12.04.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.11.2019 tarihinde istinaf talebinde bulundu, neticesi beklenmektedir.

ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 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. 06.02.2020 tarihinde mahallinde keşif yapılacaktır.

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. Davacı yan, YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 10.09.2019 tarihinde itirazın reddine karar verdi. 26.12.2019 tarihinde mahallinde keşif yapıldı, bilirkişi raporu bekleniyor.

MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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 ilişkili, 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. Mahkeme, 13.09.2019 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, davalı idareden, yapı ruhsatlarının halen geçerli olup olmadığının sorulmasına, yd isteminin ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Mahkeme 25.11.2019 tarihinde yeniden ek rapor alınmasına, YD isteminin ek rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verdi. 2. ek rapor aleyhe. 14.01.2020 tarihinde 2. ek rapora itirazlarımızı sunduk.

BAŞAKŞEHİR

Selman Ata

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1541 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 21.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 1357 ada ile 1358 adaya ilişkin, 1/1.000 ölçekli Plan Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 17.07.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar cevabı geldikten veya verilen süre geçtikten sonra incelenmesine karar verildi. 06.08.2019 tarihinde müdahale

talebinde bulunduk. Mahkeme tarafından, 18.09.2019 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, mahallinde keşif yapılmasına, YD isteminin keşif yapıldıktan sonra değerlendirilmesine karar vermiştir. 21.11.2019 tarihinde keşif yapıldı, bilirkişi raporu 3 nolu plan notu bakımından kısmen aleyhe. 13.01.2020 tarihinde rapora itirazlarımızı sunduk.

ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

Ağır Haddecilik A.Ş.

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



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2019)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVANGART İSTANBUL	36.750	05.03.2015	120.391.383	637.000.000
AVRUPARK HAYAT	42.020	14.06.2011-30.07.2012	54.056.701	156.500.000
BÜYÜKYALI	97.590	24.04.2013	263.491.902	436.709.638
EBRULİ ISPARTAKULE	41.168	01.06.2007	58.200.243	132.000.000
EVORA DENİZLİ	78.215	05.03.2015	63.618.474	67.128.879
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAĞÇETEPE	18.215	03.04.2015	31.640.662	40.086.059
İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA	1.075.860	-	390.260.622	542.892.221
İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA	40.946	30.07.2012	67.402.947	105.968.270
EVORA İZMİR	-	-	1.219.611	117.040.000
ALL SANCAK	-	-	145.394	145.200.000
KARAT 34	4.236	28.05.2014	5.672.699	8.482.315
KÖY	332.909	02.03.2011	153.053.885	300.525.555
MERKEZ ANKARA	124.476	03.04.2014	642.053.744	1.258.365.000
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	993.779.685	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	03.04.2014	35.367.032	107.950.125

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317	14.06.2011	678.852.330	1.527.000.300
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164	05.03.2015	30.955.494	62.000.000
ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KAR.	18.502	05.03.2015	9.813.134	15.070.000
TEMAŞEHİR	60.675	05.03.2015	87.488.951	198.759.060
TUAL ADALAR	3.763	28.05.2014	11.828.170	21.252.794
TUAL BAHÇEKENT	44.254	14.06.2011-30.07.2012	39.778.822	130.529.584
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.529	05.03.2015	154.928.861	439.887.380
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.739	05.03.2015	312.972.382	355.552.000
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.726	05.03.2015	571.036.546	705.500.000
Toplam	2.348.569		4.778.009.674	9.387.791.181

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521	358.728.510
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502	922.904.910
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM	6.338	9.294.852
KUZEY YAKASI	363.979	513.302.234
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.187	205.177.798
HOŞDERE GENEL ALTYAPI ZEMİN İ.	0	2.346.675
HOŞDERE HAYAT CAMİ	0	953.809
GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK	0	31.207.855
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	54.127.843
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY İKMAL	22.237	114.734.566
İSTANBUL HOŞDERE 6.ETAP İKMAL	23.264	101.354.891
ANKARA SARAÇOĞLU	0	5.171.770
Toplam	576.028	2.319.305.713

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2019)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	12	38.434	03.04.2014	45.643.790	60.329.780
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	05.06.2013	170.580.920	331.219.421
İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ	11	25.144	24.04.2013 - 22.04.2012	40.238.127	81.853.177
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1	45.941	30.05.2017	364.226.958	330.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	21	312.784	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 -07.08.2012	112.033.445	165.414.373
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	33	183.144	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	298.329.070	427.644.457
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	3	87.083	30.05.2017-25.03.2019	217.311.411	215.787.686
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	0	2.221.062
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3	57.836	14.06.2011 - 30.07.2012	50.577.481	97.675.465
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.343	24.04.2013 - 22.04.2012	109.182.521	121.642.390
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	24	484.090	03.04.2014	1.942.498.771	2.179.695.881
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	7.003.940
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992	02.03.2011	677.397	719.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	10.644	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	20.016.360	25.996.423
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	2	10.680	31.12.2012	1.843.977	0

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU devamı

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	6	17.131	-	256.965.000	256.965.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	1	20.315	-	19.307.276	30.471.800
İZMİR KONAK PARSELİ	4	7.033	31.05.2000	12.258.000	13.148.320
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	NA	728.901	2.601.192
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.974.700
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	03.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	5	75.127	NA	1.664.820	23.528.311
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
BAKIRKÖY FLORYA ŞENLİK MAHLES	1	40.723	-	262.556.275	315.000.000
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	111.915.633	122.006.543
TOPLAM	248	3.063.815		4.057.041.439	4.831.944.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306	Ok	8.140.964	10.755.152
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	1	8.731	Ok	4.466.027	6.104.422
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595	Ok	24.457.405	23.260.675
TOPLAM	3	47.632		37.064.397	40.120.249

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 31.12.2019

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	68	9.159	NA	3.422.516	43.721.151
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	12	1.259	NA	3.577.824	3.807.300
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	8	1.179	NA	2.519.855	7.880.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269	NA	534.037	1.758.000
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	19	2.788	NA	9.123.128	9.225.410
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	14	3.600	-	10.987.313	14.998.000
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	20	3.310	-	8.931.682	10.040.000
ESENLER EMLAK KONUTLARI	2	435	30.12.2016	1.096.273	2.191.811
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	3	368	-	473.267	751.735
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	696	105.257	-	311.399.261	314.010.310
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	626	99.866	-	278.846.000	284.380.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	21	3.441	NA	5.322.510	12.661.400
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	534	31.12.2015	934.593	1.135.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	64	9.545	NA	13.333.136	20.368.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	54	15.582	-	34.510.609	35.199.000

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	13	2.411	-	3.459.491	6.473.300
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	153	28.249	-	57.350.722	63.248.100
İSTANBUL	3	468	-	1.075.298	1.463.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	125	33.271	29.12.2017	491.323.000	491.323.000
AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	1	278	NA	1.178.400	1.178.400
BAHÇEKENT FLORA	2	677	NA	1.777.400	1.786.200
BATIŞEHİR	8	861	31.12.2015	11.729.689	8.170.051
BULVAR İSTANBUL	3	552	30.12.2016	2.424.074	2.505.000
DUMANKAYA MIKS	19	1.962	22.09.2016	16.685.779	17.463.000
EVORA DENİZLİ	34	6.576	-	0	19.554.560
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	81	28.07.2015	422.305	480.000
GÖL PANORAMA EVLERİ	45	7.978	-	33.478.040	32.295.600
İSTMARİNA	60	4.703	29.12.2017	52.369.874	58.444.678
KOORDİNAT ÇAYYOLU	30	7.071	-	35.409.836	35.434.127
METROPOL İSTANBUL	1	507	30.12.2016	3.444.170	3.444.170
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573	30.12.2016	24.051.600	24.229.000

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANS PARK	140	9.402	30.12.2016	179.189.924	181.719.232
SOFALOCA	2	386	NA	1.568.879	1.599.000
SPRADON QUARTZ	2	140	NA	842.525	492.000
STÜDYO 24	1	64	30.04.2014	142.574	162.000
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967	NA	74.606.102	76.948.320
UNİKONUT	5	1.327	28.02.2015	6.889.971	8.134.288
VARYAP MERİDİAN	2	138	07.05.2013	805.413	1.090.000
Toplam	2.296	371.232		1.685.237.071	1.799.764.142

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
MERKEZ ANKARA	144	145.622	30.12.2016	738.110.545	828.904.760
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202	-	159.927.300	181.197.631
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324	-	44.167.697	45.102.178
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	154	30.217	-	326.338.308	348.767.508
TEMAŞEHİR	64	14.665	NA	37.384.500	37.384.500
TUAL BAHÇEKENT	75	11.360	NA	34.811.913	35.692.240
Toplam	558	218.390		1.340.740.263	1.477.048.816

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU devamı

Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	-	6.810.900	9.182.000
RESMİ KURUM BİNASI	2	24.886	-	45.755.719	135.000.000
Toplam	6	25.875		52.566.619	144.182.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
UNİKONUT	4	2.406	-	12.053.690	12.545.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	30	7.559	-	107.023.649	111.373.200
İSTMARİNA	238	60.879	-	261.586.492	272.179.309
SARPHAN FİNANS PARK	36	2.065	-	38.454.182	41.177.161
ESENLER EMLAK KONUTLARI	7	625	-	2.637.353	3.279.189
DUMANKAYA MIKS	2	750	-	5.198.632	5.381.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	5	862	-	305.882	5.171.628
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	253	-	267.091	502.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	210	-	288.880	666.000
Toplam	326	75.608		427.815.850	452.274.487

EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (31.12.2019)

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

YALOVA ARMUTLU PROJESİ	211.330,95	01.11.2016	59.296.728	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 Arsalar(EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
-------------------------	----	-------------	-----------------	------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BATIŞEHİR	7	706	8.107.647	7.820.000
-----------	---	-----	-----------	-----------

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

DOĞA PARKI EVLERİ	34	3.191	5.802.071	11.320.000
-------------------	----	-------	-----------	------------

Genel Toplam	50	5.723	22.958.184	34.255.775
---------------------	-----------	--------------	-------------------	-------------------





EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEMAŞEHİR KONYA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Projenin inşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan 37594 ada bünyesindeki 29.459,11 m2 yüzölçümlü 5 no'lu parsel ile 37595 ada bünyesindeki 31.216,37 m2 yüzölçümlü 3 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	358.476.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	102.700.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	598.135.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	198.759.060,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEM 34 TAHTAKALE PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi, 670 ada 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	51.530.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	32.969.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	155.240.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	40.086.059,39

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MERKEZ ANKARA PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi, Orman Çiftliği Mevkii, 63865 ada, 124.475,80 m2 yüzölçümlü 2 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.389.788.479,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	796.645.120,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.274.853.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.258.000.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZKENT ÇARŞI PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan, G23B21B3B pafta, 1917 ada içerisindeki 11.922,37 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	62.475.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	73.802.000,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA İZMİR PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 8110/1, 8115/3 ve 8115/4 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	241.646.812,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	238.289.812,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	693.657.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	585.200.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ALLSANCAK İZMİR PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	319.240.535,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	314.505.535,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.713.775.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	726.000.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.216.729.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	770.396.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.470.036.796,81
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.527.000.300,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İSTİNYE MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 360-3, 360-64, 380-84, 380-18, 380-38, 1352-11, 1352-4, VASFI: ARSA,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.410.240.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.323.880.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.594.740.762,74
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.876.392.000,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVANGART İSTANBUL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
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	487.185.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	262.220.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	749.215.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	637.000.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAKIRKÖY YENİMAHALLE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN OFİS KARAT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, ADA: 901 PARSEL:18 PARSEL, ALANI: 5.164,46 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	74.573.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	39.431.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	123.734.001,43
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	62.000.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	859 ADA 2 VE 879 ADA 1 PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI VE PARK İNŞAATI İLE ADA İÇİ ALTYAPI, YOL VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER BULUNMAMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 853 ADA 2 PARSEL ve 879 ADA 1 PARSEL
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	21.098.070,00
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	116.750.000,00
859 ADA 2 PARSEL, 879 ADA 1 PARSELDE YER ALAN PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	294.388.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KARAT 34 PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, ADA: 1542 PARSEL:37, PARSELİN ALANI:21.438,07 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	375.893.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	146.598.270,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	408.348.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.600.000,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EBRULİ İSPARTAKULE)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	633 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI VE İNŞAAT FAALİYETİ BULUNMAMAKTA, 678 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN EBRULİ PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCLAR İLÇESİ, FİRÜZKÖY MAHALLESİ, ADA: 633 PARSEL:2, PARSELİN ALANI:19.915,64 m ² , VASFI: ARSA, ADA: 678 PARSEL:11, PARSELİN ALANI:21.252,85 m ² , VASFI: ARSA
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.959.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	86.454.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	475.560.593,65
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	132.000.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (DÜŞLER VADİSİ PROJESİ)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT SEVİYESİ %1,86 OLAN DÜŞLER VADİSİ PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, RİVA MAHALLESİ, ADA: 0 PARSEL: 3201 - 3202 2 PARSELİN ALANI: 1.075.860,42 m ² , VASFI: 3201 PARSEL ÖZEL ORMAN - 3202 PARSEL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	412.050.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	407.733.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.013.860.505,02
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	190.400.000,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL ADALAR PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YAKACIK MAHALLESİ, ADA: 12624 PARSEL:4, ADA: 12626 PARSEL:1, ADA: 12341 PARSEL:69
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	207.593.800,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	93.159.400,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	364.065.389,85
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	116.961.600,00

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KUZEY YAKASI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:1-2-3-4,VASFI: ARSA
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	446.133.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	617.226.639,87

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m², VASFİ: ARSA (73 PARSEL VASFİ:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI),
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.532.031.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.076.559.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.348.513.753,85
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.978.950.088,93
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOORDİNAT ÇAYYOLU
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 ada, 1,3 ve 4 parseller ile 29622 ada 1 parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	290.774.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	108.598.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	452.268.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	180.000.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN VALİDEBAĞ KONAKLARI PROJESİ BULUNMAMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, ADA: 1137 PARSEL:48, YÜZÖLÇÜMÜ: 17.528,55 M², VASFİ: ARSA
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	344.051.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	239.265.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	815.548.801,89
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	439.887.380,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	196.830.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	74.795.400,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	266.742.475,95
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	74.795.400,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	PIYASA DEĞERİ VE KİRA DEĞERİ TESPİT RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KÖY PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 1789 / 2-3-4, 1790/1-3-4, 1791/2-3-4, VASFİ: ARSA,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	856.112.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	557.246.897,50
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.064.677.167,04
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	665.858.386,37
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN AVRUPARK HAYAT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 701 PARSEL:4, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., ADA: 702 PARSEL:3,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	211.955.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	102.161.815,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	553.331.017,32
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	156.500.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi, 616 ada 15 parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.236.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.281.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi, 622 ada 1 parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.496.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	9.689.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 6438 ada 3 parsel, 6471 Ada 1-2-3-4 Parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	410.755.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	424.291.000,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 634 ada 1-2 parsel, 6435 Ada 1 Parsel, 6436 Ada 1 Parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	404.029.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	447.837.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA DENİZLİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 ada, 1 no'lu parsel, 717 ada 1 no'lu parsel, 718 ada 1 no'lu parsel, 719 ada 1 no'lu parsel, 720 ada 1 no'lu parsel, 721 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 722 ada 1 no'lu parsel, 723 ada 1 no'lu parsel ve 724 ada 1 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	257.833.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	87.737.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	627.467.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	134.090.518,14
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 ADA PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m², VASFİ: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFİ Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	626.250.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.028.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	816.290.664,40
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	205.245.779,20
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2019
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	722.338.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	722.338.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	906.295.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	906.295.000,00

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada, 10 ve 11 no'lu parseller ile 29401 ada 10 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	340.194.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	340.194.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	344.013.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	344.013.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.10.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJEDE 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 VASFİ: ARSA,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	407.660.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	421.409.507,92
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.10.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAMAKTADIR
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, VASFİ: ARSA,
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	402.230.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	446.563.118,51
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YENİKÖY KONAKLARI
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osman Paşa Mevkii'nde yer alan 859 ada bünyesindeki 22.352,56 m2 yüzölçümlü ve 129 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	107.090.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	299.190.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN SEMT BAĞÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 707 PARSEL:1, ALANI: 23.264,07 M² MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	89.478.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	294.827.067,18

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	DUMANKAYA MİKS
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri tamamlanmış olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 11 parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	22.615.560,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	22.844.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İDEALİST CADDE ŞİLE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 91 ada bünyesindeki 3.521,69 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 205 no'lu parsel ile Mehmet Ali Deresi mevkii, 70 ada içerisindeki 14.980,76 m2 yüzölçümlü ve "arsa" nitelikli 82 no'lu parsel
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	13.015.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	11.750.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	67.120.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	15.070.000,00
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
RAPOR TÜRÜ	PROJE DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN CER İSTANBUL PROJESİ BULUNMAMAKTADIR
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, YEDİKULE MAHALLESİ, ADA: 2384 PARSEL:7, YÜZÖLÇÜMÜ: 40945,86 M², VASFI: YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	174.311.000,00
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	143.311.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	454.722.347,51
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	159.198.293,86

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YALI ATA KÖY PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Daire
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel B2 Blok, 4. Normal Kat, 22 No'lu Bağımsız Bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	4.740.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MASLAK 1453 PROJESİNDE 155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	SATIŞ VE KİRA DEĞERLEME
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:SARIYER MAHALLESİ: M.AYAZAĞA ADA/PARSEL: 10622/2 BLOK NO: LİSTEDEDİR BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:LİSTEDEDİR.
155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	604.154.100,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT ADA/PARSEL: 3317/5 BLOK NO: A, B, D, EBAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:İŞYERİ/OFİS, İŞYERİ, DÜKKAN
184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	228.292.237,67 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir Evleri 2. Etap
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 ada, 26 no'lu parselde kayıtlı, A2 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ile A4 Blok 9 No'lu Bağımsız Bölüm
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	1.025.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sofa Loca Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler Mahallesi, 48758 ada, 18.228 m2 yüzölçümlü, 2 no'lu parselde kayıtlı, B2 Blok 25 No'lu Bağımsız Bölüm ile B4 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	1.599.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİĞDE EMLAK KONTLARI 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NİĞDE İLÇESİ:MERKEZ MAHALLESİ: TEPE ADA/PARSEL: 3337/2 BLOK NO: A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DÜKKAN
138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	52.488.600,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NEVŞEHİR İLÇESİ:MERKEZ MAHALLESİ: EMEK ADA/PARSEL: 3430/771 BLOK NO: A2, A4, A5, B1, B2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 2, 1, 3, 45, 3, 45, 49, 56, 2 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DÜKKAN
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	5.265.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTMARİNA 301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazların bir kısmı boş durumda olup, bir kısmı kiracı tarafından konut&dükkan amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 - 9048/2 BLOK NO: A, B, C, D, E, AVM, TİCARET BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: EKTEDİR BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, OFİS, DÜKKAN, DEPOLU DÜKKAN
301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	739.733.408,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVORA 2. ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 102 ada, 1 parsel, BT1 Blok, 12 No'lu Bağımsız Bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	480.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy Mahallesi, 662 ada, 1 parsel, 2A Blok, 75 No'lu Bağımsız Bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	541.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	UNİKONUT
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy Mahallesi, 639 ada, 2 parselde kayıtlı 9 Adet Bağımsız Bölüm
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	20.473.800,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	VARYAP MERIDIAN
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3346 ada, 1 parsel A Blok, 337 ve 344 No'lu Bağımsız Bölümler
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	1.090.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	STÜDYO 24
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy Mahallesi, 634 ada, 2 parsel C Blok, 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	368.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2) PROJESİNDE 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1339/19 BLOK NO/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO:A BLOK 127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137,B BLOK 115-116-117-118-119-120-121,C BLOK 121-122-123-124-125-126-127-128 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN-DEPOLU DÜKKAN
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	32.935.750,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ (AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1) PROJESİNDE 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1340/5 - 1340/36 BLOK NO: A3,D2,D3,D4,D5,D6 - D2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 17,18,54,78,76,41,90,7,67 - 6,43 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	6.282.000,00 TL
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 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: HOŞDERE ADA/PARSEL: 656/5 BLOK NO: 1. - 2. BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 8-64-68-69-75-76-77-82-83-84-86 24-68-74-75-80-81-82 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:OFİS – DÜKKAN
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	7.507.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: GEBZE MAHALLESİ: GÜZELLER ADA/PARSEL: 5800/1 BLOK NO: B1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:KONUT
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	300.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BATİŞEHİR
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada, 11 parsel, G1 Blok, 255, 256 ve 258 No'lu Bağımsız Bölümler ile K4 Blok 16 No'lu Bağımsız Bölüm
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	11.366.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BULVAR İSTANBUL EVLERİ) PROJESİNDE 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: İKİTELLİ-2 ADA/PARSEL: 1358/3 - 1359/5 BLOK NO: G-K BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: G BLOK 166-168, K BLOK 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:DEPOLU DÜKKAN-2 KATLI DÜKKAN-CAFE
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	2.505.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİNDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 994/3 BLOK NO: C7-D-F2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C7 BLOK-1, D BLOK-1-5-30, F2 BLOK-5, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DEPOLU DÜKKAN, DÜKKAN, OFİS
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	2.877.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir Resmi Kurum Binası 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	233.000.000,-TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nidakule Ataşehir 4 Adet Bağımsız Bölümün Rayiç Değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada, 13.020,03 m2 yüzölçümlü, 5 no'lu parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	24.229.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT FLORA / CADDE FLORA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada, 1 parsel, A Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	1.091.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy Mahallesi, 662 ada, 1 parsel, 2A Blok, 32 No'lu Bağımsız Bölüm
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	665.000,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4 PROJESİNDE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPOR TARİHİ	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TÜRÜ	13.11.2019
MEVCUT KULLANIM	DEĞERLEME RAPORU
TAPU BİLGİLERİ	RAPOR KONUSU 60 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA EMLAK KONUT TARAFINDAN DEPO OLARAK KULLANILMAKTA OLUP 64 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM BOŞ DURUMDADIR.
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 987/2 BLOK NO: A4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 60-64 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:DÜKKAN 1.758.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUTLARI BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2 PROJESİNDE
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPOR TARİHİ	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TÜRÜ	13.11.2019
MEVCUT KULLANIM	DEĞERLEME RAPORU
TAPU BİLGİLERİ	RAPOR KONUSU 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR. A3 BLOKTA BULUNAN 58-59 NOL'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER HALİHAZIRDA EMLAK KONUT TARAFINDAN DEPO OLARAK KULLANILMAKTADIRLAR.
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ: KAYABAŞI ADA/PARSEL: 988/1 BLOK NO: A3-B1-B2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: A3 BLOK 58-59-60, B1 BLOK 41-43, B2 BLOK 40-42-44 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:ASMA KATLI DÜKKAN 7.880.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 3. Etap
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1924 ada, 14.840,67 m2 yüzölçümlü, 10 no'lu parselde kayıtlı C Blok bünyesinde bulunan 2, 3, 4 ve 8 no'lu bağımsız bölümler
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	1.637.000,-TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 4. ETAP 14 adet bağımsız bölümün rayiç değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan 1925 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm, 1930 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölüm
14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	7.846.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 443 ada, 62 parsel, 2 - (A Giriş) Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	1.177.800,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan ve Konut
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada, 16 parselde kayıtlı 10 Adet Bağımsız Bölüm
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	5.999.200,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEXT LEVEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada, 4 parsel A Blok, 18. Normal Kat, 88, 89, 90 ve 91 No'lu Bağımsız Bölümler
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	9.182.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SİLİVRİ SELİMPAŞA, KONUT, ÇARŞI VE SOSYAL TESİS İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ (SELİMPAŞA KONUTLARI) PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.10.2019
RAPOR TÜRÜ	1 ADET TAŞINMAZIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
MEVCUT KULLANIM	BOŞ DAİRE
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: SİLİVRİ MAHALLESİ: SELİMPAŞA ADA/PARSEL: 675/1 BLOK NO: A5 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 8 BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ: KONUT
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	285.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	GÖL PANORAMA EVLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
RAPOR TÜRÜ	55 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık Mahallesi, 386 ada, 7 parsel
55 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	37.223.811,13 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mhhallesi, 217 ada 1 parselde kayıtlı 103 no'lu bağımsız bölüm
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	285.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1340 ada, 5 ve 36 no'lu parsellerde konumu toplam 6 Adet Bağımsız Bölüm
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	4.212.600,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUZLA PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	361.017,58 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUZLA İÇMELER PARSELİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	25.635.405,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZ PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.974.700,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla Orhanlı 120 Ada 1 No'lu Parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.10.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	219.462.400,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR, KAYABAŞI 1 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	33.340.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 6 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	256.965.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kastamonu Cide Parseli
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	60.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİNDE 14 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.601.192,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KONAK PARSELLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	13.148.320,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVCILAR PARSELİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	30.471.800,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ARNAVUTKÖY PARSELLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	331.219.421,35 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Mühye Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Kısmen boş, kısmen üzerlerinde gecekondü tarzında yapılar ve metruk binalar mevcuttur.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	60.329.780,07 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şenlik Parseli
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	Parselin bir kısmı üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	315.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ŞEVKETİYE PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE ATIL DURUMDAKİ BİNALAR MEVCUTTUR
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	330.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Mühye Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Kısmen boş, kısmen üzerlerinde gecekondü tarzında yapılar ve metruk binalar mevcuttur.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	60.329.780,07 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstinye Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	7.003.940,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	FINANSKENT PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	0,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Çekmeköy Taşdelen 5 Adet Parselin Rayiç Değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 5 adet parsel
5 ADET PARSELİN ERAYIÇ DEĞERİ	258.186.986,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	110 VE 111 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA RİSKLİ YAPILAR BULUNMAKTA OLUP, 112 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUTTA PREFABRİK YAPI BULUNMAKTADIR.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	462.326.020,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriyaköy Parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	719.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEVŞEHİR 2 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.232,25 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KAPAKLI 5 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	23.528.310,80 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ATAŞEHİR PARSELLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Pazar Değeri Tespiti
MEVCUT KULLANIM	Kısmen boş durumda kısmen hissedarlar tarafından kullanılmaktadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	81.853.177,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Maltepe 1 Adet Parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Nidapark Küçükalyalı Projesi İnşaatı Tarafından Kullanılmakta Olan Tek Katlı Prefabrik Yapı Bulunmaktadır.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.012.524,00 TL

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu 4 Adet Parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Değerleme Raporu
MEVCUT KULLANIM	boş
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.965.010,70 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kartal 18 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Rayiç Değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.12.2019
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9 adet parsel, Soğanlık Mahallesi, 7 adet parsel, Yakacık Mahallesi, 2 adet parsel
18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN RAYİÇ DEĞERİ	150.541.306,-TL
1094/33, 1094/34, 1094/37, 1094/38, 5705/35, 5705/39, 5705/324, 2657/12 parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hisselerine düşen kısımların Toplam Aylık Pazar Değeri	197.386,-TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ESENYURT HOŞDERE 4 PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	114.110.141,60 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı 2 Adet Parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	182.459.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İKİTELLİ 34 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	433.748.879,26 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 22 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	176.169.525,63 TL

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2019 yılı 1 Ocak – 31 Aralık faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR