

EMLAK KONUT

# 01 OCAK-31 MART 2019

## DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

(% + 0,3) 187,32



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



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

# İÇİNDEKİLER

## BİR BAKIŞTA 2019

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

## EMLAK KONUT GYO A.Ş.

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

## İŞ MODELLERİ

- 28 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 29 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 32 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 49 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 50 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 54 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 56 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
- 58 Emlak Planlama ve Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

## EKLER

- 60 1 Ocak - 31 Mart 2019 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 101 Ekler(Arsa, Bina, Proje, Stok Değrleme Özetleri)
- 117 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
- 128 Yasal Uyarı



# EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

Planlı ve nitelikli  
çağdaş şehircilik anlayışı

Huzurlu ve güvenli  
yuva sıcaklığı

Yeşile ve çevreye olan  
duyarlılık

## Vizyonumuz

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

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

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

## Misyonumuz

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global  
ölçekte  
121. GYO

## Global

| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı      | TOPLAM VARLIKLAR*<br>(milyarUSD) |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 114 SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC   | 3,92                             |
| 115 DREAM GLOBAL REAL ESTATE INV   | 3,91                             |
| 116 LIFE STORAGE INC               | 3,87                             |
| 117 ASCOTT RESIDENCE TRUST         | 3,86                             |
| 118 EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES    | 3,86                             |
| 119 OUTFRONT MEDIA INC             | 3,82                             |
| 120 EQUITY COMMONWEALTH            | 3,81                             |
| ▶ 121 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI | 3,77                             |
| 122 WAREHOUSES DE PAUW SCA         | 3,70                             |
| 123 RETAIL PROPERTIES OF AME - A   | 3,66                             |
| 124 CORPORATE OFFICE PROPERTIES    | 3,65                             |
| 125 CUBESMART                      | 3,64                             |
| 126 PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A   | 3,62                             |
| 127 NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT   | 3,62                             |
| 128 CORECIVIC INC                  | 3,58                             |

Türkiye'nin  
en büyük  
GYO'su

## Türkiye

| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı    | TOPLAM VARLIKLAR*<br>(milyarUSD) |
|----------------------------------|----------------------------------|
| ▶ 1 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI | 3,77                             |
| 2 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM   | 1,84                             |
| 3 AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS   | 0,97                             |
| 4 SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O   | 0,86                             |
| 5 IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK   | 0,85                             |
| 6 OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT   | 0,50                             |
| 7 HALK GAYRIMENKUL YATRM ORTAK   | 0,38                             |
| 8 YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR   | 0,37                             |
| 9 AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR   | 0,35                             |
| 10 REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O  | 0,34                             |
| 11 KILER GAYRIMENKUL YATIRIM OR  | 0,33                             |
| 12 YENI GIMAT GAYRIMENKUL ORTAK  | 0,33                             |
| 13 NUROL GAYRIMENKUL YO AS       | 0,30                             |
| 14 VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM     | 0,23                             |
| 15 ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM    | 0,20                             |
| 16 DOGUS GAYRIMENKUL YATIRIM OR  | 0,19                             |
| 17 SERVET GAYRIMENKUL YATIRIM O  | 0,16                             |
| 18 PANORA GAYRIMENKUL YATIRIM O  | 0,15                             |
| 19 MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM OR  | 0,11                             |
| 20 OZDERICI GAYRIMENKUL YATIRIM  | 0,10                             |

\* Belirtilen değerler 2018 yılı sonu itibarıyladır.  
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

## 2019 1Ç FAALİYET SONUÇLARI

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

### 2019 1Ç Rakamları

**53,9 Milyon TL**

Kâr

**4,2 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

### 2019 1Ç Ön Satış Durumu

**1,2 Milyar TL**

Ön Satış Değeri

**510**

Ön Satış Adedi

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

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**229 Milyon TL**

Yabancıya Satış

### 2018 Yılı İhaleleri

**3 ihale**

Tamamlandı

**1,74**

Ortalama Çarpan

**1,89 Milyar TL**

Şirket Payı  
Toplam Geliri\*

**5,1 Milyar TL**

İhalelerde Elde Edilen  
Satış Toplam Geliri

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

## DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR  
**23.781.751.000 TL**

**4.348.212.411 TL**

İhale Edilmemiş Arsa  
Stoku Ekspertiz Değeri

**3.548.226.528 TL**

Binalar Ekspertiz Değeri

**13.723.136.171 TL**

GPM Projeleri Şirket Payı  
Toplam Geliri

**3.103.901.015 TL**

Anahtar Teslimi Projelerin  
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

**16.387.880.421 TL**

Arsa ve Konut Stokları  
Maliyet Değerleri

**401.574.000 TL**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller  
Maliyet Değerleri

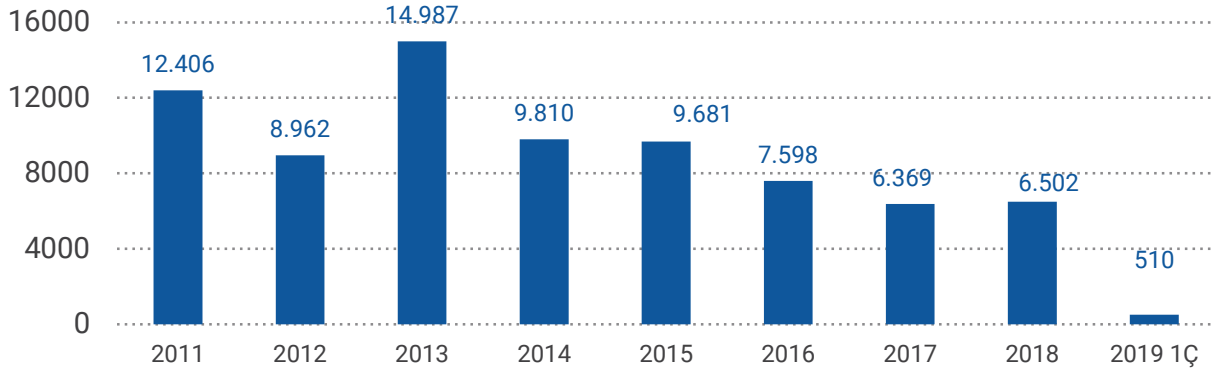
**10.644.309.000 TL**

Yükümlülükler

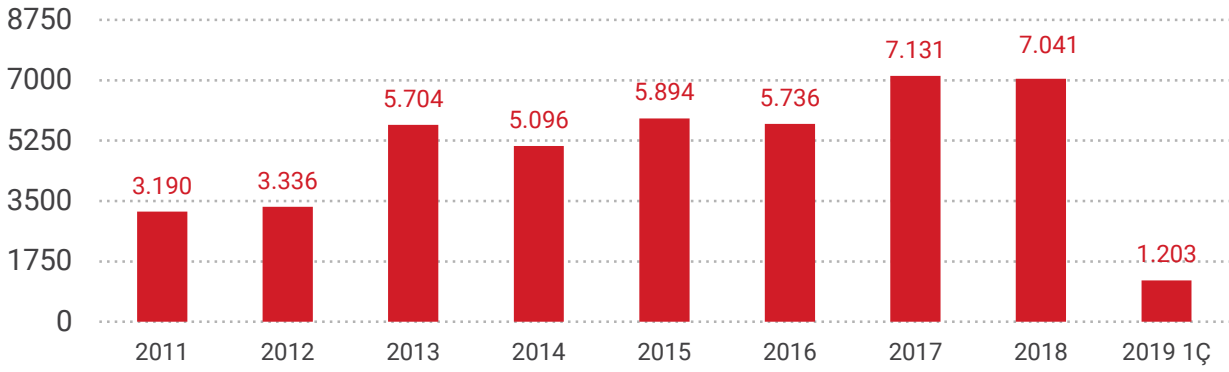
**TOPLAM**  
**21.071.463.703 TL**

# 2019 1Ç SATIŞ PERFORMANSIMIZ

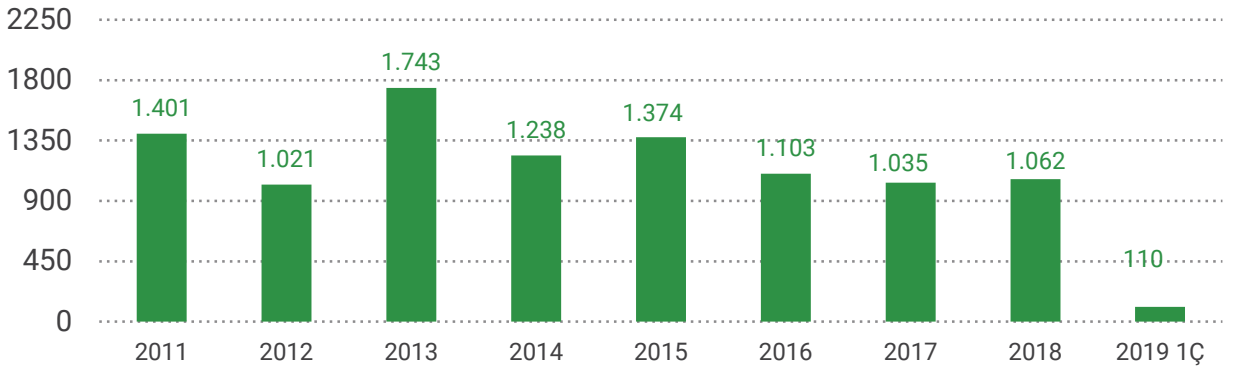
## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



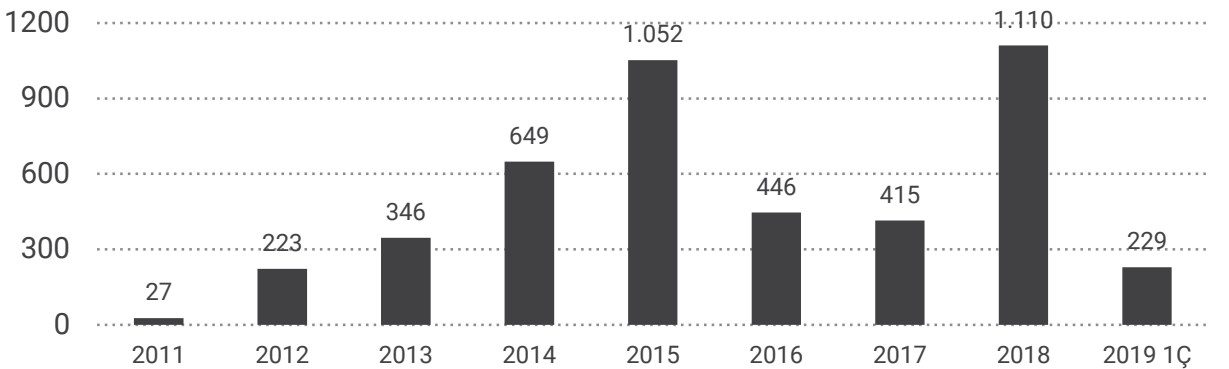
## Toplam Satış Değeri Milyon TL



## Brüt m² Satışı '000



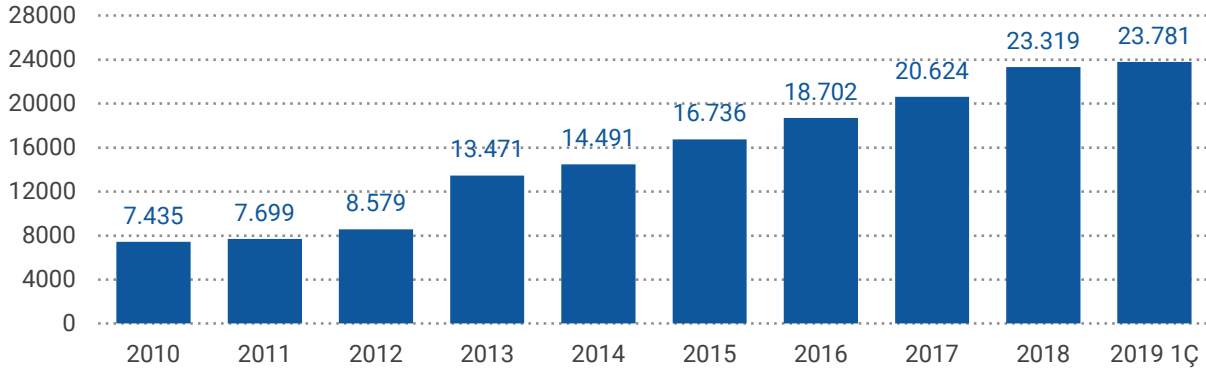
## Yabancıya Satış Milyon TL



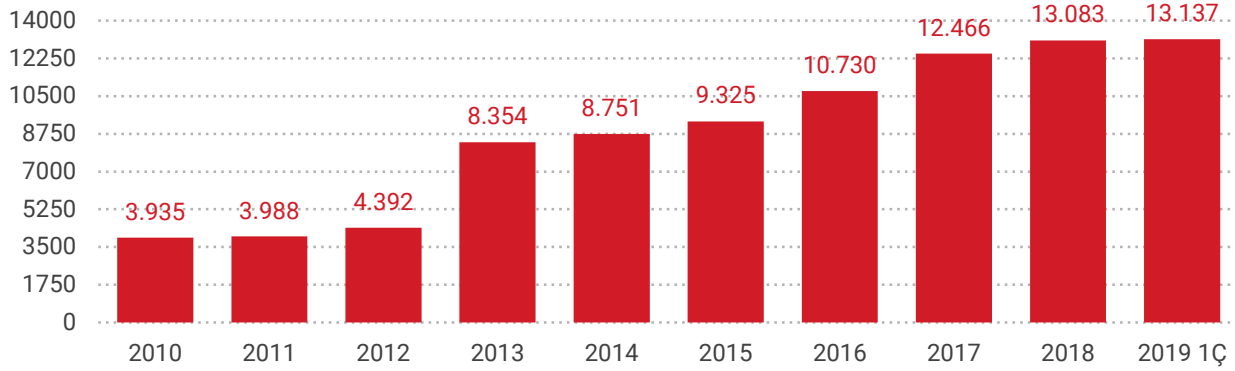


# BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

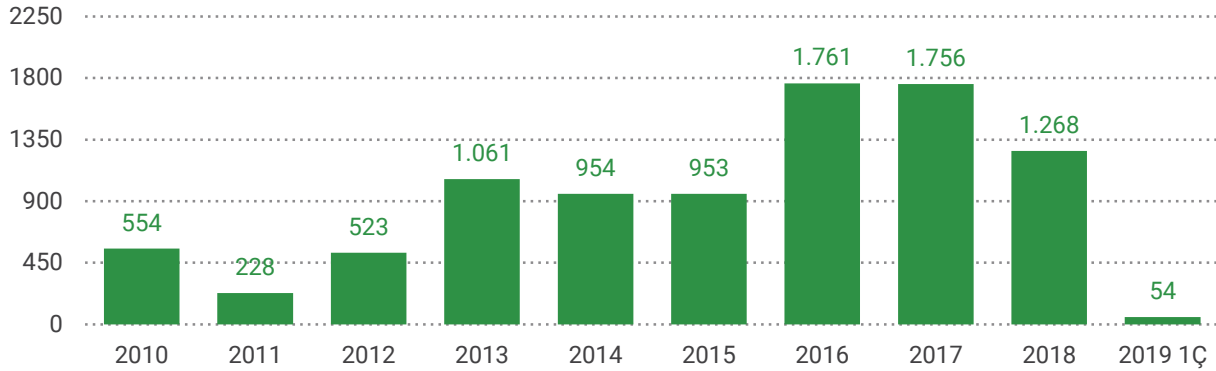
## Toplam Aktifler Milyon TL



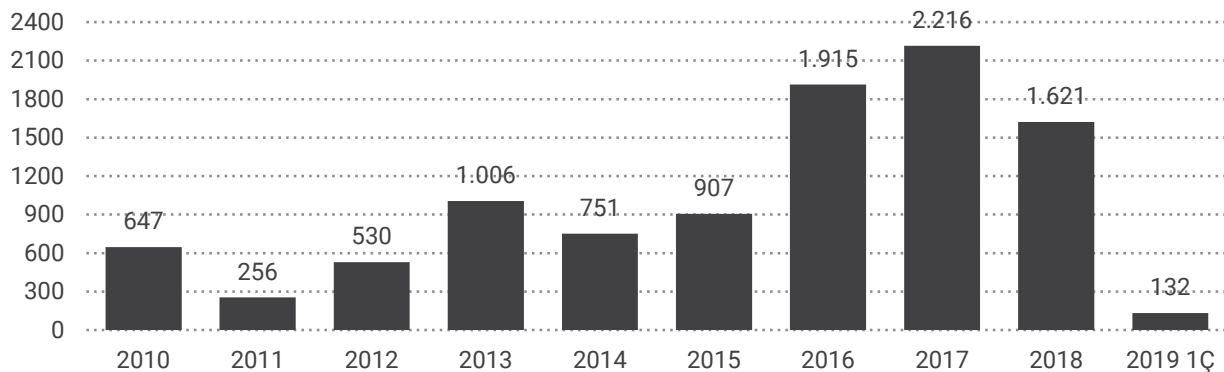
## Özsermaye Milyon TL



## Dönem kârı Milyon TL

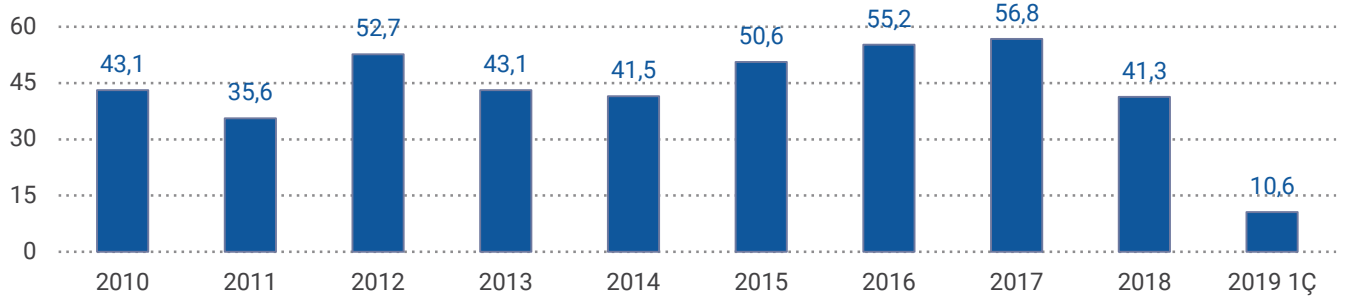


## Yıllık FAVÖK Milyon TL



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

## Yıllık FAVÖK Marjı (%)



## Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

|                                | 2010    | 2011    | 2012    | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019 1Ç  |
|--------------------------------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Net Satışlar                   | 1.497,9 | 716,6   | 1.004,6 | 2.331,1  | 1.804,5  | 1.786,8  | 3.455,9  | 3.900,6  | 3.927,6  | 1.240,2  |
| FAVÖK <sup>(1)</sup>           | 646,5   | 255,6   | 530,4   | 1.005,8  | 750,8    | 907,4    | 1.914,6  | 2.215,9  | 1.621,3  | 132      |
| FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup> | 43,2    | 35,7    | 52,8    | 43,1     | 41,6     | 50,8     | 55,4     | 56,8     | 41,3     | 10,6     |
| Dönem Kârı                     | 554,3   | 228,3   | 523,4   | 1.060,5  | 954,4    | 952,6    | 1.761,3  | 1.756,1  | 1.268    | 53,9     |
| Toplam Aktifler                | 7.434,7 | 7.698,8 | 8.578,9 | 13.471,0 | 14.490,6 | 16.736,0 | 18.702,4 | 20.623,7 | 23.319   | 23.781,8 |
| Özsermaye                      | 3.934,7 | 3.987,5 | 4.392,3 | 8.353,6  | 8.751,3  | 9.325,4  | 10.730,2 | 12.465,5 | 13.083,1 | 13.137,4 |
| Hisse Başına Kâr Payı (TL)     | 0,0702  | 0,0474  | 0,0800  | 0,1231   | 0,0965   | 0,0968   | 0,0000   | 0,1755   | 0,03235  |          |
| Özkaynak Kârlılığı(%)          | 0,14    | 0,06    | 0,12    | 0,13     | 0,11     | 0,10     | 0,16     | 0,14     | 0,096    |          |
| Nakit akım                     | 1.538,6 | 470     | 1.171,1 | 4.298    | 1.453,4  | 759      | 956      | 385      | 494      | 399      |
| Temettü                        | 175,50  | 118,50  | 200,00  | 467,78   | 366,70   | 367,84   | 0,00     | 666,90   | 123      |          |

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

## Yıl Bazında Alacaklar ('000 TL)\*

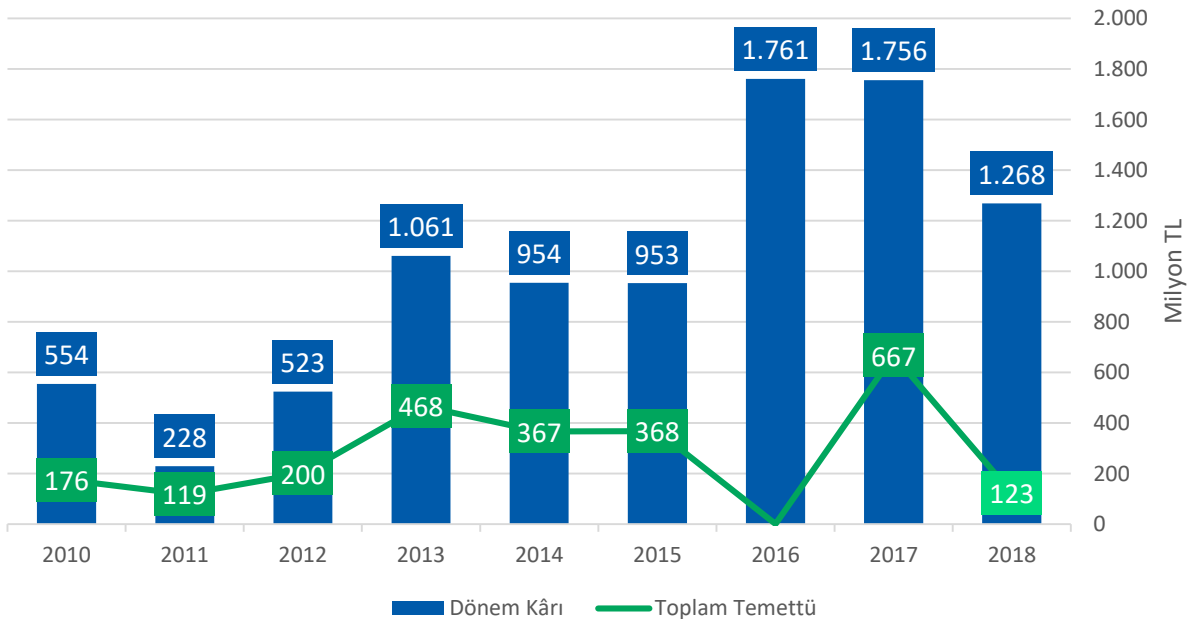
|                | Ticari Alacaklar | Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler | TOPLAM           |
|----------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| 1 Yıl          | 1.217.253        | 761.176                          | 1.978.429        |
| 2 Yıl          | 388.381          | 577.888                          | 966.269          |
| 3 Yıl          | 206.609          | 426.869                          | 633.478          |
| 4 Yıl          | 273.932          | 313.821                          | 587.753          |
| 5 Yıl ve Üzeri | 1.091.053        | 1.589.824                        | 2.680.877        |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>3.177.228</b> | <b>3.669.578</b>                 | <b>6.846.806</b> |

\* Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 48

# FİNANSAL ORANLAR

| Likidite Oranları        | Finansal Yapı Oranları     | Faaliyet Oranları              | Kârlılık Oranları           |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Cari Oran<br>2,411       | F. Kaldıraç Oranı<br>0,447 | Aktif Devir Hızı<br>0,052      | Özkaynak Kârlılığı<br>0,004 |
| Nakit Oran<br>0,087      | Borçlanma Oranı<br>0,810   | Özkaynak Devir Hızı<br>0,094   | Aktif Kârlılık<br>0,002     |
| Asit-Test Oranı<br>0,695 | Özkaynaklar Aktif<br>0,552 | Net Çalışma Sermayesi<br>12.38 | Satış Kârlılığı<br>0,043    |
|                          | Finansman Oranı<br>1,234   |                                | Brüt Kâr Marjı<br>0,044     |
|                          |                            |                                | Faaliyet Kâr Marjı<br>0,104 |

## Dönem Karı-Temettü Gelişimi





Halka arz olduğumuz günden bugüne, 3 milyar 900 milyon TL olan Öz Sermayemiz 13 milyar TL'ye, 6 milyar TL olan toplam aktif büyüklüğümüz ise 23 milyar 781 milyon TL'ye ulaşmıştır.

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

Halka arz olduğumuz günden bugüne, 3 milyar 900 milyon TL olan Öz Sermayemiz 13 milyar TL'ye, 6 milyar TL olan toplam aktif büyüklüğümüz ise 23 milyar 781 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Emlak Konut olarak, 2018 yılında, 1.076 milyon m<sup>2</sup> brüt alan karşılığı 6.567 adet bağımsız bölüm ile 7 milyar 200 milyon TL ön satış değeri elde edilerek, yıl sonu satış hedefine ulaşılmıştır. Ayrıca, şirketimizin yabancı ülke vatandaşlarına yapmış olduğu satış 2018 yılında %267 artarak 1 milyar 100 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Özellikle 2018 yılında inşaatları büyük oranda tamamlanmış ve 2019-2020 yıllarında tamamlanacak projelerimizi incelediğimizde; bu yıl teslimi planlanan 12 bin bağımsız bölümden oluşan projelerin %67'sinin satışı tamamlanmıştır. Bu projelerin fiziki ilerlemeleri %67 seviyelerindedir. 2023 yılına kadar tamamlanması planlanan 27 bin 614 bağımsız bölümden oluşan tüm projelerin şimdiden %42'sinin satışı yapılmıştır.

2023 yılı 250.000 adet bağımsız bölüm satış hedefimize adım adım yaklaşıyoruz. Uzun vadeli beklentimiz ve temennimiz Emlak Konut GYO'yu dünyada en büyük ilk 10 GYO içerisinde görmektir. Bu hedef ile hizmet etmeye devam etmeye kararlıkla devam edeceğiz.

Geçtiğimiz yıllarda yaşadığımız olağanüstü durumlara rağmen almış olduğumuz ivedi önlemlerle Emlak Konut markası ile ülkemiz için değer yaratmaya devam ettik ve sektördeki bütün oyuncular tarafından takdir edilen ve uygulanan kampanyalar gerçekleştirdik. Sektörümüzün ve hatta ülke ekonomisinin canlanmasında büyük katkısı olan kampanyalar ile 2017 ve 2018 yıllarında ayrı ayrı 1 milyar m<sup>2</sup> üzerinde brüt alana karşılık 7 milyar TL üzerinde hasılat ile tarihimizin en yüksek satış başarılarını elde ettik.

Finansal sonuçlarımıza göz attığımızda ise, 2018 yıl sonunda, inşası tamamlanan birçok önemli projemiz

ile birlikte, 2018 yılı net karımız öngörülerimizle uyumlu şekilde 1 Milyar 268 milyon TL seviyesinde gerçekleşti. Toplam aktif varlığımız %13 artışla 23 milyar 319 milyon TL TL'ye ve öz kaynaklarımız %5 artışla 13 milyar 083 milyon TL'ye ulaştı.

Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ihalelerimizde, güçlü sektör ilgisi ve artan rekabet sayesinde İstanbul Florya, Teşvikiye ve Çekmeköy ihalelerinden 2018 yılında 1.7x çarpana karşılık 1 milyar 650 milyon TL minimum Emlak Konut Payı Geliri elde edilmiştir.

Bugün itibari ile şirketimiz yaklaşık 4,3 milyar TL değerinde, 3 milyon 400 bin metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır. Mevcut portföyümüzün önümüzdeki dönem için yeterli olacağını düşünerek ve nakit akışını güçlendirme adına, Yönetim Kurulu olarak 2019 yılında çok değerli bir arsa fırsatı yakalamadıkça yeni arsa alımı düşünmüyoruz.

Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca 2010 yılından bu yana sürdürdüğümüz dağıtım politikamıza, 2018 yılında elde ettiğimiz 1 milyar 268 milyon TL net dönem karımızın yedek akçeler düşüldükten sonra, %10'u olan 123 milyon TL'nin temettü dağıtılması ile devam kararı verilmiştir.

2019 yılının hem ülkemiz hem de sektörümüz adına çok daha iyi bir yıl olacağına inancımız tam. Sektörümüzün lokomotif firması olmanın bizlere vermiş olduğu sorumlulukla çalışmalarımıza tüm azmimizle devam ediyoruz. İhalesini tamamladığımız ve devam eden projelerimiz ile şirketimizin önümüzdeki 5 yıl istikrarlı büyümesini sürdüreceğini öngörüyoruz.

Sözlerimi noktalarken, çalışanlarımıza, iş ortaklarımıza ve tüm hissedarlarımıza Emlak Konut markasına duydukları güven için teşekkür ediyor, saygı ve sevgilerimi sunuyorum..

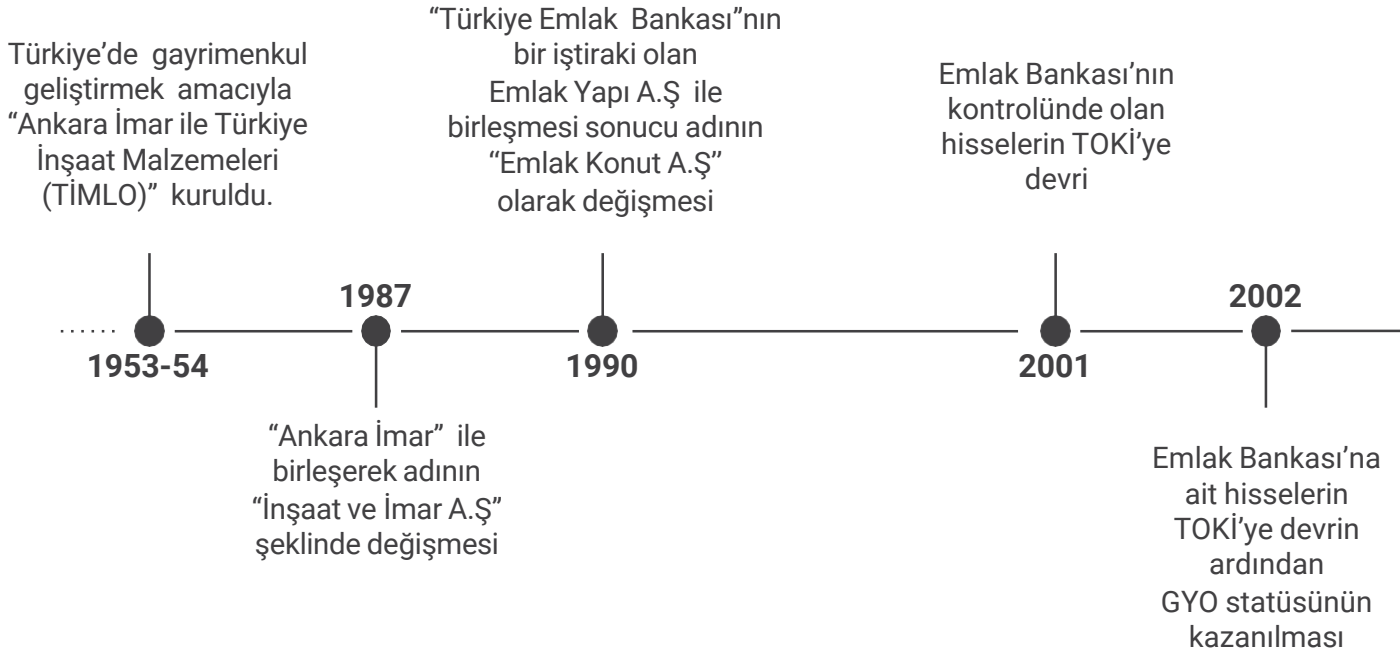
Saygılarımla,  
Hakan GEDİKLİ

# KUZEY YAKASI

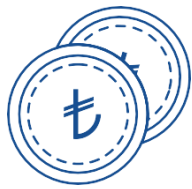




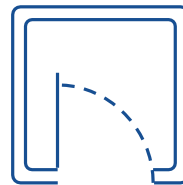
## EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



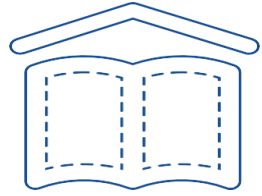
**137**  
PROJE



**21.07 MİLYAR TL**  
NET AKTİFDEĞER



**131 Bin**  
Bağımsız Bölüm



**48**  
OKUL



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

2007

2010

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

2013

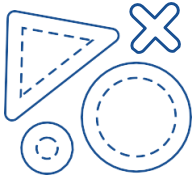
%50,4 Halka  
Açıklık İkinci  
Halka Arz  
**3 Milyar 800  
Milyon TL**

2019

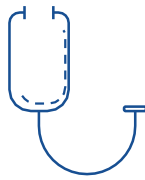
**Türkiye'nin en  
büyük GYO'su**  
Geliştirilmiş  
**137proje-131bin BB**  
**23,81 Milyar TL**  
Toplam Varlık  
**1.2 Milyar TL**  
Satış

2023

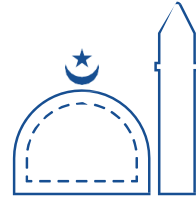
250.000  
bağımsız  
bölüm hedefi



**11**  
KREŞ



**10**  
SAĞLIK TESİSİ



**29**  
CAMİ

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

**81 Milyar TL**

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

**7 Milyar TL**

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla  
Yürütülen/ Teslim Edilen

**91 Gelir Paylaşımı  
Projesi**

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/  
Teslim Edilen

**46 Anahtar Teslimi  
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

**6,69 Milyar TL**

Güçlü Önsatış Oranı

**2019'de %67  
2020'da %18**

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen Bölüm Sayısı

**131 bin bölüm**

► Türkiye'nin lider  
geliştirici firması...

► TOKİ ile  
stratejik iş  
birliği...

► 2019' de  
tamamlanacak  
olan projelerde  
satış oranımız  
%67...

► 2019' de  
tamamlanacak  
olan projelerde  
ilerleme  
oranımız %67...

# 2019 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

## 2019 Yılı İhale Planlaması

| Gelir Paylaşımı                               |                    |
|---|--------------------|
| Proje   | Ekspertiz Değeri   |
| 1 İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap | 460.976.760        |
| 2 Ankara Çankaya Saraçoğlu                    | 486.611.823        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>947.588.583</b> |

| Anahtar Teslimi                                  |                    |
|--|--------------------|
| 1 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 1. Kısım | 48.550.590         |
| 2 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 2. Kısım | 53.333.610         |
| 3 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 3. Kısım | 36.003.330         |
| 4 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 4. Kısım | 56.542.530         |
| 5 İstanbul Bakırköy Şevketiye                    | 350.673.105        |
| 6 İstanbul Başakşehir Metrokent                  | 188.196.405        |
| 7 Samsun Canik                                   | 94.264.874         |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>827.564.444</b> |

## 2019 Yılı Satış Hedefi

|            |                                       |   |
|------------|---------------------------------------|---|
| İLK ÇEYREK | Satış Değeri<br><b>1,06 Milyar TL</b> | Brüt Satılabilir Alan<br><b>137 Bin</b> |
|------------|---------------------------------------|---|

|               |                                       |   |
|---------------|---------------------------------------|---|
| İKİNCİ ÇEYREK | Satış Değeri<br><b>1,38 Milyar TL</b> | Brüt Satılabilir Alan<br><b>183 Bin</b> |
|---------------|---------------------------------------|---|

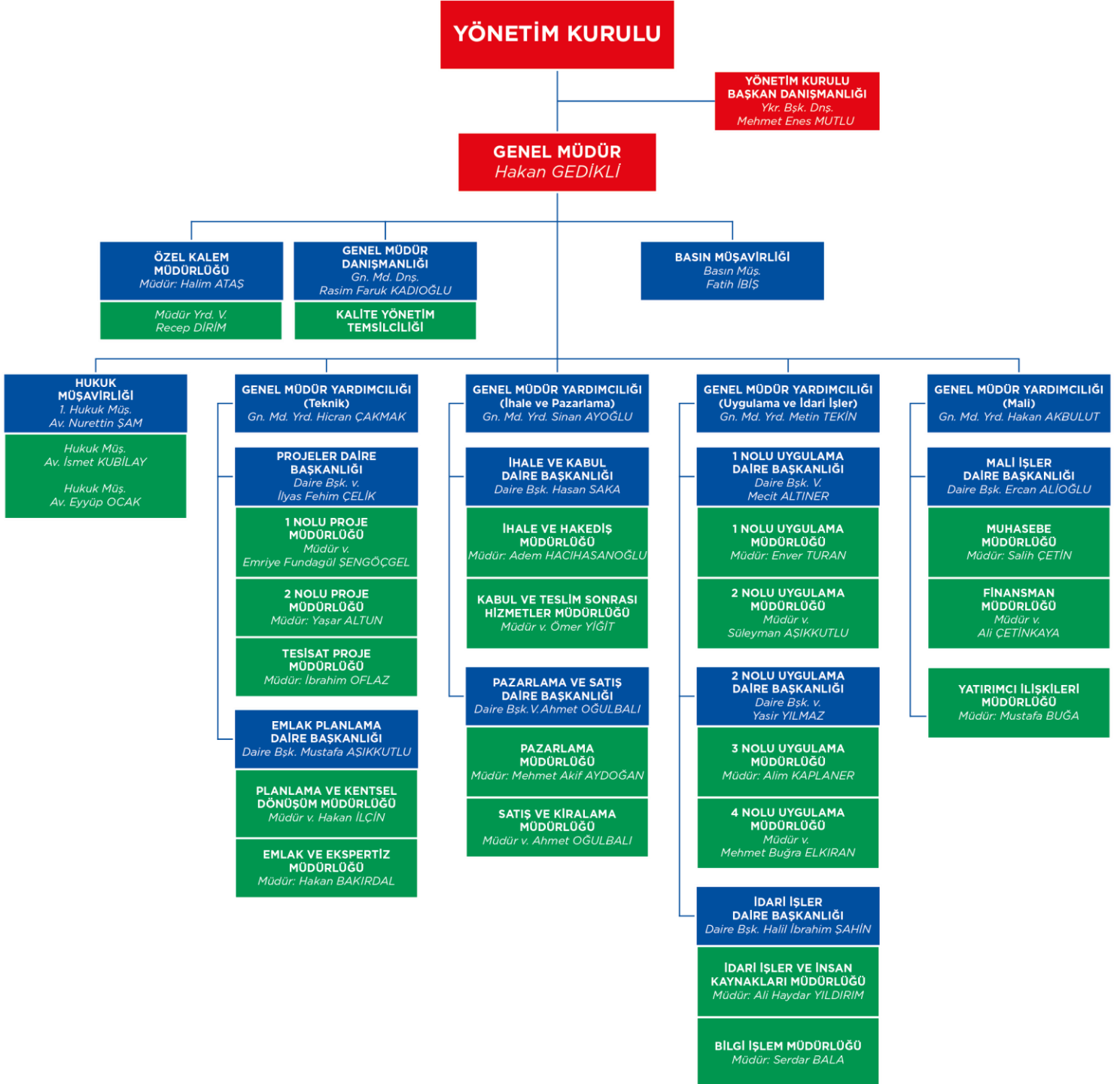
|               |                                       |   |
|---------------|---------------------------------------|---|
| ÜÇÜNCÜ ÇEYREK | Satış Değeri<br><b>1,76 Milyar TL</b> | Brüt Satılabilir Alan<br><b>215 Bin</b> |
|---------------|---------------------------------------|---|

|                 |                                       |   |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| DÖRDÜNCÜ ÇEYREK | Satış Değeri<br><b>3,08 Milyar TL</b> | Brüt Satılabilir Alan<br><b>321 Bin</b> |
|-----------------|---------------------------------------|---|

|                               |                                      |   |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ</b> | Satış Değeri<br><b>7,3 Milyar TL</b> | Brüt Satılabilir Alan<br><b>858 Bin m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>2019 Kâr Hedefi</b> | Net Kâr<br><b>1,2 Milyar TL</b> |
|------------------------|---------------------------------|

# ORGANİZASYON ŞEMASI



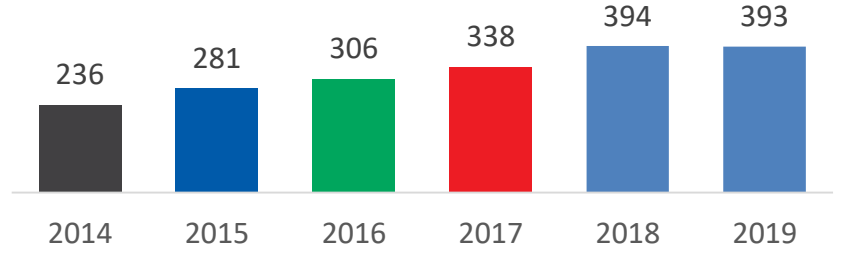
# İÇSEL BİLGİYE ERIŞİM LİSTESİ

| YÖNETİM KURULU    |                                   |                                     |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ADI SOYADI        | MESLEK                            | GÖREVİ                              |
| Ertan KELEŞ       | İnşaat Mühendisi                  | Yönetim Kurulu Başkanı              |
| Mehmet ÖZÇELİK    | İnşaat Mühendisi                  | Yönetim Kurulu Başkan v.            |
| Hakan GEDİKLİ     | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi | Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür |
| Sami ER           | Makine Mühendisi                  | Yönetim Kurulu Üyesi                |
| Muhterem İNCE     | Siyasal Bilgiler                  | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye) |
| Havvanur YUTSEVER | Avukat                            | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye) |
| Sinan AKSU        | Tarih Bölümü                      | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye) |

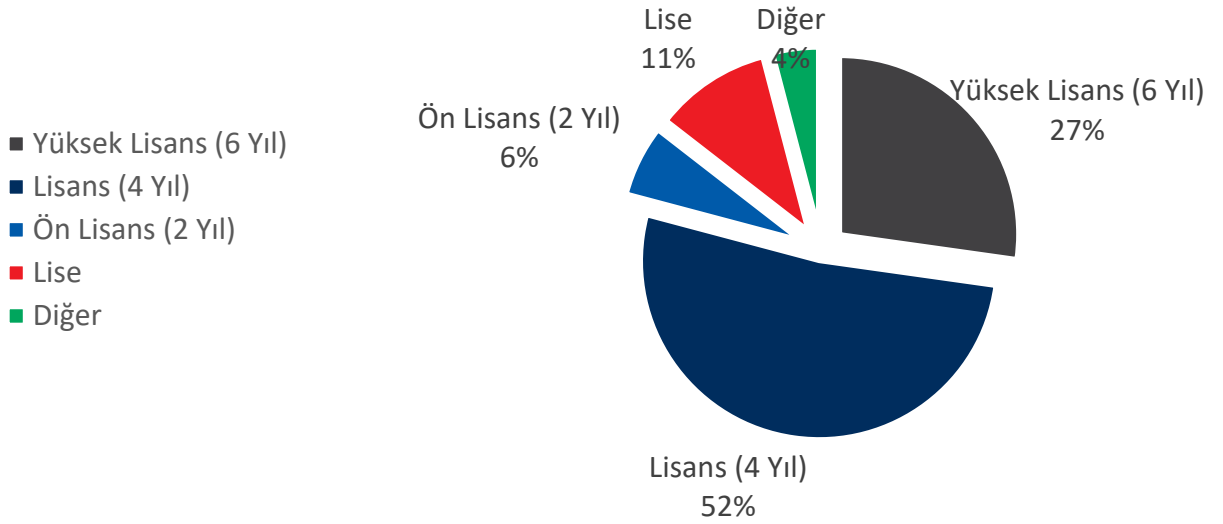
| ÜST DÜZEYYÖNETİM          |                         |  |
|---------------------------|-------------------------|--|
| ADI SOYADI                | MESLEK                  | GÖREVİ   |
| HAKAN GEDİKLİ             | Mühendis                | GENEL MÜDÜR                                      |
| Hicran ÇAKMAK             | Mimar                   | Genel Müdür Yardımcısı - Teknik                  |
| Sinan AYOĞLU              | İnşaat Mühendisi        | Genel Müdür Yardımcısı - İhale ve Pazarlama      |
| Metin TEKİN               | İnşaat Mühendisi        | Genel Müdür Yardımcısı - Uygulama ve İdari İşler |
| Hakan AKBULUT             | Kamu Yönetimi           | Genel Müdür Yardımcısı - Mali                    |
| Mehmet Enes MUTLU         | İnşaat Mühendisi        | Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı                  |
| Rasim Faruk KADIOĞLU      | İnşaat Teknikeri        | Genel Müdür Danışmanı                            |
| Nurettin ŞAM              | Avukat                  | 1. Hukuk Müşaviri                                |
| İsmet KUBILAY             | 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 Oğulbalı            | Mimar                   | Pazarlama ve Satış Daire Başkanı v.              |
| Mecit ALTINER             | İnşaat Mühendisi        | 1 Nolu Uygulama Daire Başkan v.                  |
| Yasir YILMAZ              | İnşaat Mühendisi        | 2 Nolu Uygulama Daire Başkan v.                  |
| Halil İbrahim ŞAHİN       | İktisat                 | İdari İşler Daire Başkanı                        |
| Ercan ALIOĞLU             | İşletme                 | Mali İşler Daire Başkanı                         |
| Halim ATAŞ                | İşletme                 | Özel Kalem Müdürü                                |
| Fatih İBIŞ                | 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 Müdürü                                 |
| Ahmet OĞULBALI            | Mimar                   | Satış ve Kiralama Müdür v.                       |
| Enver TURAN               | İnşaat Yüksek Mühendisi | 1 Nolu Uygulama Müdürü                           |
| Süleyman AŞIKKUTLU        | İnşaat Mühendisi        | 2 Nolu Uygulama Müdür v.                         |
| Alim KAPLANER             | İnşaat Mühendisi        | 3 Nolu Uygulama Müdürü                           |
| Mehmet Buğra ELKIRAN      | İnşaat Mühendisi        | 4 Nolu Uygulama Müdürü v.                        |
| Ali Haydar YILDIRIM       | İşletme                 | İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü           |
| Serdar BALA               | Fizik                   | Bilgi İşlem Müdürü                               |
| Salih ÇETİN               | İşletme                 | Muhasebe Müdürü                                  |
| Ali ÇETİNKAYA             | İktisat                 | Finansman Müdür v.                               |
| Mustafa BUĞA              | İşletme - Finans        | Yatırımcı İlişkileri Müdürü                      |
| Recep DİRİM               | Mimar                   | Özel Kalem Müdür Yardımcısı v.                   |

## Personel Sayısı

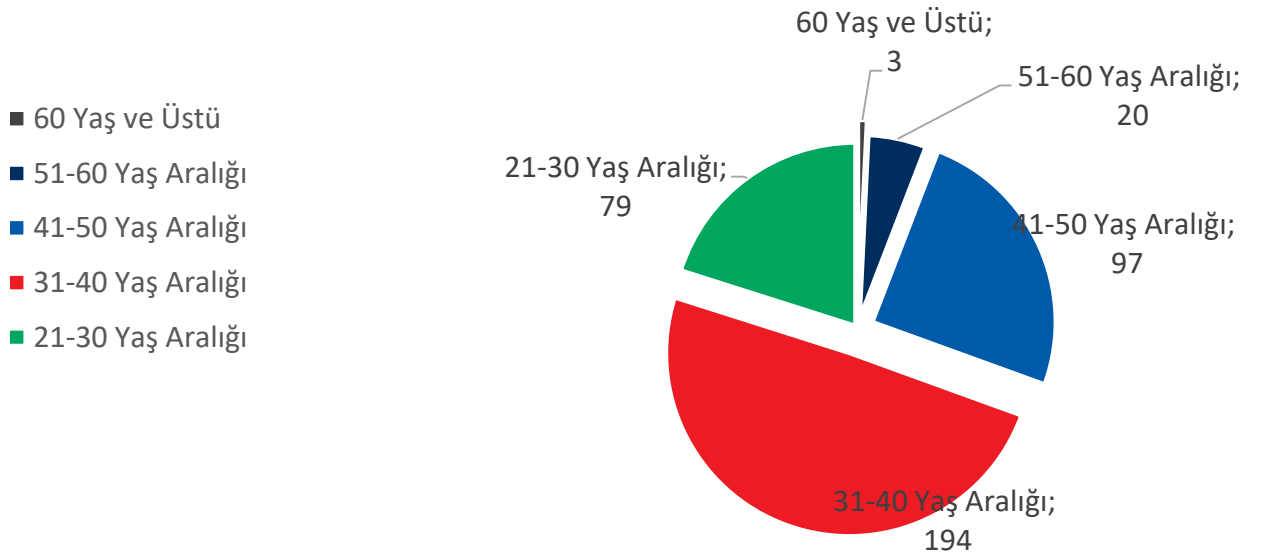


► Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

## Personel Eğitim Durumu



## Personel Yaş Aralığı



## Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. İstanbul Avcılar İspartakule 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nde (TEM 34 Tahtakale) 25.04.2019 tarihinde kısmi tasfiye yapılmış olup proje 670 ada 1 parsel ve 678 ada 1 parselde devam etmektedir.
2. 26.04.2019 tarihinde 2 yıl vadeli 250.000.000 TL kredi kullanılmıştır.
3. Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan AKBULUT 29.04.2019 tarihli dilekçeleri ile istifa etmiş olup boşalan Genel Müdür Yardımcılığına Sn. Ercan ALIOĞLU vekaleten atanmıştır.
4. 05.04.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulan %10 kar payı dağıtımına ilişkin hususlar, Şirketimizin 30.04.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda görüşülerek onaylanmıştır.
5. 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Nisan 2019 Salı günü Saat 10:00'da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde yapılmıştır.
6. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Havvanur YURTSEVER'in, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.
4. İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesinde yer alan 16 adet parselden oluşan toplam 29.760,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazların, KDV hariç 461.911.705,08 TL (545.055.812 KDV dahil) bedel üzerinden 36 ay taksitle satış işlemi 25.01.2019 tarihinde tamamlanmıştır.
5. 2.000.000.000-TL(İkiMilyarTürkLirası) ihraç tavanı kapsamında, Emlak Konut GYO'nun fon kullanıcısı/kaynak kuruluş olduğu kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin başvuru 20.02.2019 tarihinde Kurulca onaylanmış, 09.01.2019, 25.02.2019, 26.02.2019,18.03.2019, 19.03.2019 tarihlerinde toplam 920.000.000 TL, ortalama 120 gün vadeli kira setifikalarının satışı tamamlanmıştır.
6. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nin, 2.000.000.000,-TL'na (ikimilyar Türk Lirası) kadar nominal değerde, Borçlanma Aracı ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine; imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması konularında 18.03.2019 tarihinde Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
7. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile İstanbul Kayabaşı, Kocaeli Derince, Antalya Muratpaşa ve Şile Balıbey'de bulunan taşınmazların toplam 549.508.204 TL bedel üzerinden iadesine yönelik protokol imzalanmıştır.
8. Şirketimiz projelerinden olan İstanbul Esenyurt Hoşdere 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nde(Semt Bahçekent) Dini Tesis Alanı ile Park alanı 27.03.2019 tarihinde kısmi tasfiye yapılarak sözleşme kapsamından çıkartılmış olup proje 707 ada 1 parsel de devam etmektedir.
9. Tahvil, bono veya benzeri türden borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracına ilişkin olarak alınan Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, azami 2.000.000.000.-TL ( iki milyar Türk Lirası) nominal değerli ihraç tavanı limit alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na 28.03.2019 tarihinde başvuru yapılmıştır

## Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. "Ankara Çankaya Oran Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 03.01.2019 ve "Kocaeli Derince Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i " 21.03.2019 tarihinde yapı ruhsatı alınmadan tasfiye edilmiştir.
2. Muhtelif bankalardan 22.01.2019 tarihinde toplam 320.000.000 TL 1 vadeli rotatif kredi kullanılmıştır
3. Muhtelif bankalardan 18.03.2019 tarihinde toplam 560.000.000 TL kredi kullanılmış olup aynı zamanda şirketimizin daha önce kullanmış olduğu rotatif kredilerinden 198.033.865 TL'lik tutarın kapaması gerçekleştirilmiştir.

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

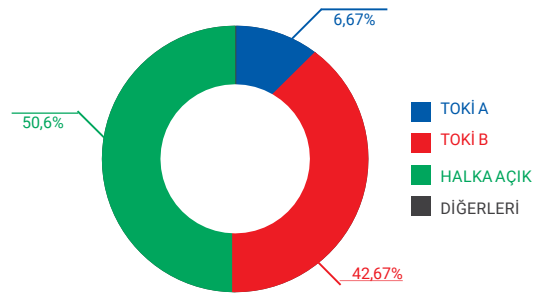
Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

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 kontrolölüğünün yapılması;

(c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir.



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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



# İŞ MODELLERİ

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

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

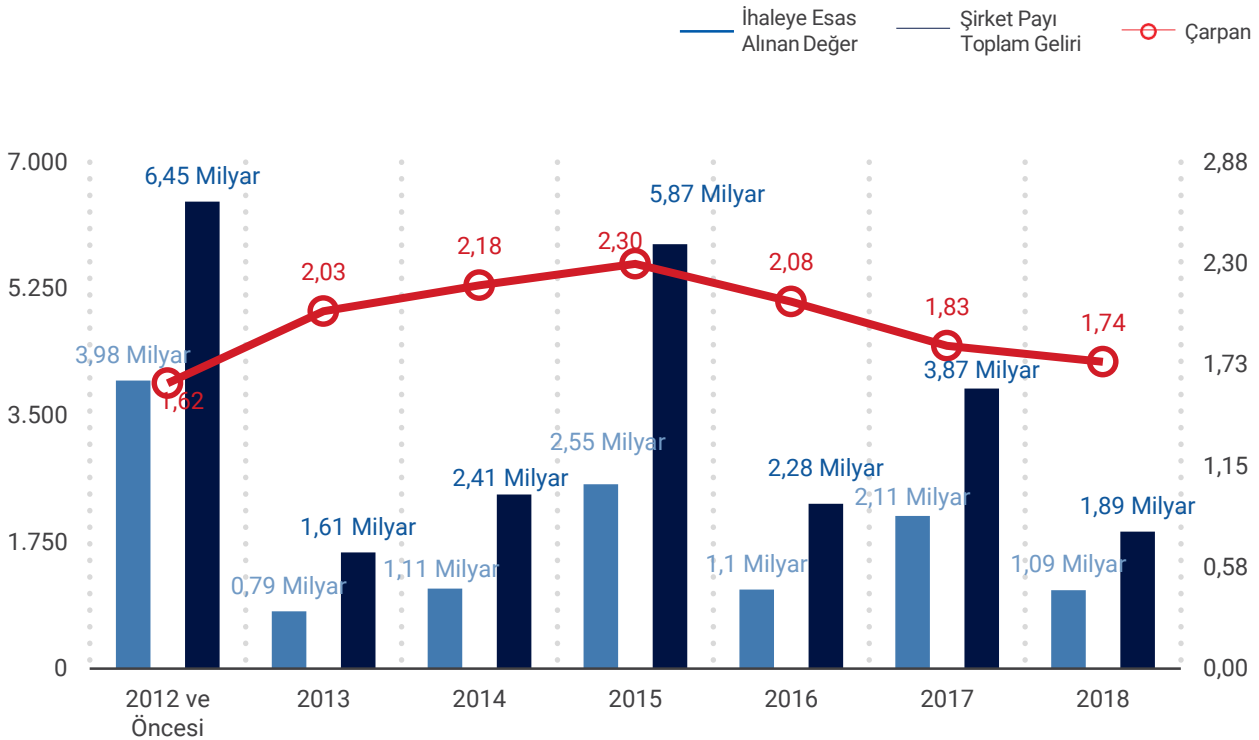
## Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

## Anahtar Teslimi Modeli

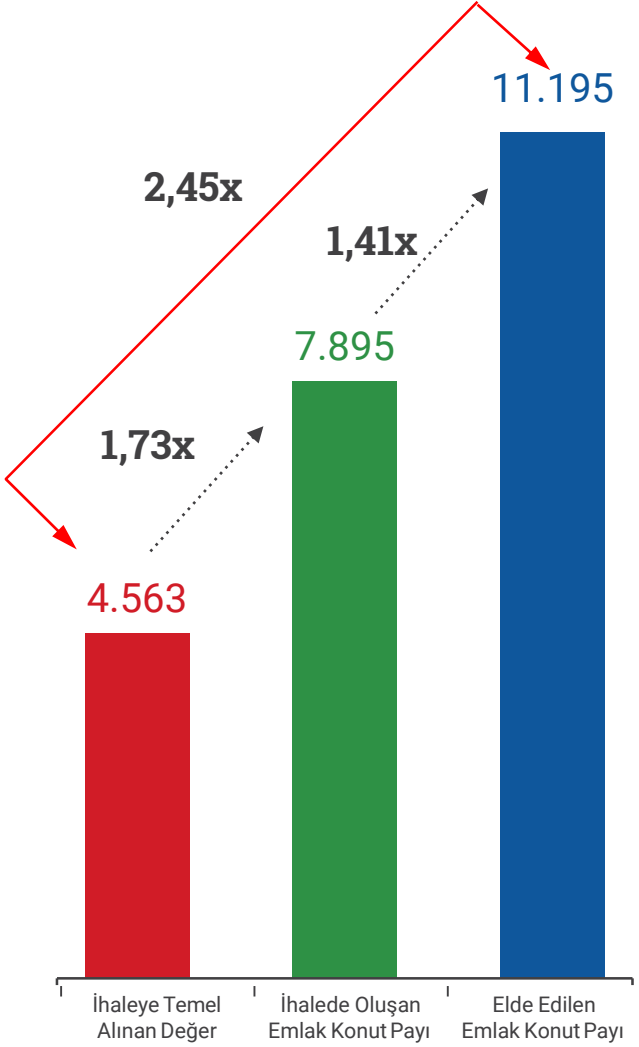
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.

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



## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,45...

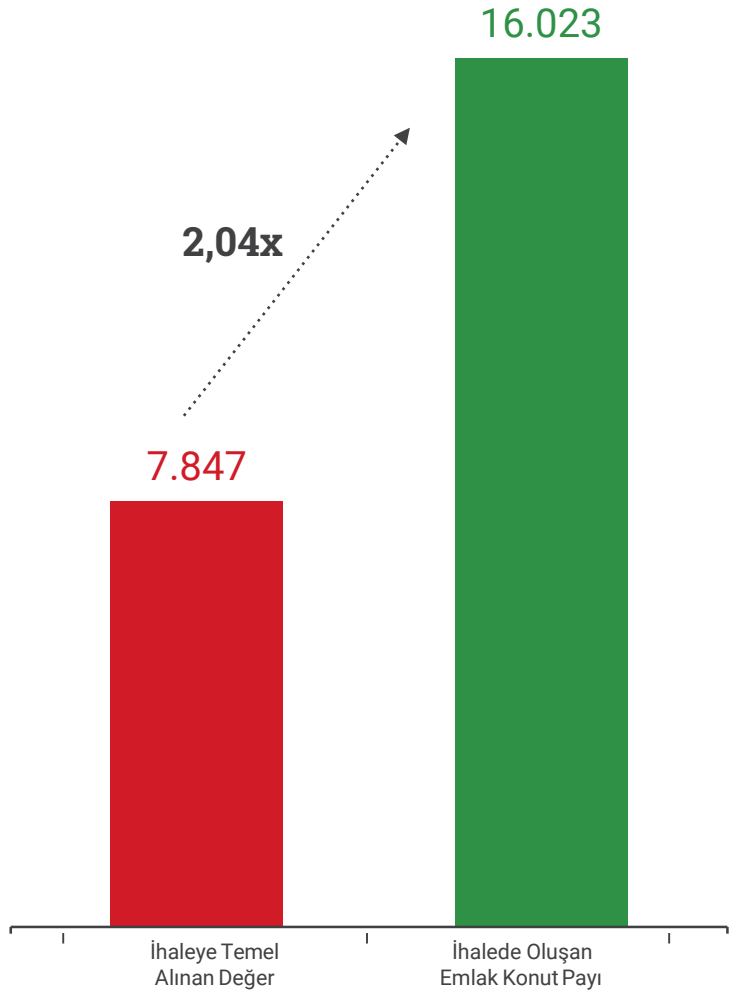


■ İhaleye Temel Alınan Değer  
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı  
■ Elde Edilen Emlak Konut Payı

### Tamamlanmış Projeler

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

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



■ İhaleye Temel Alınan Değer  
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı

### Yapımı Devam Eden Projeler

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

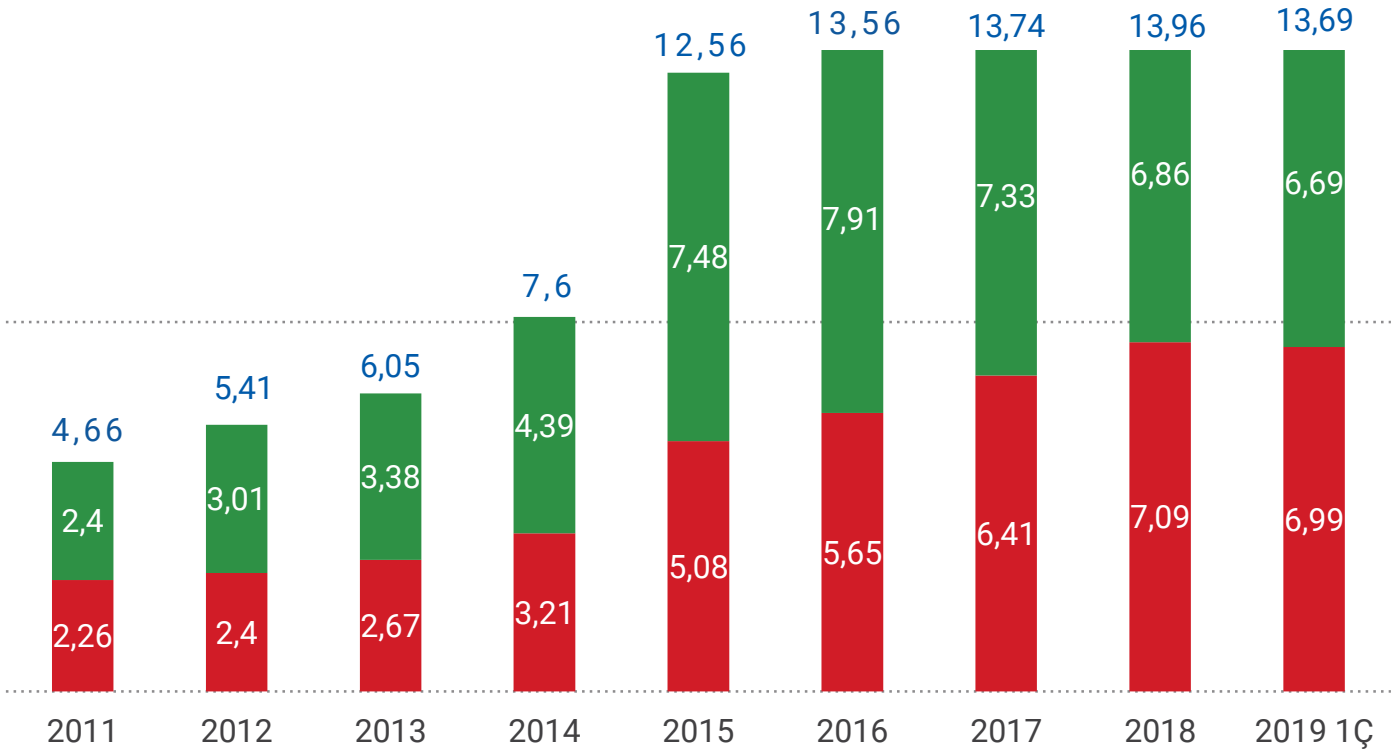
## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

### ► Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kâr potansiyeli...

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 6,69 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.

- Garanti Edilen Toplam Gelir
- Garanti Edilen Minimum Kâr
- Kayıtlı Maliyet



# KÖY

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





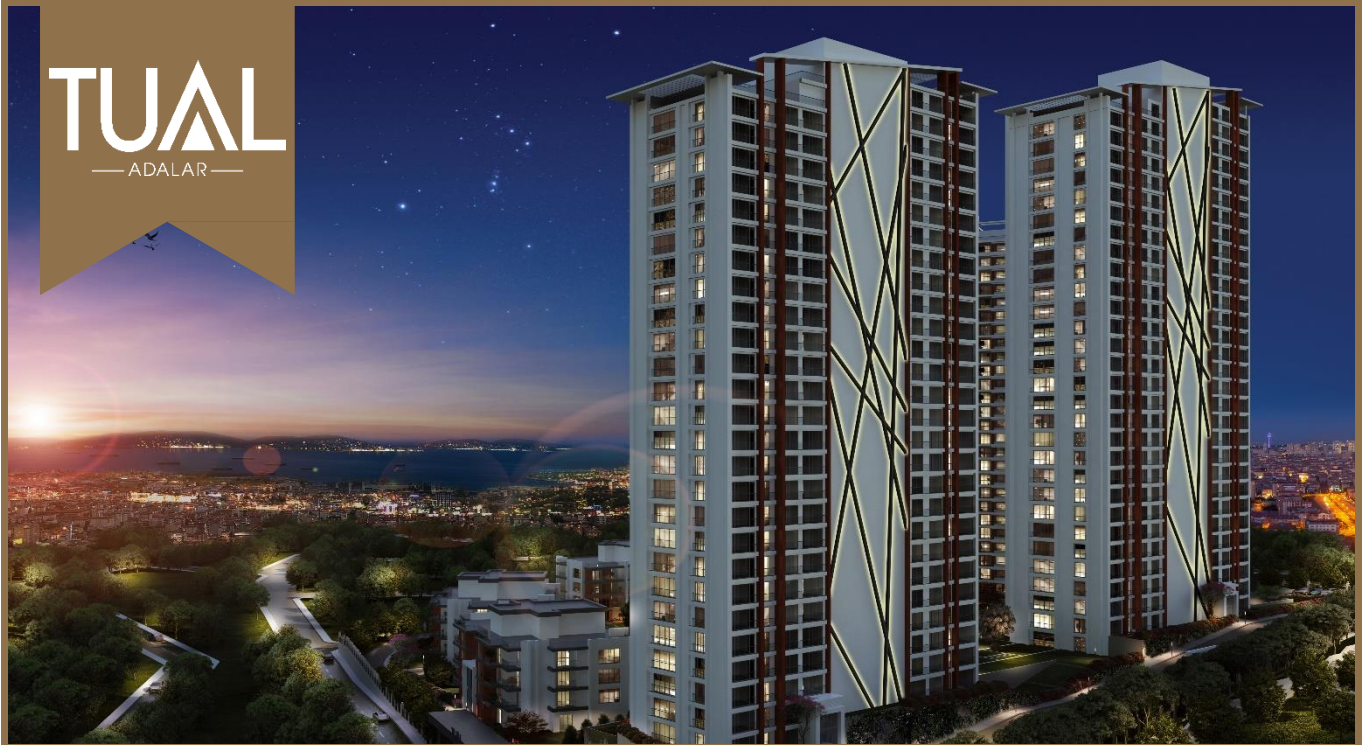
# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**TEMASEHİR**  
KONYA

> YÜKLENİCİ : **TORKAM**  
> BİTİŞ TARİHİ : **14.12.2019**  
> ARSA ALANI : **72.727 m<sup>2</sup>**  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : **905**

> Arsa Satış Toplam Geliri : **705.000.000 TL**  
> Şirket Payı Gelir Oranı : **%30,00**  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : **211.500.000 TL**  
> İlerleme Oranı : **%67,76**



**TUAL**  
ADALAR

> YÜKLENİCİ : **DAĞ**  
> BİTİŞ TARİHİ : **04.09.2019**  
> ARSA ALANI : **47.565 m<sup>2</sup>**  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : **542**

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

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : KELİF İŞ ORTAKLIĞI  
> BİTİŞ TARİHİ : 16.10.2019  
> ARSA ALANI : 36.175 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 592

> Arsa Satış Toplam Geliri : 440.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %39,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 171.600.000 TL  
> İlerleme Oranı : %72,57



> YÜKLENİCİ : DAP-ELTES  
> BİTİŞ TARİHİ : 14.04.2019  
> ARSA ALANI : 64.502 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.851

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.335.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %40,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 534.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %95,97

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**KOORDİNAT**  
ÇAYYOLU

> YÜKLENİCİ : YP İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 10.05.2019  
> ARSA ALANI : 38.152 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 432

> Arsa Satış Toplam Geliri : 545.454.545 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %33,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 180.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %79,89



**TUAL**  
— BAHÇEKENT —

> YÜKLENİCİ : DAĞ  
> BİTİŞ TARİHİ : 14.05.2019  
> ARSA ALANI : 189.901 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.925

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.090.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,26  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 275.334.000 TL  
> İlerleme Oranı : %49,92



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



|                  |                                 |                                    |                  |
|------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 200.000.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 07.12.2019                    | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %31,00         |
| > ARSA ALANI     | : 5.250 m <sup>2</sup>          | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 62.000.000 TL  |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 90                            | > İlerleme Oranı                   | : %40,43         |



|                  |                         |                                    |                  |
|------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : ELTES & İSTLIFE       | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 810.000.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 01.03.2020            | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %50,15         |
| > ARSA ALANI     | : 17.237 m <sup>2</sup> | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 406.215.000 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 366                   | > İlerleme Oranı                   | : %37,99         |

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

  
**AVRUPARK**  
HAYAT



> YÜKLENİCİ : CİHAN İNŞ. & KONUTYAPI  
> BİTİŞ TARİHİ : 05.01.2019  
> ARSA ALANI : 42.020m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.184

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

  
**tem** 34  
TAHTAKALE



> YÜKLENİCİ : AKYAPI & EŞBAH  
> BİTİŞ TARİHİ : 31.05.2019  
> ARSA ALANI : 44.825m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 632

> Arsa Satış Toplam Geliri : 185.755.604 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %21,58  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 40.086.059 TL  
> İlerleme Oranı : %7,43

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



YENİKÖY  
KONAKLARI  
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :YENİYAPI & TACA  
> BİTİŞ TARİHİ :15.05.2020  
> ARSA ALANI : 35.856 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :385

> Arsa Satış Toplam Geliri :442.500.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı :%38,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri :168.150.000 TL  
> İlerleme Oranı :%15,48



AVANGART  
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :GÜL İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ :08.08.2019  
> ARSA ALANI :36.750 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :959

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

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**IDEALIST  
C A D D E**

|                  |                                  |                                    |                 |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| > YÜKLENİCİ      | : IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 68.500.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 04.12.2019                     | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %22,00        |
| > ARSA ALANI     | : 17.933 m <sup>2</sup>          | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 15.070.000 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 58*                            | > İlerleme Oranı                   | : %2,06         |



**CER  
İSTANBUL**

|                  |                         |                                    |                  |
|------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : EGE & YEDİ KULE       | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 302.680.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 28.10.2020            | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %35,01         |
| > ARSA ALANI     | : 41.162 m <sup>2</sup> | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 105.968.270 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 148                   | > İlerleme Oranı                   | : %18,41         |

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

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## KÖY



> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM  
> BİTİŞ TARİHİ : 05.10.2022  
> ARSA ALANI : 348.807 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.156\*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.475.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %32,25  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 475.687.500 TL  
> İlerleme Oranı : %50,51,49

## ebruli

İSPARTAKÜLE



> YÜKLENİCİ : EBRULİ İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020  
> ARSA ALANI : 47.168 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 776

> Arsa Satış Toplam Geliri : 600.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 132.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %17,01

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

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**NIDAPARK**  
KÜÇÜKYALI

|                  |                                   |                                    |                    |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : TAHİNCIOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ. | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 3.635.715.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 16.09.2021                      | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %42,00           |
| > ARSA ALANI     | : 114.239 m <sup>2</sup>          | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 1.527.000.300 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 1.956                           | > İlerleme Oranı                   | : %26,88           |



**MERKEZ**  
**ANKARA**

|                  |                          |                                    |                    |
|------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : PASİFİK & ÇİFTAY       | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 4.194.550.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 24.03.2020             | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %30,00           |
| > ARSA ALANI     | : 137.249 m <sup>2</sup> | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 1.258.365.000 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 3.060                  | > İlerleme Oranı                   | : %21,44           |

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## semt BAHÇEKENT



|                  |                            |                                    |                  |
|------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : SUR YAPI & HATAY AKPINAR | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 324.718.800 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 01.06.2020               | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %27,11         |
| > ARSA ALANI     | : 66.656 m <sup>2</sup>    | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 88.031.266 TL  |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 695                      | > İlerleme Oranı                   | : %9,21          |

## İSTANBUL FİNANS MERKEZİ



|                  |                              |                                    |                    |
|------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : AKDENİZ & İFM İŞ ORTAKLIĞI | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 1.460.000.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 31.12.2022                 | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %4,15            |
| > ARSA ALANI     | : 115.497 m <sup>2</sup>     | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 60.590.000 TL    |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 1.447                      | > İlerleme Oranı                   | : %44,28           |

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



BÜYÜKYALI  
İSTANBUL



|                  |                           |                                    |                    |
|------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : ÖZAK & YENİGÜN & ZİRLAN | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 4.240.000.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 02.11.2022              | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %37,00           |
| > ARSA ALANI     | : 108.619 m <sup>2</sup>  | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 1.568.800.000 TL |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 1.661                   | > İlerleme Oranı                   | : %71,01           |

NİDAPARK  
KAYAŞEHİR



|                  |                          |                                    |                    |
|------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI   | > Arsa Satış Toplam Geliri         | : 1.072.600.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 31.07.2019             | > Şirket Payı Gelir Oranı          | : %38,00           |
| > ARSA ALANI     | : 103.277 m <sup>2</sup> | > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri | : 407.588.000 TL   |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 1.142                  | > İlerleme Oranı                   | : %70,37           |



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**EVOVA**  
DENİZİ

> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & UCD  
> BİTİŞ TARİHİ : 28.08.2020  
> ARSA ALANI : 115.291 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.558

> Arsa Satış Toplam Geliri : 514.727.778 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %18,00  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 92.651.000 TL  
> İlerleme Oranı : %47,36



**TUAL  
ARTI**

> YÜKLENİCİ : DAĞ  
> BİTİŞ TARİHİ : 29.07.2020  
> ARSA ALANI : 9.600 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : -

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

■ PARSEL SINIRI  
■ İHALE SINIRI

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

**ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ**



**> YÜKLENİCİ** : BEŞTELSİZ İŞ ORTAKLIĞI

**> BİTİŞ TARİHİ** : 27.08.2021

**> ARSA ALANI** : 96.968 m<sup>2</sup>

**> BAĞIMSIZ BÖLÜM** : 478

**> Arsa Satış Toplam Geliri** : 1.730.000.000 TL

**> Şirket Payı Gelir Oranı** : %37,00

**> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri** : 640.100.000 TL

**> İlerleme Oranı** : %0,00

**NİDAPARK İSTİNYE**



**> YÜKLENİCİ** : TAHCINIOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ

**> BİTİŞ TARİHİ** : 07.11.2021

**> ARSA ALANI** : 158.498 m<sup>2</sup>

**> BAĞIMSIZ BÖLÜM** : 555

**> Arsa Satış Toplam Geliri** : 3.672.000.000 TL

**> Şirket Payı Gelir Oranı** : %51,10

**> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri** : 1.876.392.000 TL

**> İlerleme Oranı** : %17,62

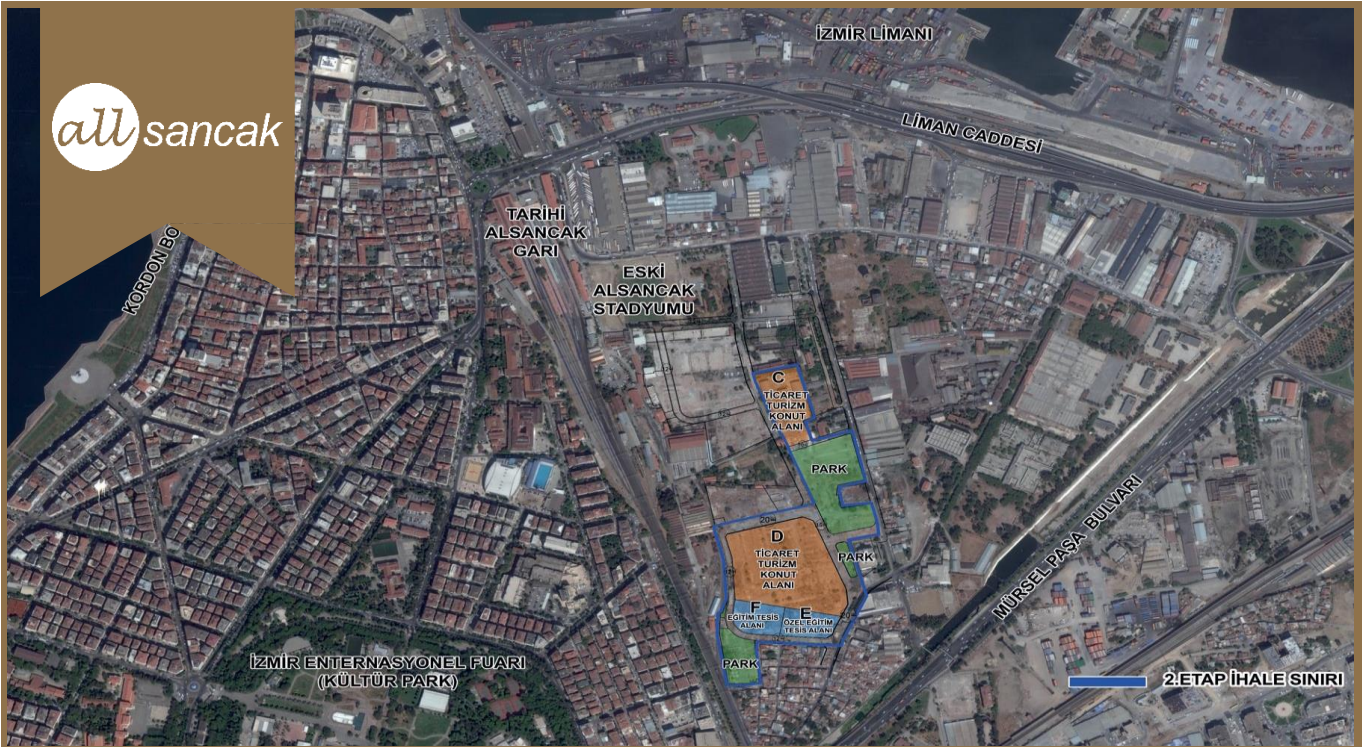
# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**EVOVA**  
İZMİR

> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & HALK GYO  
> BİTİŞ TARİHİ : 16.09.2021  
> ARSA ALANI : 47.070 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 772\*

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



**all sancak**

> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ & BURAKCAN  
> BİTİŞ TARİHİ : 21.08.2021  
> ARSA ALANI : 78.558 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.104\*

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

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

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : YILMAZ İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 22.09.2021  
> ARSA ALANI : 1.157.004 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 509\*

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



> YÜKLENİCİ : DAĞ  
> BİTİŞ TARİHİ : 07.06.2023  
> ARSA ALANI : 118.099 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 676\*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 2.000.000.000 TL  
> Şirket Payı Gelir Oranı : %27,55  
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 551.000.000 TL  
> İlerleme Oranı : %0,00

\* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.  
\*\* Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (190.400.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



# DEVAM EDEN

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 31.03.2019

| Sıra               | Proje İsmi                                 | Emlak Konut Min. Garantİ Edilen Gelir | Minimum Garanti Edilen Kâr | Toplam Bölüm  | Satılan Bölüm | (%) Satılan |
|--------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|-------------|
| 1                  | İSTMARİNA                                  | 58.000.000                            | 28.737.739                 | 1.851         | 1.541         | 83          |
| 2                  | KARAT 34                                   | 171.600.000                           | 103.211.023                | 592           | 379           | 64          |
| 3                  | KOORDİNAT ÇAYYOLU                          | 180.000.000                           | 82.836.196                 | 432           | 349           | 81          |
| 4                  | TEMAŞEHİR KONYA                            | 198.759.060                           | 101.024.129                | 905           | 703           | 78          |
| 5                  | TUAL ADALAR                                | 116.961.600                           | 26.354.447                 | 542           | 289           | 53          |
| 6                  | TUAL BAHÇEKENT                             | 275.334.000                           | 155.258.685                | 1.925         | 1.551         | 81          |
| 7                  | KÖY*                                       | 300.525.555                           | 147.604.958                | 1.156         | 552           | 48          |
| 8                  | EVORA DENİZLİ*                             | 92.651.000                            | 15.472.419                 | 1.558         | 827           | 53          |
| 9                  | NİDAPARK KAYAŞEHİR*                        | 371.102.718                           | 190.805.682                | 1.142         | 1.126         | 99          |
| 10                 | BÜYÜKYALI İSTANBUL*                        | 1.568.800.000                         | 911.836.700                | 1.661         | 530           | 32          |
| <b>2019 TOPLAM</b> |  | <b>3.333.733.933</b>                  | <b>1.763.141.978</b>       | <b>11.764</b> | <b>7.847</b>  | <b>67</b>   |
| 11                 | VALİDEBAĞ KONAKLARI                        | 439.887.380                           | 285.977.578                | 366           | 265           | 72          |
| 12                 | OFİS KARAT BAKIRKÖY                        | 62.000.000                            | 31.044.506                 | 90            | 12            | 13          |
| 13                 | AVANGART İSTANBUL                          | 637.000.000                           | 516.923.189                | 959           | 126           | 13          |
| 14                 | MERKEZ ANKARA                              | 1.258.365.000                         | 620.745.988                | 3.060         | 347           | 11          |
| 15                 | YENİKÖY KONAKLARI                          | 168.150.000                           | 122.665.421                | 385           | 117           | 30          |
| <b>2020 TOPLAM</b> |  | <b>2.565.402.380</b>                  | <b>1.577.356.681</b>       | <b>4.860</b>  | <b>867</b>    | <b>18</b>   |
| 16                 | İFM  | 0                                     | -23.383.328                | 1.447         | 460           | 32          |
| 17                 | SEMT BAHÇEKENT**                           | 88.031.267                            | 53.791.114                 | 695           | 296           | 43          |
| 18                 | CER İSTANBUL                               | 105.968.270                           | 38.447.821                 | 148           | 21            | 14          |
| 19                 | EBRULİ İSPARTAKULE                         | 132.000.000                           | 73.854.738                 | 776           | 143           | 18          |
| 20                 | AVRUPARK HAYAT                             | 156.500.000                           | 102.030.362                | 1.184         | 437           | 37          |
| 21                 | BAHÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE** | 85.600.000                            | 36.918.222                 | 632           | 92            | 15          |
| 22                 | İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE                | 15.070.000                            | 5.256.866                  | 58            | 15            | 26          |
| 23                 | NİDAPARK KÜÇÜKYALI                         | 1.527.000.300                         | 849.190.278                | 1.956         | 1.142         | 58          |
| 24                 | NİDAPARK İSTİNYE                           | 1.876.392.000                         | 883.493.955                | 555           | 138           | 25          |
| 25                 | TUAL ARTI                                  | 53.927.500                            | 33.911.140                 | -             | satışta değil | -           |
| <b>2021 TOPLAM</b> |  | <b>4.040.489.337</b>                  | <b>2.053.511.169</b>       | <b>7.451</b>  | <b>2.744</b>  | <b>37</b>   |
| 26                 | İSTANBUL / ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ           | 640.100.000                           | 232.024.271                | 478           | satışta değil | -           |
| 27                 | TUAL BİZİM MAHALLE                         | 551.000.000                           | 60.122.868                 | 676           | satışta değil | -           |
| 28                 | ANKARA SARAÇOĞLU                           | 0                                     | -2.703.417                 | -             | satışta değil | -           |
| 29                 | BAKIRKÖY FLORYA                            | 695.258.299                           | 321.667.075                | -             | satışta değil | -           |
| 30                 | ŞİŞLİ TEŞVİKİYE                            | 705.500.000                           | 186.232.624                | -             | satışta değil | -           |
| 31                 | ÇEKMEKÖY TAŞDELEN                          | 355.552.000                           | 75.857.702                 | -             | satışta değil | -           |
| <b>2022 TOPLAM</b> |  | <b>2.947.410.299</b>                  | <b>873.201.123</b>         | <b>1.154</b>  | -             | -           |
| 32                 | ALLSANCAK                                  | 145.200.000                           | 145.143.261                | 1.104         | satışta değil | -           |
| 33                 | EVORA İZMİR                                | 117.040.000                           | 116.387.256                | 772           | 46            | -           |
| 34                 | DÜŞLER VADİSİ                              | 542.892.221                           | 170.445.096                | 509           | 31            | -           |
| <b>2023 TOPLAM</b> |  | <b>805.132.221</b>                    | <b>431.975.613</b>         | <b>2.385</b>  | <b>77</b>     | <b>3</b>    |
| <b>TOPLAM</b>      |  | <b>13.692.168.170</b>                 | <b>6.699.186.564</b>       | <b>27.614</b> | <b>11.535</b> | <b>42</b>   |

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

\*\*Projede kısmi tasfiye olmuştur.

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



**KUZEYAKASI**  
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI

> YÜKLENİCİ :YAPI & YAPIMINŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ :14.09.2019  
> ARSA ALANI :372.995m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :370

> Güncel Sözleşme Bedeli :543.616.358TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :321.678.423 TL >  
İlerleme Oranı :%71,58



**BAŞKENT**  
— EMLAK KÖNÜTLERİ —  
1

> YÜKLENİCİ :KALYON  
> BİTİŞ TARİHİ :25.07.2019  
> ARSA ALANI :89.502m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :1.345

> Güncel Sözleşme Bedeli :559.500.000TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :557.844.026 TL  
> İlerleme Oranı :%55,62



# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

*Niğde*

EMLAK KONUTLARI



> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ YAPI  
> BİTİŞ TARİHİ : 19.05.2019  
> ARSA ALANI : 25.643 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 365

> Güncel Sözleşme Bedeli : 101.988.671 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 162.387.441 TL  
> İlerleme Oranı : %96,00

  
**GEBZE**  
EMLAK KONUTLARI 3  
1



> YÜKLENİCİ : MUSTAFA EKŞİ  
> BİTİŞ TARİHİ : 18.07.2019  
> ARSA ALANI : 91.565 m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.040

> Güncel Sözleşme Bedeli : 334.204.505 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 299.732.594 TL  
> İlerleme Oranı : %75,46

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



**GEBZE**  
EMLAK KONUTLARI 3  
3



|                  |                                  |                                   |                                   |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : İhale Çalışmaları Devam Ediyor | > Güncel Sözleşme Bedeli          | : İhale Çalışmaları Devam Ediyor. |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : İhale Çalışmaları Devam Ediyor | > Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi | : 7.615.996 TL                    |
| > ARSA ALANI     | : 6.338 m <sup>2</sup>           | > İlerleme Oranı                  | : İhale Çalışmaları Devam Ediyor. |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 62                             |                                   |                                   |



**BAŞKENT**  
EMLAK KONUTLARI  
2



|                  |                         |                                   |                  |
|------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------|
| > YÜKLENİCİ      | : ASL İNŞAAT            | > Güncel Sözleşme Bedeli          | : 203.800.000 TL |
| > BİTİŞ TARİHİ   | : 29.05.2019            | > Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi | : 240.247.813 TL |
| > ARSA ALANI     | : 30.521 m <sup>2</sup> | > İlerleme Oranı                  | : %83,08         |
| > BAĞIMSIZ BÖLÜM | : 507                   |                                   |                  |

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



  
**KÖRFEZKENT**  
ÇARŞI

> YÜKLENİCİ : AHES İNŞAAT  
> BİTİŞ TARİHİ : 12.05.2019  
> ARSA ALANI : 11.967m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 106

> Güncel Sözleşme Bedeli : 49.041.053 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 40.916.332 TL  
> İlerleme Oranı : %83,97



  
**GEBZE**  
EMLAK KONUTLARI 3  
2

> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM  
> BİTİŞ TARİHİ : 20.03.2019  
> ARSA ALANI : 90.774m<sup>2</sup>  
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 950

> Güncel Sözleşme Bedeli : 347.435.908 TL  
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 310.993.464 TL  
> İlerleme Oranı : %81,90

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

| Sıra          | Şehir/ Bölge       | Proje İsmi                | Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL) | Toplam Bölüm Sayısı | Satılan B.B. (Mart 19) |
|---------------|--------------------|---------------------------|---|---------------------|------------------------|
| 1             | Ankara/ Mühye      | BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1 | 619.264.300                             | 1.345               | 216                    |
| 2             | Ankara/ Mühye      | BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2 | 278.937.916                             | 507                 | -                      |
| 3             | Ankara/ Mühye      | BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3 | 16.579.398                              | -                   | -                      |
| 4             | Kocaeli/ Gebze     | GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1 | 389.676.978                             | 1.040               | 528                    |
| 5             | Kocaeli/ Gebze     | GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2 | 394.090.165                             | 950                 | 356                    |
| 6             | Kocaeli/ Gebze     | GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3 | 8.425.943                               | 62                  | -                      |
| 7             | Kocaeli/ Körfez    | KÖRFEZKENT ÇARŞI          | 50.168.516                              | 106                 | 70                     |
| 8             | İstanbul/ Kayabaşı | KUZEY YAKASI              | 418.427.158                             | 370                 | 189                    |
| 9             | Niğde              | NİĞDE EMLAK KONUTLARI     | 173.181.793                             | 365                 | 166                    |
| 10            | Ankara/ Mühye      |                           | 33.079.327                              |                     |                        |
| 11            |                    | ÇEŞİTLİ ALTYAPI PROJELERİ | 63.661.173                              | -                   |                        |
| <b>Toplam</b> |                    |                           | <b>2.445.492.666</b>                    | <b>4.745</b>        | <b>1.525</b>           |



# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiralanan Gayrimenkuller (TL)

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

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

| Sıra   | Ort. Kira Süresi | Gayrimenkul Bilgisi              | Kira Tutarı              | Ciro Payı         |
|--------|------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 1      | 8 Yıl            | 4 Adet Dükkan/ Avçılar           | 49.350                   |                   |
| 2      | 5 Yıl            | Bina/ Türkiye Halk Bankası A.Ş.  | 425.000                  |                   |
| 3      | 8,5 Yıl          | 7 Adet Dükkan/ Başakşehir        | 26.825                   |                   |
| 4      | 7,5 Yıl          | 4 Adet Dükkan/ Esenler           | 6.450                    |                   |
| 5      | 5 Yıl            | 1 Adet Dükkan/ Küçükçekmece      | 36.000                   |                   |
| 6      | 5 Yıl            | 5 Adet Dükkan/ Kocaeli           | 7.250                    |                   |
| 7      | 2 Yıl            | 1 Adet Dükkan/ Başakşehir        | 1.737                    |                   |
| 8      | 8,75 Yıl         | 8 Adet Dükkan/ Başakşehir        | 123.950                  |                   |
| 9      | 10 Yıl           | 1 Adet Dükkan/ Niğde             | 2.500                    |                   |
| 10     | 10 Yıl           | 24 Adet Dükkan/ Sarıyer          |                          | 4,75%             |
| 11     | 5 Yıl            | 2 Adet Dükkan/ Sarıyer           |                          | Ort %14 Ciro Payı |
| 12     | 5+5              | 36 Adet Ofis/ Ümraniye           | 118.000                  |                   |
| 13     | 1 Yıl            | 1 Adet Dükkan ve Konut/ Ümraniye | 1.500                    |                   |
| 14     | 2 Yıl            | 6 Adet Arsa / İstanbul           | 24.600                   |                   |
| Toplam |                  |                                  | 94 Dükkan ve 1 Adet Bina | 823.162 TL        |

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (USD)

| Sıra   | Ort. Kira Süresi | Gayrimenkul Bilgisi    | Kira Tutarı   | Ciro Payı     |
|--------|------------------|------------------------|---------------|---------------|
| 1      | 5 Yıl            | 2 Adet Dükkan/ Sarıyer | 8.772         |               |
| 2      | 10 Yıl           | 1 Adet Dükkan/ Sarıyer | 4.127         |               |
| 3      | 5 Yıl            | 1 Adet Dükkan/ Sarıyer |               | %10 Ciro Payı |
| 4      | 5 Yıl            | 1 Adet Dükkan/ Sarıyer |               | %15 Ciro Payı |
| 5      | 5 Yıl            | 4 Adet Dükkan/ Sarıyer | 18.297        |               |
| Toplam |                  |                        | 9 Adet Dükkan | 31.196 USD    |

## İSTMARINA Kiraya Verilen Gayrimenkuller

| Sıra   | Ort. Kira Süresi | Gayrimenkul Bilgisi                   | Kira Tutarı     | Ciro Payı        |
|--------|------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| 1      | 6 Yıl            | 89 Adet Dükkan- 1 Adet Kiosk / Kartal | 312.442         | Ort %9 Ciro Payı |
| 2      | 1 Yıl            | 6 Adet ATM / Kartal                   | 27.324          |                  |
| 3      | 10 Yıl           | 67 Adet Dükkan / Kartal               | 27.324          |                  |
| Toplam |                  |                                       | 163 Adet Dükkan | 367.090 TL       |

\* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

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



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

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

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

## 2018 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>%94,36</b><br>Tamamlanma Oranı   | <b>%92,17</b><br>Tamamlanma Oranı   | <b>%92,38</b><br>Tamamlanma Oranı  | <b>%92,51</b><br>Tamamlanma Oranı   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Proje kapsamı: 5.438 Konut<br/>600 Yataklı Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme</li><li>Proje Lokasyonu: İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Proje kapsamı: 3.202 Konut<br/>Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme</li><li>Proje Lokasyonu: İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Proje kapsamı: Giresun Spor Kompleksi</li><li>Proje Lokasyonu: Giresun</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Proje kapsamı: Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi</li><li>Proje Lokasyonu: Trabzon</li></ul> |

## NET VARLIK DEĞERİ 415.939.355 TL

**828 Milyon TL**  
Ön Satış Değeri

**955 BB**  
2018 Yılında  
Satılan Bağımsız  
Bölüm Ön Satış  
Adedi

**8,2 Milyon m<sup>2</sup>**  
Tamamlanan  
ve Devam Eden  
Toplam  
Müşavirlik Hizmeti  
İnşaat Alanı

**415 Bin m<sup>2</sup>**  
Proje  
Geliştirme Amaçlı  
Arsa Alanı



GİRESUN STADI



TRABZON STADI



## 2019 YILI PROJELERİ

### Emlak Termalköy/Yalova



İHALE DURUMU  
TEKRAR İHALE EDİLECEK

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir.

> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

### Sapanca/Arifiye Arsaları



İHALE DURUMU  
İHALE EDİLECEK

2019 yılında yeni bir imar planı çalışılacaktır.

> ARSA ALANI : 118.000m<sup>2</sup>

### İstanbul Bio City



İŞ MODELİ

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

> ARSA ALANI : 477.166 m<sup>2</sup>

### Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



İHALE DURUMU  
TİCARİ ALAN İHALESİ  
YAPILACAK

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

> TAMAMLANMA ORANI: %45,76

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 947

> TİCARİ NİTELİKLİ : 123

> TİCARİ NİTELİKLİ : 47\*

\* Bağımsız bölümler

# DÜŞLER VADİSİ





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

**1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

### İÇİNDEKİLER

### SAYFA

|  |   |
|--|---|
| <b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1-2</b>  |
| <b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI....</b> | <b>3</b>  |
| <b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>            | <b>6-39</b>   |
| NOT 1  | GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6-8                           |
| NOT 2  | KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 8-9             |
| NOT 3  | MUHASEBE POLİTİKALARI..... 9-11   |
| NOT 4  | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 12   |
| NOT 5  | FİNANSAL YATIRIMLAR..... 13   |
| NOT 6  | FİNANSAL BORÇLAR..... 13-14   |
| NOT 7  | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 15  |
| NOT 8  | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 16-17  |
| NOT 9  | STOKLAR..... 18-21  |
| NOT 10   | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 22-23                                    |
| NOT 11   | MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 23   |
| NOT 12   | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 24-26                     |
| NOT 13   | DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 27                                       |
| NOT 14   | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 27                       |
| NOT 15   | ÖZKAYNAKLAR..... 28   |
| NOT 16   | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 29                                      |
| NOT 17   | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 29-30                     |
| NOT 18   | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 30-31                       |
| NOT 19   | FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 31                                     |
| NOT 20   | GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)..... 32-33 |
| NOT 21   | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 34-36                                      |
| NOT 22   | TAAHHÜTLER..... 36-37   |
| NOT 23   | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 37                                  |
| EK DİPNOT  | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 38-39                          |

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

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

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

|  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>31 Mart<br>2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2018 |
|--|------------------------|---|---|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                        |   |   |
| <b>Dönen varlıklar</b>                               |                        | <b>21.164.281</b>                                     | <b>20.695.419</b>                                     |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 4                      | 723.342   | 674.871   |
| Finansal yatırımlar                                  | 5                      | 42.536  | 54.442  |
| Ticari alacaklar                                     | 7                      | 2.349.505   | 1.622.995   |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 21                     | 10.557  | 12.621  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |                        | 2.338.948   | 1.610.374   |
| Diğer alacaklar                                      | 8                      | 1.298.612   | 1.163.367   |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>          | 21                     | 9.339   | 5.754   |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |                        | 1.289.273   | 1.157.613   |
| Stoklar  | 9                      | 15.058.652  | 15.407.484  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 14                     | 1.465.839   | 1.467.489   |
| Diğer dönen varlıklar                                | 13                     | 225.795   | 301.719   |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               | 20                     | -   | 3.052   |
| <b>Duran varlıklar</b>                               |                        | <b>2.617.470</b>                                      | <b>2.623.851</b>                                      |
| Ticari alacaklar                                     | 7                      | 1.855.100   | 1.895.829   |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |                        | 1.855.100   | 1.895.829   |
| Diğer alacaklar                                      | 8                      | 30.861  | 28.829  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |                        | 9.291   | 9.027   |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>          | 21                     | 21.570  | 19.802  |
| Finansal yatırımlar                                  |                        | 836   | 836   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar            |                        | 5.061   | 7.866   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | 10                     | 401.574   | 390.340   |
| Maddi duran varlıklar                                | 11                     | 65.082  | 66.342  |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        |                        | 3.937   | 1.984   |
| Diğer duran varlıklar                                | 13                     | 248.277   | 231.437   |
| Ertelenen vergi varlıkları                           | 20                     | 6.742   | 388   |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              |                        | <b>23.781.751</b>                                     | <b>23.319.270</b>                                     |

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

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

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

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

|   | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>31 Mart<br>2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2018 |
|---|------------------------|---|---|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                        |   |   |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>  |                        | <b>8.777.479</b>                                      | <b>8.329.651</b>                                      |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | 6                      | 967.470   | 698.663   |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları  | 6                      | 1.413.869   | 976.999   |
| Ticari borçlar  | 7                      | 932.511   | 978.347   |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>  | 21                     | 15.796  | 69.985  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>  |                        | 916.715   | 908.362   |
| Diğer borçlar   | 8                      | 525.336   | 633.686   |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>   |                        | 398   | 398   |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>   |                        | 524.938   | 633.288   |
| Ertelenmiş gelirler   | 14                     | 4.821.379   | 4.904.297   |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>   | 21                     | 64.732  | 64.732  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>                                   |                        | 4.756.647   | 4.839.565   |
| Kısa vadeli karşılıklar   |                        | 116.914   | 137.659   |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>                     |                        | 6.394   | 6.125   |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>  | 12                     | 110.520   | 131.534   |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>  |                        | <b>1.866.830</b>                                      | <b>1.906.101</b>                                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | 6                      | 1.668.521   | 1.685.943   |
| Ticari borçlar  |                        | 51.740  | 77.349  |
| Diğer borçlar   |                        | 68.782  | 68.792  |
| Ertelenmiş gelirler   |                        | 4.379   | 3.175   |
| Uzun vadeli karşılıklar   |                        | 11.251  | 8.685   |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                     |                        | 11.251  | 8.685   |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri  |                        | 62.157  | 62.157  |
| <b>Özkaynaklar</b>  |                        | <b>13.137.442</b>                                     | <b>13.083.518</b>                                     |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>  |                        | <b>13.138.922</b>                                     | <b>13.084.984</b>                                     |
| Ödenmiş sermaye   | 15                     | 3.800.000   | 3.800.000   |
| Geri alınmış paylar (-)   |                        | (284.480)   | (284.480)   |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)  |                        | 2.366.895   | 2.366.895   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) |                        | (42)  | (42)  |
| <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>                              |                        | (42)  | (42)  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   |                        | 662.853   | 662.853   |
| Geçmiş yıllar karları   |                        | 6.539.758   | 5.271.709   |
| Net dönem karı  |                        | 53.938  | 1.268.049   |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>  |                        | <b>(1.480)</b>  | <b>(1.466)</b>  |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   |                        | <b>23.781.751</b>                                     | <b>23.319.270</b>                                     |

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

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

**31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak -<br>31 Mart 2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak -<br>31 Mart 2018 |
|--|------------------------|--|--|
| Hasılat  | 16                     | 1.240.162  | 1.435.382  |
| Satışların maliyeti (-)  | 16                     | (1.184.639)  | (537.046)  |
| <b>Brüt kar</b>  |                        | <b>55.523</b>  | <b>898.336</b>   |
| Genel yönetim giderleri (-)  | 17                     | (60.083)   | (40.415)   |
| Pazarlama giderleri (-)  | 17                     | (15.169)   | (13.716)   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                   | 18                     | 181.234  | 161.965  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                               | 18                     | (28.562)   | (32.717)   |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar |                        | (2.805)  | -  |
| <b>Esas faaliyet karı</b>  |                        | <b>130.138</b>   | <b>973.453</b>   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                    |                        | 165  | 82   |
| <b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>              |                        | <b>130.303</b>   | <b>973.535</b>   |
| Finansman gelirleri  | 19                     | 58.236   | 20.646   |
| Finansman giderleri (-)  | 19                     | (140.969)  | (126.922)  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                      |                        | <b>47.570</b>  | <b>867.259</b>   |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri                                  |                        | 6.354  | -  |
| <i>Ertelenmiş vergi geliri</i>                                       | 20                     | 6.354  | -  |
| <b>Net dönem karı</b>  |                        | <b>53.924</b>  | <b>867.259</b>   |
| <b>Dönem karının dağılımı:</b>                                       |                        |  |  |
| Kontrol gücü olmayan paylar  |                        | (14)   | -  |
| <b>Ana ortaklık payları</b>  |                        | <b>53.938</b>  | <b>867.259</b>   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>                                    |                        | -  | -  |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>                             |                        |  |  |
| Kontrol gücü olmayan paylar  |                        | (14)   | -  |
| <b>Ana ortaklık payları</b>  |                        | <b>53.938</b>  | <b>867.259</b>   |
| <b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>                                    |                        | <b>0,0001</b>  | <b>0,0024</b>  |

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



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

### 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                       | Ödenmiş sermaye  | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler | Birikmiş Karlar   |                              | Ana ortaklığa ait Özkaynaklar | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | Özkaynak toplamı  |
|-----------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                       |                  |                     |                                |                                     |   | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları | Geçmiş yıllar Net dönem karı |                               |                             |                   |
| <b>1 Ocak 2018</b>    | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.378.513</b>               | <b>511.347</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>4.304.087</b>  | <b>1.756.094</b>             | <b>12.465.519</b>             | <b>-</b>                    | <b>12.465.519</b> |
| Transferler           | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | 1.756.094   | (1.756.094)                  | -                             | -                           | -                 |
| Toplam kapsamlı gelir | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | -   | 867.259                      | <b>867.259</b>                | -                           | <b>867.259</b>    |
| <b>31 Mart 2018</b>   | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.378.513</b>               | <b>511.347</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>6.060.181</b>  | <b>867.259</b>               | <b>13.332.778</b>             | <b>-</b>                    | <b>13.332.778</b> |
| <b>1 Ocak 2019</b>    | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.366.895</b>               | <b>662.853</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>5.271.709</b>  | <b>1.268.049</b>             | <b>13.084.984</b>             | <b>(1.466)</b>              | <b>13.083.518</b> |
| Transferler           | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | 1.268.049   | (1.268.049)                  | -                             | -                           | -                 |
| Toplam kapsamlı gelir | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | -   | 53.938                       | <b>53.938</b>                 | <b>(14)</b>                 | <b>53.924</b>     |
| <b>31 Mart 2019</b>   | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.366.895</b>               | <b>662.853</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>6.539.758</b>  | <b>53.938</b>                | <b>13.138.922</b>             | <b>(1.480)</b>              | <b>13.137.442</b> |

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

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

**31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

|   | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak -<br>31 Mart 2019 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2018 |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>  |                        |                          |                          |
| Dönem karı  |                        | 53.924                   | 867.259                  |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>   |                        |                          |                          |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | 17                     | 1.889                    | 1.790                    |
| Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler  | 20                     | (6.354)                  | -                        |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler   |                        | 19.120                   | 30.963                   |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler  | 9                      | 19.120                   | 7.630                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                       | 18                     | -                        | 23.333                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  |                        | (15.623)                 | (531)                    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                  |                        | 2.835                    | (607)                    |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler  | 12                     | (21.014)                 | 76                       |
| Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                   | 18                     | 2.556                    | -                        |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  |                        | (48.864)                 | (43.503)                 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler   | 18,19                  | (189.790)                | (170.211)                |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler   | 19                     | 140.926                  | 126.708                  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>  |                        | <b>4.092</b>             | <b>855.978</b>           |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler  |                        | (534.971)                | (137.115)                |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)  |                        | 2.064                    | 1.254                    |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)  |                        | (537.035)                | (138.369)                |
| Stoklardaki (artış) / azalışla ilgili düzeltmeler   |                        | 318.478                  | (457.367)                |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                        | (29.947)                 | 586.462                  |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)  |                        | (12.691)                 | 3.297                    |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)  |                        | (17.256)                 | 583.165                  |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                    |                        | (189.589)                | (5.653)                  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                        | (84.112)                 | (364.945)                |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                        | 95.965                   | (89.776)                 |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>  |                        |                          |                          |
| Alınan faiz   |                        | 29.576                   | 31.734                   |
| Vergi ödemeleri   |                        | (52.093)                 | (44.475)                 |
| <b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>   |                        | <b>(442.601)</b>         | <b>374.843</b>           |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları                            |                        | (47.477)                 | -                        |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                      |                        | (1.971)                  | (734)                    |
| Alınan faiz   |                        | 165                      | 82                       |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları         |                        | -                        | (7.000)                  |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri |                        | 50                       | 7.410                    |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)   |                        | 14.712                   | 16.986                   |
| <b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>   |                        | <b>(34.521)</b>          | <b>16.744</b>            |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri  |                        | 1.420.000                | 200.000                  |
| Kredilerden Elde Edilen Nakit   |                        | 880.000                  | 200.000                  |
| İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri   |                        | 540.000                  | -                        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  |                        | (747.716)                | -                        |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  |                        | (352.716)                | -                        |
| İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları   |                        | (395.000)                | -                        |
| Ödenen faizler  |                        | (86.588)                 | (47.183)                 |
| Alınan faiz   |                        | 10.203                   | 20.639                   |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)   |                        | (38)                     | (56)                     |
| <b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>   |                        | <b>595.861</b>           | <b>173.400</b>           |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>  |                        | <b>118.739</b>           | <b>564.987</b>           |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri  | 4                      | 494.226                  | 385.081                  |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>   | <b>4</b>               | <b>612.965</b>           | <b>950.068</b>           |

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

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

## **31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurul 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.

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

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

#### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

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

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

| <b>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</b>  | <b>Faaliyet Konusu</b>                        |                                 |   |                                 |
|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
|   | <b>31 Mart 2019</b>                           |                                 | <b>31 Aralık 2018</b>                         |                                 |
|   | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> |
| 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                          |                                 |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)   | 40  | 40                              | 40  | 40                              |

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

### DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

## **31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

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

#### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

#### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

#### **İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **2.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

### **DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI**

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

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

##### **TFRS 16 Kiralamalar**

##### TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

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

##### **Finansal kiralamalar**

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

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

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

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

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

## **31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

### **DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)**

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

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

#### ***TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler***

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

#### ***TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)***

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

#### ***2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler***

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

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



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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Kasa                                     | 120                 | 26                    |
| Banka                                    | 696.511             | 674.845               |
| - Vadesiz mevduat                        | 135.427             | 132.738               |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 561.084             | 542.107               |
| Diğer hazır değerler                     | 26.711              | -                     |
|  | <b>723.342</b>      | <b>674.871</b>        |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Vadesiz  | 135.427             | 132.738               |
| 3 aya kadar                                    | 561.084             | 542.107               |
| Eksi: Vadesi üç aydan kısa<br>bloke mevduatlar | (24.400)            | (29.990)              |
|  | <b>672.111</b>      | <b>644.855</b>        |

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

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
|  | (%)                 | (%)                   |
|  | 18,31%              | 18,47%                |

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

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                    | 723.342             | 674.871               |
| Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları              | (1.732)             | (1.132)               |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*)              | (103.099)           | (169.609)             |
| Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar  | (9.908)             | (11.710)              |
| Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi | 4.362               | 1.806                 |
|  | <b>612.965</b>      | <b>494.226</b>        |

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 103.099 TL'lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 14.492 TL'si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

### 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

| Finansal yatırımlar                         | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**) | 30.519        | 42.375         |
| Özel tertip devlet tahvili (*)              | 12.017        | 12.067         |
|   | <b>42.536</b> | <b>54.442</b>  |

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

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 17.339 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 13.180 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

|  | 31 Mart 2019     | 31 Aralık 2018   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>      |                  |                  |
| Kısa vadeli finansman bonusu (*)         | 737.705          | 587.526          |
| Kısa vadeli banka kredileri              | 229.765          | 111.137          |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 1.413.869        | 976.999          |
|  | <b>2.381.339</b> | <b>1.675.662</b> |

(\*) Grup, 11 Aralık 2018 tarihinde 9 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 faiz oranlı 172.000 TL, 8 Ocak 2019 tarihinde 7 Mayıs 2019 vade sonu tarihli ve %22,90 faiz oranlı 140.000 TL, 26 Şubat 2019 tarihinde 25 Haziran 2019 vade sonu tarihli ve %19,00 faiz oranlı 250.000 TL ve 19 Mart 2019 tarihinde 03 Temmuz 2019 vade sonu tarihli ve %19,50 faiz oranlı 150.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

| Uzun vadeli finansal borçlar | 31 Mart 2019     | 31 Aralık 2018   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Uzun vadeli krediler         | 1.668.521        | 1.685.943        |
|                              | <b>1.668.521</b> | <b>1.685.943</b> |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %17,09'dur. (31 Aralık 2018: %17,62).

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

|      | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------|---------------------|-----------------------|
| 2020 | 924.085             | 999.507               |
| 2021 | 696.745             | 638.745               |
| 2022 | 47.691              | 47.691                |
|      | <b>1.668.521</b>    | <b>1.685.943</b>      |

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

|                 | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 3 aydan kısa    | 264.229             | 202.373               |
| 3 - 12 ay arası | 1.379.405           | 885.763               |
| 1 - 5 yıl arası | 1.668.521           | 1.685.943             |
|                 | <b>3.312.155</b>    | <b>2.774.079</b>      |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                              | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar          | 964.687             | 851.820               |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar                    | 1.283.021           | 651.294               |
| Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*) | 44.958              | 44.958                |
| Alacak senetleri   | 20.164              | 43.668                |
| Arsa satışlarından alacaklar                                     | 24.754              | 24.754                |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)                       | 10.557              | 12.621                |
| Kiracılardan alacaklar   | 9.340               | 9.082                 |
| Diğer  | 5.641               | 2.369                 |
| <b>Kazanılmamış finansman geliri</b>                             | <b>(13.617)</b>     | <b>(17.571)</b>       |
|  | <b>2.349.505</b>    | <b>1.622.995</b>      |
| Şüpheli ticari alacaklar   | 1.837               | 1.837                 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı                         | (1.837)             | (1.837)               |
|  | <b>2.349.505</b>    | <b>1.622.995</b>      |

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

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>                |                     |                       |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 2.121.017           | 2.178.500             |
| <b>Kazanılmamış finansman geliri</b>               | <b>(265.917)</b>    | <b>(282.671)</b>      |
|  | <b>1.855.100</b>    | <b>1.895.829</b>      |

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>                    |                     |                       |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)               | 15.796              | 69.985                |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar     | 346.419             | 361.559               |
| Ticari borçlar                                       | 549.795             | 527.061               |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 20.501              | 19.742                |
|  | <b>932.511</b>      | <b>978.347</b>        |

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>               |                     |                       |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar             | 833.669             | 758.851               |
| T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları     | 390.768             | 390.768               |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21) | 9.339               | 5.754                 |
| Resmi dairelerden alacaklar                      | 63.413              | 6.909                 |
| Diğer  | 1.423               | 1.085                 |
|  | <b>1.298.612</b>    | <b>1.163.367</b>      |

|  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>               |                     |                       |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21) | 21.570              | 19.802                |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar     | 8.277               | 8.012                 |
| Verilen depozito ve teminatlar                   | 1.014               | 1.015                 |
|  | <b>30.861</b>       | <b>28.829</b>         |

|                                  | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b> |                     |                       |
| KEY hak sahiplerine borçlar      | 402.772             | 402.810               |
| Yüklenicilere borçlar (*)        | 88.752              | 88.752                |
| Borç çekleri                     | -                   | 47.477                |
| Ödenecek vergi ve fonlar         | 16.320              | 23.908                |
| Diğer                            | 17.492              | 70.739                |
|                                  | <b>525.336</b>      | <b>633.686</b>        |

(\*) 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 Mart 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

|   | <b>1 Ocak<br/>2019</b> | <b>Dönem içi<br/>ilaveler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31 Mart<br/>2019</b> |
|---|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Hazine desteği</b>                                 |                        |                               |                 |                         |
| Hazine'den alacaklar                                  | 390.768                | -                             | -               | 390.768                 |
| Özel tertip DİBS                                      | 12.067                 | -                             | (50)            | 12.017                  |
| Devlet tahvili itfa edilen<br>kısmından nakde dönüşen | (25)                   | 12                            | -               | (13)                    |
| <b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>      | <b>402.810</b>         |                               |                 | <b>402.772</b>          |
| <b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>                   | <b>(402.810)</b>       |                               |                 | <b>(402.772)</b>        |

|   | <b>1 Ocak<br/>2018</b> | <b>Dönem içi<br/>ilaveler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31 Mart<br/>2018</b> |
|---|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Hazine desteği</b>                                 |                        |                               |                 |                         |
| Hazine'den alacaklar                                  | 390.771                | -                             | -               | 390.771                 |
| Özel tertip DİBS                                      | 12.267                 | -                             | (250)           | 12.017                  |
| Devlet tahvili itfa edilen<br>kısmından nakde dönüşen | (25)                   | 250                           | (53)            | 172                     |
| <b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>      | <b>403.013</b>         |                               |                 | <b>402.960</b>          |
| <b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>                   | <b>(403.013)</b>       |                               |                 | <b>(402.960)</b>        |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

|   | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Arsalar                                   | 3.553.278           | 3.307.234             |
| <i>Arsalar</i>                            | 3.689.260           | 3.455.715             |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | (135.982)           | (148.481)             |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar        | 7.052.902           | 7.158.373             |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 3.041.572           | 3.689.638             |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler      | 1.410.900           | 1.252.239             |
| <i>Maliyet</i>                            | 1.476.392           | 1.286.112             |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | (65.492)            | (33.873)              |
|   | <b>15.058.652</b>   | <b>15.407.484</b>     |

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|--|----------------|---------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                      | <b>182.354</b> | <b>18.808</b> |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü      | 20.915         | 8.810         |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü | (1.795)        | (1.180)       |
| <b>Dönem sonu, 31 Mart</b>                     | <b>201.474</b> | <b>26.438</b> |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Şirket’in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Arsalar</b>                 | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| İstanbul Küçükçekmece Arsaları | 1.420.469           | 1.420.469             |
| İstanbul Başakşehir Arsaları   | 661.684             | 438.912               |
| İstanbul Beşiktaş Arsaları     | 360.002             | 360.002               |
| İstanbul Bakırköy Arsaları     | 350.673             | 350.673               |
| İstanbul Tuzla Arsaları        | 205.917             | 205.917               |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları   | 170.189             | 166.655               |
| İstanbul Kartal Arsaları       | 109.183             | 109.183               |
| Samsun Canik Arsaları          | 94.265              | 94.265                |
| İstanbul Ataşehir Arsaları     | 40.536              | 40.536                |
| İstanbul Esenyurt Arsaları     | 59.618              | 39.178                |
| İstanbul Resneli Arsaları      | 20.333              | 20.333                |
| Ankara Çankaya Arsaları        | 17.695              | 17.695                |
| İzmir Konak Umurbey Arsaları   | 12.258              | 12.258                |
| İstanbul İstinye Arsaları      | 7.734               | 7.734                 |
| Sakarya-Sapanca Arsaları       | 6.304               | 6.302                 |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları        | 6.153               | 6.153                 |
| Maltepe Küçükyalı Arsaları     | 3.010               | 3.010                 |
| Tekirdağ Kapaklı Arsaları      | 1.862               | 1.862                 |
| İstanbul Ümraniye Arsaları     | 1.844               | 1.844                 |
| Kocaeli Gebze Arsaları         | 729                 | 729                   |
| İstanbul Zekeriyaköy Arsaları  | 677                 | 677                   |
| Kocaeli Tütünciftliği Arsaları | 618                 | 618                   |
| Tuzla Orhanlı Projesi          | 540                 | 540                   |
| İstanbul Kağıthane Arsaları    | -                   | 703                   |
| Diğer                          | 985                 | 986                   |
|                                | <b>3.553.278</b>    | <b>3.307.234</b>      |



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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

| <b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b> | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Nidapark İstinye Projesi                  | 992.898             | 993.433               |
| Nidapark Küçükyalı Projesi                | 677.810             | 677.715               |
| Büyükyalı Projesi                         | 656.963             | 656.805               |
| Merkez Ankara Projesi                     | 637.619             | 630.115               |
| Nişantaşı Projesi                         | 519.267             | 498.095               |
| Bizim Mahalle 2. Etap Projesi             | 490.877             | 476.638               |
| Zeytinburnu Beştelsiz Projesi             | 408.076             | 408.029               |
| Florya Şenlik Mahallesi Projesi           | 373.591             | 370.512               |
| Beykoz Riva Projesi                       | 372.447             | 366.646               |
| İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi        | 279.694             | 271.109               |
| Nidapark Kayaşehir Projesi                | 180.297             | 199.373               |
| Validebağ Konakları Projesi               | 153.910             | 153.764               |
| Köy Projesi                               | 152.921             | 153.352               |
| Avangart İstanbul Projesi                 | 120.077             | 120.077               |
| Tual Bahçekent Projesi                    | 120.075             | 118.929               |
| Koordinat Çayyolu Projesi                 | 97.164              | 97.164                |
| Temaşehir Konya Projesi                   | 97.735              | 96.074                |
| Tual Adalar Projesi                       | 90.607              | 90.842                |
| Evora Denizli Projesi                     | 77.179              | 76.256                |
| Cer İstanbul Projesi                      | 67.520              | 67.520                |
| Karat 34 Projesi                          | 68.389              | 67.480                |
| Ebruli Ispartakule Projesi                | 58.145              | 58.105                |
| Ofis Karat Bakırköy Projesi               | 30.955              | 30.605                |
| Avrupark Hayat Projesi                    | 54.470              | 54.289                |
| Semt Bahçekent Projesi                    | 34.240              | 50.154                |
| Ispartakule 6. Etap Projesi               | 48.682              | 48.682                |
| Yeniköy Konakları İstanbul Projesi        | 45.485              | 45.368                |
| Yalova Armutlu Projesi                    | 59.297              | 58.276                |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi           | 23.383              | 22.444                |
| İstmarina Projesi                         | 29.262              | 29.170                |
| Tuzla İçmeler Projesi                     | 20.016              | 20.016                |
| Şile Çavuş Projesi                        | 9.813               | 9.813                 |
| Ankara Saraçoğlu Projesi                  | 2.703               | 2.442                 |
| Evvel İstanbul Projesi                    | 623                 | 128                   |
| Kocaeli Derince Projesi                   | -                   | 70.360                |
| Maslak 1453 Projesi                       | -                   | 35.422                |
| Çankaya Oran Projesi                      | -                   | 33.079                |
| Diğer                                     | 712                 | 92                    |
|   | <b>7.052.902</b>    | <b>7.158.373</b>      |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

| <b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b> | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Gebze Emlak Konutları                                 | 792.193             | 618.036               |
| Başkent Emlak Konutları Projesi                       | 619.264             | 557.844               |
| IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi                  | 596.080             | 571.009               |
| Kuzey Yakası Projesi                                  | 467.091             | 349.753               |
| Ankara Başkent Projesi                                | 295.517             | 255.532               |
| Niğde Emlak Konutları                                 | 173.182             | 162.387               |
| Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri                   | 50.171              | 40.918                |
| Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi                  | 33.079              | -                     |
| Ayazma Emlak Konutları Projesi                        | 2.233               | 1.916                 |
| Halkalı Emlak Konutları Projesi                       | 9.412               | -                     |
| Hoşdere Hayat Parkı Projesi                           | 3.350               | -                     |
| Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi                     | -                   | 39.623                |
| Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi                  | -                   | 458.732               |
| Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi                  | -                   | 408.117               |
| Nevşehir Emlak Konutları Projesi                      | -                   | 225.771               |
|   | <b>3.041.572</b>    | <b>3.689.638</b>      |
| <b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>           | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Maslak 1453 Konutları                                 | 644.875             | 654.276               |
| Sarphan Finanspark Projesi                            | 225.534             | 225.534               |
| Ispartakule Emlak Konutları                           | 145.202             | -                     |
| Başakşehir Ayazma Emlak Konutları                     | 88.956              | 115.630               |
| İstmarina Projesi                                     | 64.847              | 51.728                |
| Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları                    | 56.496              | 57.058                |
| Nevşehir Emlak Konutları                              | 31.506              | -                     |
| Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap                     | 28.316              | 29.228                |
| Nidakule Ataşehir Projesi                             | 24.052              | 24.052                |
| Esenler Emlak Konutları                               | 19.606              | 6.895                 |
| Dumankaya Miks Projesi                                | 19.330              | 19.330                |
| Batışehir Projesi                                     | 11.730              | 11.730                |
| Unikonut Projesi                                      | 9.842               | 9.411                 |
| Avrupa Konutları Başakşehir Projesi                   | 8.553               | 8.553                 |
| Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım              | 8.445               | 8.445                 |
| Metropol İstanbul Projesi                             | 7.889               | 7.889                 |
| Bulvar İstanbul Projesi                               | 3.208               | 3.208                 |
| Park Yaşam Mavişehir Evleri                           | 1.739               | 1.739                 |
| Bahçekent Flora Evleri                                | 1.082               | 1.082                 |
| Diğer   | 9.692               | 16.451                |
|   | <b>1.410.900</b>    | <b>1.252.239</b>      |

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

|   | Arsa, konut ve<br>ticari üniteler | Ataşehir genel<br>müdürlük binası<br>A blok | Toplam  |
|---|-----------------------------------|---|---------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                     |                                   |   |         |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi    | 352.140                           | 40.922                                      | 393.062 |
| Ticari ünitelerden transferler            | 11.551                            | -   | 11.551  |
| 31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 363.691                           | 40.922                                      | 404.613 |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>             |                                   |   |         |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi    | -                                 | 2.722                                       | 2.722   |
| Dönem gideri                              | -                                 | 317   | 317     |
| 31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi  | -                                 | 3.039                                       | 3.039   |
| 31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri | 363.691                           | 37.883                                      | 401.574 |
| <b>Maliyet Değeri</b>                     |                                   |   |         |
| 1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi    | 17.608                            | 40.922                                      | 58.530  |
| Alımlar (*)                               | 273.532                           | -   | 273.532 |
| 31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 291.140                           | 40.922                                      | 332.062 |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>             |                                   |   |         |
| 1 Mart 2018 itibarıyla açılış bakiyesi    | -                                 | 1.247                                       | 1.247   |
| Dönem gideri                              | -                                 | 491   | 491     |
| 31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi  | -                                 | 1.738                                       | 1.738   |
| 31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri | 291.140                           | 39.184                                      | 330.324 |

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

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2018: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2019   | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 143.774        | 69.800         |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 83.524         | 83.524         |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 272.179        | 272.179        |
|  | <b>499.477</b> | <b>425.503</b> |

### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

| 31 Mart 2019                          | Binalar       | Motorlu<br>Taşıtlar | Mobilya, cihaz<br>ve demirbaşlar | Yapılmakta<br>olan yatırımlar | Toplam        |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2019        | 58.803        | 550                 | 6.892                            | 97                            | 66.342        |
| İlaveler                              | -             | -                   | 18                               | -                             | 18            |
| Amortisman gideri (-)                 | (752)         | (76)                | (450)                            | -                             | (1.278)       |
| <b>Net defter değeri 31 Mart 2019</b> | <b>58.051</b> | <b>474</b>          | <b>6.460</b>                     | <b>97</b>                     | <b>65.082</b> |
| Maliyet                               | 63.426        | 2.160               | 20.228                           | 97                            | 85.911        |
| Birikmiş amortisman (-)               | (5.375)       | (1.686)             | (13.768)                         | -                             | (20.829)      |
| <b>Net defter değeri 31 Mart 2019</b> | <b>58.051</b> | <b>474</b>          | <b>6.460</b>                     | <b>97</b>                     | <b>65.082</b> |

| 31 Mart 2018                          | Binalar       | Motorlu<br>Taşıtlar | Mobilya, cihaz<br>ve demirbaşlar | Yapılmakta<br>olan yatırımlar | Toplam        |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2018        | 58.504        | 833                 | 7.427                            | 94                            | 66.858        |
| İlaveler                              | -             | -                   | 210                              | 3                             | 213           |
| Amortisman gideri (-)                 | (165)         | (99)                | (721)                            | -                             | (985)         |
| <b>Net defter değeri 31 Mart 2018</b> | <b>58.339</b> | <b>734</b>          | <b>6.916</b>                     | <b>97</b>                     | <b>66.086</b> |
| Maliyet                               | 62.129        | 2.160               | 18.071                           | 97                            | 82.457        |
| Birikmiş amortisman (-)               | (3.790)       | (1.426)             | (11.155)                         | -                             | (16.371)      |
| <b>Net defter değeri 31 Mart 2018</b> | <b>58.339</b> | <b>734</b>          | <b>6.916</b>                     | <b>97</b>                     | <b>66.086</b> |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                          | 31 Mart 2019   | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Borç karşılıkları</b> |                |                |
| Dava karşılıkları        | 110.520        | 131.534        |
|                          | <b>110.520</b> | <b>131.534</b> |

31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|   | 2019           | 2018          |
|---|----------------|---------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                             | <b>131.534</b> | <b>46.916</b> |
| Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18) | (21.014)       | -             |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18) | -              | 76            |
| <b>Dönem sonu, 31 Mart</b>                            | <b>110.520</b> | <b>46.992</b> |

**12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar**

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

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

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596.ye yükseltmiştir. 31 Mart 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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

### **31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

**12.1.2** Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Mart 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

**12.1.3** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

##### **12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

31 Mart 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 Mart 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

**12.2.2** Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

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

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

#### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 31 Mart 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 Mart 2019   | Ticari Alacaklar | Bilanço dışı<br>ertelenmiş gelirler | Toplam           |
|----------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1 yıl          | 1.283.021        | 676.544                             | 1.959.565        |
| 2 yıl          | 397.839          | 402.125                             | 799.964          |
| 3 yıl          | 354.604          | 257.921                             | 612.525          |
| 4 yıl          | 318.761          | 163.150                             | 481.911          |
| 5 yıl ve üzeri | 1.049.813        | 1.337.772                           | 2.387.585        |
|                | <b>3.404.038</b> | <b>2.837.512</b>                    | <b>6.241.550</b> |

| 31 Aralık 2018 | Ticari Alacaklar | Bilanço dışı<br>ertelenmiş gelirler | Toplam           |
|----------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1 yıl          | 649.874          | 1.078.613                           | 1.728.487        |
| 2 yıl          | 397.839          | 873.235                             | 1.271.074        |
| 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        |
|                | <b>2.828.374</b> | <b>4.405.042</b>                    | <b>7.233.416</b> |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|   | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b>                  |                     |                       |
| Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları | 183.650             | 160.128               |
| Gelir tahakkukları                            | 8.261               | 114.049               |
| Vergi dairesinden alacaklar                   | 19.191              | 17.703                |
| Devreden KDV                                  | 551                 | 9.219                 |
| Depozito ve teminatlar                        | 13.762              | 130                   |
| Diğer   | 380                 | 490                   |
|   | <b>225.795</b>      | <b>301.719</b>        |

|                              | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Diğer duran varlıklar</b> |                     |                       |
| Devreden KDV                 | 248.277             | 231.222               |
| Depozito ve teminatlar       | -                   | 215                   |
|                              | <b>248.277</b>      | <b>231.437</b>        |

**DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                     | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)                   | 2.186.289           | 2.142.368             |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)               | 1.161.133           | 688.925               |
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 103.870             | 1.074.907             |
| Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)                   | 280.143             | 336.000               |
| Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir       | 1.025.212           | 597.365               |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)           | 64.732              | 64.732                |
|  | <b>4.821.379</b>    | <b>4.904.297</b>      |

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

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

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

|                               | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |                     |                       |
| Verilen stok avansları (*)    | 1.465.057           | 1.466.470             |
| Gelecek aylara ait giderler   | 782                 | 1.019                 |
|                               | <b>1.465.839</b>    | <b>1.467.489</b>      |

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 453.023 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 612.711 TL tutarında stok avansı vermiştir.



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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2018: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

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

| Hissedarlar                                | 31 Mart 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                |
| <b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>             | <b>100</b>   | <b>3.800.000</b> | <b>100</b>     | <b>3.800.000</b> |

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

**DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>   |                                  |                                  |
| Arsa satışları   | 209.150                          | 1.277.923                        |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br/>    arsaların satışları</i>   | 66.777                           | 1.277.923                        |
| <i>Arsa satış gelirleri</i>  | 142.373                          | -                                |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri                                  | 1.026.445                        | 158.034                          |
| Kira gelirleri   | 5.050                            | 1.084                            |
|  | <b>1.240.645</b>                 | <b>1.437.041</b>                 |
| Satış iadeleri   | (483)                            | (926)                            |
| Satış iskontoları  | 0                                | (733)                            |
| <b>Net satış gelirleri</b>   | <b>1.240.162</b>                 | <b>1.435.382</b>                 |
| <b>Satışların maliyeti</b>   |                                  |                                  |
| Arsa maliyetleri   | (200.653)                        | (415.411)                        |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br/>    arsaların maliyetleri</i> | (59.665)                         | (415.411)                        |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i>  | (140.988)                        | -                                |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri                              | (983.986)                        | (121.635)                        |
|  | <b>(1.184.639)</b>               | <b>(537.046)</b>                 |
| <b>Brüt Kar</b>  | <b>55.523</b>                    | <b>898.336</b>                   |

**DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

|                                     | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>      |                                  |                                  |
| Personel giderleri                  | (26.010)                         | (15.251)                         |
| Vergi, resim ve harçlar             | (11.032)                         | (9.091)                          |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (4.373)                          | (3.100)                          |
| Bilgi işlem giderleri               | (3.064)                          | (3.375)                          |
| Amortisman ve itfa payları          | (1.889)                          | (1.790)                          |
| Seyahat giderleri                   | (1.851)                          | (1.739)                          |
| Aidat ve katılım payı giderleri     | (3.731)                          | (547)                            |
| Mahkeme ve noter giderleri          | (228)                            | (117)                            |
| Bakım ve onarım giderleri           | (508)                            | (702)                            |
| Sigorta giderleri                   | (204)                            | (117)                            |
| Haberleşme giderleri                | (170)                            | (91)                             |
| Bağış ve Yardımlar                  | -                                | (155)                            |
| Diğer                               | (7.023)                          | (4.340)                          |
|                                     | <b>(60.083)</b>                  | <b>(40.415)</b>                  |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

|                                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Pazarlama satış giderleri</b> |                                  |                                  |
| Reklam giderleri                 | (11.037)                         | (11.444)                         |
| Personel giderleri               | (2.011)                          | (947)                            |
| Büro malzeme giderleri           | (1)                              | (120)                            |
| Mahkeme ve noter giderleri       | (26)                             | (17)                             |
| Diğer                            | (2.094)                          | (1.188)                          |
|                                  | <b>(15.169)</b>                  | <b>(13.716)</b>                  |

**DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>      |                                  |                                  |
| Vadeli satışlar finansman gelirleri            | 91.815                           | 110.309                          |
| İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)    | 21.014                           | -                                |
| Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net      | 20.709                           | -                                |
| Projelerden gecikme faiz gelirleri             | 19.042                           | 39.180                           |
| Devir komisyon gelirleri                       | 8.983                            | 6.628                            |
| Doğalgaz ve aidat gelirleri                    | 3.548                            | 514                              |
| Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9) | 1.795                            | 1.180                            |
| İhale şartname satış gelirleri                 | -                                | 125                              |
| Diğer  | 14.328                           | 4.029                            |
|  | <b>181.234</b>                   | <b>161.965</b>                   |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)**

|   | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>                       |                                  |                                  |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)     | (20.915)                         | (8.810)                          |
| Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık                  | (2.556)                          | -                                |
| Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)            | -                                | (76)                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderler | -                                | (23.333)                         |
| Diğer   | (5.091)                          | (498)                            |
|   | <b>(28.562)</b>                  | <b>(32.717)</b>                  |

**DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

|                               | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>      |                                  |                                  |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 16.726                           | 20.639                           |
| TOKİ faiz gelirleri           | 41.498                           | -                                |
| Kur farkı gelirleri           | 12                               | 7                                |
|                               | <b>58.236</b>                    | <b>20.646</b>                    |

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Finansal giderler</b>                       |                                  |                                  |
| Banka kredileri faiz giderleri                 | (102.559)                        | (58.460)                         |
| Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri | (2.941)                          | (44.438)                         |
| Borç kapatma faiz iskontosu                    | (35.426)                         | (745)                            |
| TOKİ faiz giderleri                            | -                                | (23.065)                         |
| Kur farkı giderleri                            | (43)                             | (214)                            |
|  | <b>(140.969)</b>                 | <b>(126.922)</b>                 |

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

|  | 31 Mart<br>2019 | 31 Aralık<br>2018 |
|--|-----------------|-------------------|
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar |                 |                   |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi                      | -               | 3.052             |
|  | -               | -                 |

#### Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

#### Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü 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 (2018: %22).

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

|  | <b>31 Mart<br/>2019</b> | <b>31 Aralık<br/>2018</b> |
|--|-------------------------|---------------------------|
| <u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>   |                         |                           |
| Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara<br>yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi                       | 62.157                  | 62.157                    |
| Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları  | (5.864)                 | -                         |
| Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman /<br>diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları | (191)                   | (160)                     |
| Kıdem tazminatı karşılıkları   | (687)                   | (222)                     |
| Dava karşılıkları  | -                       | (6)                       |
|  | <u>55.415</u>           | <u>61.769</u>             |

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

|  | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart<br/>2019</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart<br/>2018</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u> |                                     |                                     |
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                            | (61.769)                            | -                                   |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen                 | 6.354                               | -                                   |
| 31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi                          | <u>(55.415)</u>                     | <u>-</u>                            |

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|   | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart<br/>2019</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart<br/>2018</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>   |                                     |                                     |
| Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar   | 47.570                              | 867.259                             |
| Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar   | <u>47.570</u>                       | <u>867.259</u>                      |
| Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)   | 10.465                              | 190.797                             |
| Vergi etkisi:   |                                     |                                     |
| - vergiye tabi olmayan gelirler   | (10.533)                            | (190.797)                           |
| - önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak<br>muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının<br>ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması | 5.984                               | -                                   |
| - diğer   | 438                                 | -                                   |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri  | <u>6.354</u>                        | <u>-</u>                            |

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
8. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı

Yenilenen TMS 24 – “İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı”na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket’in devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 31 Mart 2019 itibarıyla devlet bankalarında 358.405 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL).Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

|   | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>                                  |               |                |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.           | 3.644         | 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.             | 1.336         | 1.337          |
| Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.                                  | -             | 1.002          |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)                                  | -             | 805            |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  | -             | 103            |
|   | <b>10.557</b> | <b>12.621</b>  |

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

## 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

|   | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|--------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>           |              |                |
| Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı                      | 8.746        | 5.161          |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G. | 145          | 145            |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                  | 448          | 448            |
|   | <b>9.339</b> | <b>5.754</b>   |

|   | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b> |               |                |
| Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.            | 21.570        | 19.802         |
|   | <b>21.570</b> | <b>19.802</b>  |

|   | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>                            |               |                |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)                    | 14.473        | 68.661         |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G. | 1.323         | 1.324          |
|   | <b>15.796</b> | <b>69.985</b>  |

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 14.473 TL (31 Aralık 2018: 68.661 TL).

|   | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>                                       |               |                |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*) | 64.732        | 64.732         |
|   | <b>64.732</b> | <b>64.732</b>  |

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

|  | 1 Ocak -<br>31 Mart 2019 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>İlişkili taraflardan alımlar</b>                              |                          |                          |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                     | 280.902                  | 12.058                   |
| Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G. | -                        | 286                      |
|  | <b>280.902</b>           | <b>12.344</b>            |

|   | 1 Ocak -<br>31 Mart 2019 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b> |                          |                          |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")    | -                        | 23.065                   |
|   | -                        | <b>23.065</b>            |

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



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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>   |                                  |                                  |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 70.360                           | -                                |
|  | <b>70.360</b>                    | <b>-</b>                         |

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

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b> |                                  |                                  |
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar   | 1.436                            | 1.296                            |
|                                       | <b>1.436</b>                     | <b>1.296</b>                     |

**DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER**

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

|                       | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 2.442.769           | 3.086.456             |
| Alınan ipotekler (**) | 78.342              | 78.342                |
|                       | <b>2.521.111</b>    | <b>3.164.798</b>      |

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

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

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

### 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

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

|   | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------|----------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | 60.191        | 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   | -             | -              |
|   | <b>60.191</b> | <b>61.802</b>  |

#### DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 9 Nisan 2019 tarihinde 6 Ağustos 2019 vade sonu tarihli 150.000 TL, 30 Nisan 2019 tarihinde 30 Temmuz 2019 vade sonu tarihli 150.000 TL ve 7 Mayıs 2019 tarihinde 3 Eylül 2019 vade sonu tarihli kira sertifikaları ihraç etmiştir.

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>   |   | <b>Cari Dönem<br/>31 Mart 2019<br/>(TL)</b> | <b>Önceki Dönem<br/>31 Aralık 2018<br/>(TL)</b> |
|-----------|--|---|---|---|
|           | <b>Ana Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b>                     |   |   |
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)           | 448.965                                     | 591.401   |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)           | 14.803.634                                  | 13.802.092                                      |
| <b>C</b>  | İştirakler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)           | 288.000                                     | -   |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)           | -   | -   |
|           | Diğer Varlıklar  |   | 7.411.204                                   | 5.835.971                                       |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>  | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ,<br/>Md.3/(k)</b> | <b>22.951.803</b>                           | <b>20.229.464</b>                               |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31               | 4.049.860                                   | 2.414.672                                       |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31               | -   | -   |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31               | -   | -   |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)           | -   | -   |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31               | 13.134.619                                  | 12.465.519                                      |
| <b>D</b>  | Diğer Kaynaklar  |   | 5.767.324                                   | 5.743.469                                       |
|           | <b>Toplam Kaynaklar</b>  | <b>III-48.1 sayılı Tebliğ,<br/>Md.3/(k)</b> | <b>22.951.803</b>                           | <b>20.623.660</b>                               |
|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>   |   | <b>Cari Dönem<br/>31 Mart 2019<br/>(TL)</b> | <b>Önceki Dönem<br/>31 Aralık 2018<br/>(TL)</b> |
|           | <b>Diğer Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b>                     |   |   |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)           | 448.965                                     | -   |
| <b>A2</b> | Vadeli / Vadesiz/ Döviz  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)           | 403.485                                     | 385.081   |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)           | -   | -   |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)           | -   | -   |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)           | 654.626                                     | 330.670   |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)           | -   | -   |
| <b>C2</b> | İşletmeciler Şirkete İştirakler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28               | 288.000                                     | -   |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31               | 53.011                                      | 56.397  |
| <b>K</b>  | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)           | -   | -   |

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

|   | Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme                      | 31 Mart 2019 (%) | 31 Aralık 2018 (%) | Asgari / Azami Oran |
|---|---|---------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | -                | -                  | <10%                |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 66               | 70                 | >50%                |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 1,25             | 8                  | <50%                |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                | -                  | <49%                |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 3                | 2                  | <20%                |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | 0,01             | -                  | <10%                |
| 7 | Borçlanma Sınırı  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 31               | 3                  | <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.

.....

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2019)

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2        | Alış Tarihi              | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı Toplam Geliri | Açıklama   |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|--|
| AVANGART İSTANBUL                    | 36.750    | 05.03.2015               | 120.076.811     | 637.000.000                      | Ada parselin yapı ruhsatı 16.1.2017 tarihinde 7752/4 Ada Parselin yapı ruhsatı 17.4.2017 tarihinde alınmıştır.   |
| AVRUPARK HAYAT                       | 42.020    | 14.06.2011<br>30.07.2012 | 54.469.638      | 156.500.000                      | Projenin sözleşmesi 16.6.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 2.7.2017 tarihinde alınmıştır.   |
| BÜYÜKYALI                            | 108.210   | 24.04.2013               | 656.963.300     | 1.568.800.000                    | Projenin sözleşmesi 8.4.2014 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 25.01.2016 ve 18.3.2016 tarihlerinde alınmıştır.  |
| EBRULİ İSPARTAKULE                   | 41.168    | 01.06.2007               | 58.145.262      | 132.000.000                      | Projenin sözleşmesi 9.6.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 3.2.2017 tarihinde alınmıştır.  |
| EVORA DENİZLİ                        | 95.294    | 05.03.2015               | 77.178.581      | 92.651.000                       | Yapı ruhsatı 6.2.2017 tarihinde alınmıştır.  |
| TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE  | 38.529    | 03.04.2015               | 48.681.778      | 85.600.000                       | Projenin sözleşmesi 1.9.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 30.6.2017 tarihinde alınmıştır.   |
| DÜŞLER VADİSİ                        | 1.075.860 | -                        | 372.447.125     | 542.892.221                      |  |
| CER İSTANBUL                         | 40.946    | 30.07.2012               | 67.520.449      | 105.968.270                      | Projenin sözleşmesi 2.8.2013 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 24.3.2017, 11.4.2017, 26.4.2017 ve 27.4.2017 tarihlerinde alınmıştır.   |
| İSTANBUL FİNANS MERKEZİ              | -         |                          | 23.383.328      | -                                |  |
| TUAL BİZİM MAHALLE                   | 99.531    | 20.11.2017               | 490.877.132     | 551.000.000                      | Projenin sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı tarihinde alınmamıştır.   |
| İSTMARİNA                            | 4.665     | 22.04.2012               | 29.262.261      | 58.000.000                       | Projenin sözleşmesi 4.2.2013 tarihinde imzalanmış olup, 9051/1 Ada parselin 14.3.2014 tarihinde 9048/2 Ada parselin 10.6.2015 tarihinde, 9049/1 Ada parselin 18.5.2015 tarihinde, 9050/1 Ada parselin 27.5.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. |

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2      | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı Toplam Geliri | Açıklama   |
|--------------------------------------|---------|-------------|-----------------|----------------------------------|--|
| KARAT 34                             | 21.438  | 28.05.2014  | 68.388.977      | 171.600.000                      | Projenin sözleşmesi 9.1.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 25.1.2016 tarihinde alınmıştır.   |
| KOORDİNAT ÇAYYOLU                    | 29.917  | 03.04.2014  | 97.163.804      | 180.000.000                      | Projenin sözleşmesi 8.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.6.2016 yapı ruhsatı tarihinde alınmıştır.   |
| KÖY                                  | 332.910 | 02.03.2011  | 152.920.597     | 300.525.555                      | Projenin sözleşmesi 19.7.2012 tarihinde imzalanmış olup, 1791/2 ada parselin 25.7.2014 tarihinde, 1789/4 ada parselin 31.12.2014, 1790/3 parselin 24.6.2013 tarihinde, 1789/2 ada parselin 6.7.2015 tarihinde, 1790/4 ada parselin 6.7.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. |
| MERKEZ ANKARA                        | 124.476 | 03.04.2014  | 637.619.012     | 1.258.365.000                    | Yapı ruhsatı 6.2.2017 tarihinde alınmıştır.  |
| NİDAPARK İSTİNYE                     | 129.487 | 28.05.2014  | 992.898.045     | 1.876.392.000                    | Yapı ruhsatı 14.7.2017 tarihinde alınmıştır.   |
| NİDAPARK KAYAŞEHİR                   | 67.102  | 03.04.2014  | 180.297.036     | 371.102.718                      | Projenin sözleşmesi tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı tarihinde alınmıştır.  |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI                   | 67.317  | 14.06.2011  | 677.810.022     | 1.527.000.300                    | Projenin sözleşmesi 4.8.2016 tarihinde imzalanmış olup, 16771/1, 1672/1, 1673/2 Ada parsellerin yapı ruhsatları 29.12.2016 tarihinde alınmıştır.   |
| OFİS KARAT BAKIRKÖY                  | 5.164   | 05.03.2015  | 30.955.494      | 62.000.000                       | Projenin sözleşmesi 15.4.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 19.1.2017 tarihinde alınmıştır.  |
| SEMT BAĞÇEKENT                       | 23.264  | 14.06.2011  | 34.240.153      | 88.031.267                       | Projenin sözleşmesi 4.8.2016 tarihinde imzalanmış olup, 707/1 Ada parselin yapı ruhsatı 14.4.2017 tarihinde alınmıştır.  |
| ŞİLİDEALİST KORU/İDEALİST CADDE      | 18.502  | 05.03.2015  | 9.813.134       | 15.070.000                       | Projenin sözleşmesi 20.7.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatları alınmamıştır  |

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2      | Alış Tarihi              | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı<br>Toplam Geliri | Açıklama   |
|--------------------------------------|---------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|--|
| TEMAŞEHİR                            | 60.675  | 05.03.2015               | 97.734.931      | 198.759.060                         | Yapı ruhsatı 24.5.2016 tarihinde alınmıştır.   |
| TUAL ADALAR                          | 24.763  | 28.05.2014               | 90.607.154      | 116.961.600                         | Projenin sözleşmesi 30.12.2014 tarihinde imzalanmış olup, 12626/1 ada parselin yapı ruhsatı 21.1.2016 tarihinde, 12624/+ ada parselin yapı ruhsatı 10.5.2017 tarihinde alınmıştır. |
| TUAL BAHÇEKENT                       | 152.621 | 14.06.2011<br>30.07.2012 | 120.075.315     | 275.334.000                         | Projenin sözleşmesi 26.5.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 22.1.2016 tarihinde alınmıştır.  |
| TUAL ARTI                            | 10.053  | 05.03.2015               | 20.016.360      | 53.927.500                          | Projenin sözleşmesi 14.7.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatları alınmamıştır  |
| VALİDEBAĞ KONAKLARI                  | 17.529  | 05.03.2015               | 153.909.802     | 439.887.380                         | Projenin sözleşmesi 23.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 5.02.2016 tarihinde alınmıştır.   |
| YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL           | 27.369  | 05.03.2015               | 45.484.579      | 168.150.000                         | Projenin sözleşmesi 11.5.2016 tarihinde imzalanmış olup, B ve D bloklarının 24.3.2017; A ve C bloklarının yapı ruhsatları 23.6.2017 tarihinde alınmıştır.                          |
| ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ                | 36.783  | 05.03.2015               | 408.075.729     | 640.100.000                         | Projenin sözleşmesi 14.8.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 30.09.2017 tarihinde alınmıştır.   |
| ÇEKMEKÖY TAŞDELEN                    | 83.739  | 05.03.2015               | 279.694.298     | 355.552.000                         |  |
| İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA        | 13.726  | 05.03.2015               | 519.267.376     | 705.500.000                         |  |
| BAKIRKÖY FLORYA ŞENLİK MAHLLES       | 63.350  | 15.09.2017<br>31.01.2017 | 373.591.224     | 695.258.299                         |  |
| ANKARA SARAÇOĞLU                     | -       |                          | 2.703.417       | -                                   |  |

| Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri | M2 | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı Toplam Geliri | Açıklama |
|--------------------------------------|----|-------------|-----------------|----------------------------------|----------|
|--------------------------------------|----|-------------|-----------------|----------------------------------|----------|

|             |  |  |         |             |  |
|-------------|--|--|---------|-------------|--|
| EVORA İZMİR |  |  | 652.744 | 117.040.000 |  |
|-------------|--|--|---------|-------------|--|

|            |  |  |        |             |  |
|------------|--|--|--------|-------------|--|
| ALL SANCAK |  |  | 56.739 | 145.200.000 |  |
|------------|--|--|--------|-------------|--|

|       |  |  |         |  |  |
|-------|--|--|---------|--|--|
| DİĞER |  |  | 623.261 |  |  |
|-------|--|--|---------|--|--|

|               |                  |  |                      |                       |  |
|---------------|------------------|--|----------------------|-----------------------|--|
| <b>Toplam</b> | <b>2.893.159</b> |  | <b>6.993.604.868</b> | <b>13.692.168.170</b> |  |
|---------------|------------------|--|----------------------|-----------------------|--|

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

|                        |            |            |            |            |  |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|--|
| Yalova Armutlu Projesi | 211.330,95 | 01.11.2016 | 59.296.728 | 30.968.000 |  |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|--|

|                     |                  |  |                      |                       |  |
|---------------------|------------------|--|----------------------|-----------------------|--|
| <b>Genel Toplam</b> | <b>3.104.490</b> |  | <b>7.052.901.596</b> | <b>13.723.136.170</b> |  |
|---------------------|------------------|--|----------------------|-----------------------|--|

| Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler | M2 | Alış Tarihi | Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri | Açıklama |
|---|----|-------------|---------------------------------|----------|
|---|----|-------------|---------------------------------|----------|

|                          |        |  |             |  |
|--------------------------|--------|--|-------------|--|
| ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET | 30.521 |  | 278.937.916 |  |
|--------------------------|--------|--|-------------|--|

|                         |        |  |             |  |
|-------------------------|--------|--|-------------|--|
| BAŞKENT EMLAK KONUTLARI | 89.502 |  | 619.264.300 |  |
|-------------------------|--------|--|-------------|--|

|                        |        |  |             |  |
|------------------------|--------|--|-------------|--|
| GEBZE 3. ETAP 1. KISIM | 82.873 |  | 389.676.978 |  |
|------------------------|--------|--|-------------|--|

|                               |        |  |             |  |
|-------------------------------|--------|--|-------------|--|
| GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 2.KISIM | 90.774 |  | 394.090.165 |  |
|-------------------------------|--------|--|-------------|--|

|                               |       |  |           |  |
|-------------------------------|-------|--|-----------|--|
| GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM | 6.338 |  | 8.425.943 |  |
|-------------------------------|-------|--|-----------|--|



| Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler                | M2               | Alış Tarihi | Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri | Açıklama |
|--|------------------|-------------|---------------------------------|----------|
| KÖRFEZKENT ÇARŞI                                       | 11.922           |             | 50.168.516                      |          |
| KUZEY YAKASI   | 363.979          |             | 418.427.158                     |          |
| NİĞDE EMLAK KONUTLARI                                  | 25.643           |             | 173.181.793                     |          |
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI                          | 40.187           |             | 48.663.969                      |          |
| HOŞDERE GENEL ALTYAPI ZEMİN İ.                         | -                |             | 1.545.215                       |          |
| HOŞDERE HAYAT CAMİ                                     | -                |             | 316.125                         |          |
| GÜNEY AYAZMA,KAYABAŞI,KAPADIK                          | -                |             | 3.351.807                       |          |
| HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA                         | -                |             | 9.411.960                       |          |
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI                                 | -                |             | 372.097                         |          |
| ANKARA BAŞKENT E.K. 3.ET                               | -                |             | 16.579.398                      |          |
| ANKARA MÜHYE ARSA SATIŞI KARŞI                         | 15.520           |             | 33.079.327                      |          |
| <b>Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler Toplamı</b> | <b>786.797</b>   |             | <b>2.445.492.666</b>            |          |
| İştirakler Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)             | M2               | Alış Tarihi | Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri | Açıklama |
| RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ                         | 321.827          |             | 596.080.335                     |          |
| <b>Genel Toplam</b>                                    | <b>1.108.624</b> |             | <b>3.041.573.001</b>            |          |

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2019)

| Ekspertiz Rapor Adı                             | Sayı | M2        | Alış Tarihi  | Kayıtlı Maliyeti | Ekspertiz Değeri |
|---|------|-----------|--|------------------|------------------|
| ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ                 | 9    | 22.913    | 03.04.2014   | 17.695.360       | 30.631.348       |
| İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ                  | 15   | 1.819.141 | 05.06.2013   | 170.189.440      | 326.960.901      |
| İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ                   | 12   | 25.192    | 24.04.2013<br>22.04.2012   | 40.135.453       | 80.021.822       |
| İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ | 2    | 52.939    | 30.05.2017   | 350.673.105      | 350.673.105      |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ          | 17   | 260.471   | 14.06.2011<br>06.10.2011<br>30.07.2012<br>07.08.2012               | 83.442.358       | 105.978.962      |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ         | 34   | 225.637   | 01.12.2010<br>07.03.2012<br>25.09.2012<br>01.10.2012<br>05.03.2015 | 297.339.071      | 342.302.075      |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ         | 4    | 94.408    | 30.05.2017<br>25.03.2019   | 280.902.244      | 280.902.244      |
| İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ         | 2    | 6.346     | 30.05.2017   | 2                | 2.221.062        |
| İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ            | 5    | 38.689    | 14.06.2011<br>30.07.2012   | 59.618.421       | 115.182.637      |
| İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ                      | 17   | 60.232    | 24.04.2013<br>22.04.2012   | 109.182.521      | 122.671.551      |
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ        | 20   | 384.559   | 03.04.2014   | 1.420.469.580    | 1.689.841.831    |
| İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ                     | 1    | 306       | 28.05.2014   | 3.010.214        | 3.012.524        |
| İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ             | 4    | 1.373     | 28.05.2014   | 7.733.585        | 7.782.155        |
| İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ                    | 1    | 992       | 02.03.2011   | 677.397          | 1.091.200        |
| İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                       | 4    | 65.713    | 30.12.2005<br>05.03.2015<br>01.06.2007                             | 205.916.871      | 209.691.086      |

| Ekspertiz Rapor Adı                             | Sayı       | M2               | Alış Tarihi  | Kayıtlı Maliyeti     | Ekspertiz Değeri     |
|---|------------|------------------|--|----------------------|----------------------|
| İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ                    | 4          | 17.068           | 31.12.2012   | 1.843.977            | 28.270.396           |
| İZMİR KONAK PARSELİ                             | 4          | 6.994            | 31.05.2000   | 12.258.000           | 12.258.000           |
| KASTAMONU CİDE PARSELLERİ                       | 1          | 9.110            | 06.10.2011<br>07.08.2012<br>14.06.2011<br>30.07.2012 | 52.663               | 60.000               |
| KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ               | 14         | 7.482            |  | 728.901              | 2.596.872            |
| KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ                       | 4          | 16.610           | 25.02.2008   | 1.528.023            | 8.273.575            |
| NEVŞEHİR PARSELLERİ                             | 2          | 26               | 03.04.2014   | 8.088                | 8.232                |
| TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ                     | 6          | 109.019          |  | 1.861.935            | 37.683.399           |
| TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                       | 4          | 35.923           | 24.03.2006<br>30.09.2010                             | 6.152.734            | 8.965.011            |
| İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ                    | 16         | 29.761           | 03.09.2018   | 360.001.900          | 360.001.900          |
| SAMSUN CANİK PARSELLERİ                         | 3          | 51.698           | 30.05.2017   | 94.264.874           | 94.264.874           |
| <b>Arsa Ve Araziler Toplamı</b>                 | <b>205</b> | <b>3.342.603</b> |  | <b>3.525.686.716</b> | <b>4.221.346.760</b> |
| <b>İştirakler İhale Edilmemiş Arsalar (EPP)</b> | <b>20</b>  | <b>188.981</b>   |  | <b>27.590.978</b>    | <b>83.438.655</b>    |
| <b>Genel Toplam</b>                             | <b>225</b> | <b>3.531.584</b> |  | <b>3.553.277.694</b> | <b>4.304.785.415</b> |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | Sayı       | M2               | Alış Tarihi  | Kayıtlı Maliyeti     | Ekspertiz Değeri     |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ          | 1          | 25.306           |  | 8.140.964            | 10.755.152           |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ         | 1          | 8.731            |  | 4.466.027            | 4.802.094            |
| İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ                      | 1          | 13.595           |  | 24.457.405           | 27.869.750           |
| <b>TOPLAM (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER)</b>   | <b>3</b>   | <b>47.632</b>    |  | <b>37.064.397</b>    | <b>43.426.996</b>    |

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 31.03.2019

| Binalar                              | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2        | Alış Tarihi | Ekspertiz Değeri | Kayıtlı Maliyet |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------------|
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP       | 161                         | 18.103,54 | NA          | 76.222.460       | 7.307.279       |
| BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3        | 30                          | 3.843,41  | NA          | 10.788.657       | 8.444.894       |
| BURGAZKENT                           | 1                           | 149,60    | 30.12.2016  | 226.000          | 126.238         |
| EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2    | 8                           | 1.178,83  | NA          | 7.880.000        | 2.519.855       |
| EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4    | 2                           | 269,32    | NA          | 1.758.000        | 534.037         |
| EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP | 59                          | 8.753,93  | NA          | 28.498.490       | 28.316.089      |
| EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ       | 170                         | 26.732,21 |             | 88.297.000       | 77.556.824      |
| EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2    | 166                         | 24.987,67 |             | 74.101.000       | 67.644.785      |
| EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ         | 1                           | 143,87    | 31.12.2013  | 504.000          | 403.960         |
| ESENLER EMLAK KONUTLARI              | 35                          | 4.959,99  | 30.12.2016  | 20.038.151       | 19.606.214      |
| GEBZE EMLAK KONUTLARI 2              | 2                           | 237,22    |             | 617.513          | 308.911         |
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI               | 152                         | 23.716,11 | NA          | 91.309.803       | 81.648.735      |
| KÖRFEZKENT 3. ETAP                   | 4                           | 738,19    | 31.12.2015  | 1.551.000        | 811.522         |
| KÖRFEZKENT 4.ETAP                    | 295                         | 38.825,87 | NA          | 75.020.000       | 55.684.000      |
| NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI             | 82                          | 13.300,68 |             | 32.691.700       | 31.506.273      |

| Binalar                      | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2        | Alış Tarihi | Ekspertiz Değeri | Kayıtlı Maliyet |
|------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------------|
| İSTANBUL                     | 1                           | 77,91     |             | 166.337          | 166.337         |
| AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL | 172                         | 45.123,89 | 29.12.2017  | 644.874.656      | 644.874.656     |
| AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR  | 10                          | 2.041,89  | NA          | 8.553.400        | 8.553.400       |
| BAHÇEKENT FLORA              | 1                           | 377,60    | NA          | 1.082.200        | 1.082.200       |
| BATIŞEHİR                    | 9                           | 1.238,89  | 31.12.2015  | 16.172.625       | 11.729.689      |
| BULVAR İSTANBUL              | 4                           | 733,93    | 30.12.2016  | 4.425.333        | 3.208.000       |
| DUMANKAYA MIKS               | 24                          | 2.367,84  | 22.09.2016  | 20.144.927       | 19.330.037      |
| EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE       | 1                           | 80,58     | 28.07.2015  | 422.305          | 422.305         |
| İSTMARİNA                    | 71                          | 5.840,93  | 29.12.2017  | 65.651.242       | 64.846.532      |
| METROPOL İSTANBUL            | 5                           | 1.093,26  | 30.12.2016  | 7.892.800        | 7.888.570       |
| NİDAKULE ATAŞEHİR            | 4                           | 1.573,10  | 30.12.2016  | 24.051.600       | 24.051.600      |
| PARKYAŞAM MAVİŞEHİR          | 1                           | 396,18    | 31.10.2013  | 1.738.800        | 1.738.800       |
| SARPHAN FİNANS PARK          | 178                         | 11.606,82 | 30.12.2016  | 225.534.280      | 225.534.280     |
| SOFALOCA                     | 4                           | 798,01    | NA          | 3.115.858        | 3.115.858       |

| Binalar            | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2             | Alış Tarihi | Ekspertiz Değeri     | Kayıtlı Maliyet      |
|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------|----------------------|----------------------|
| SPRADON QUARTZ     | 3                           | 262,58         | NA          | 1.401.000            | 811.832              |
| STÜDYO 24          | 3                           | 199,76         | 30.04.2014  | 530.000              | 477.874              |
| UNİKONUT           | 8                           | 1.735,62       | 28.02.2015  | 10.064.692           | 9.842.253            |
| VARYAP MERİDİAN    | 2                           | 137,60         | 07.05.2013  | 1.058.000            | 805.413              |
| BÜYÜKYALI İSTANBUL | 31                          | 5.967,05       |             | 82.250.259           | 80.472.310           |
| EVORA DENİZLİ      | 34                          | 6.575,98       |             | 17.619.971           | 18.221.631           |
| MERKEZ ANKARA      | 126                         | 124.822,50     |             | 685.670.566          | 627.904.762          |
| NİDAPARK İSTİNYE   | 24                          | 7.202,27       |             | 175.920.030          | 159.927.300          |
| NİDAPARK KAYAŞEHİR | 97                          | 10.239,32      |             | 48.446.155           | 44.167.697           |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI | 154                         | 30.216,51      |             | 341.213.380          | 326.338.308          |
| TEMAŞEHİR          | 64                          | 14.665,21      |             | 37.384.500           | 37.384.500           |
| TUAL BAHÇEKENT     | 75                          | 11.360,06      |             | 34.843.472           | 34.811.913           |
| <b>Total</b>       | <b>1.669</b>                | <b>241.626</b> |             | <b>2.968.647.143</b> | <b>2.834.247.586</b> |

| SABİT KIYMETTE BULUNAN BİNALAR | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2            | Alış Tarihi | Ekspertiz Değeri   | Kayıtlı Maliyet   |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------|
| ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL      | 4                           | 989           |             | 9.182.000          | 6.810.900         |
| RESMİ KURUM BİNASI             | 1                           | 24.886        |             | 114.346.000        | 45.561.719        |
| <b>TOPLAM</b>                  | <b>5</b>                    | <b>25.875</b> |             | <b>123.528.000</b> | <b>52.372.619</b> |

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul             | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2            | Ekspertiz Değeri   | Kayıtlı Maliyet    |
|--|-----------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| UNİKONUT                               | 4                           | 2.405,89      | 12.545.000,00      | 12.543.564,00      |
| İSTMARİNA                              | 238                         | 60.878,92     | 272.179.308,53     | 272.179.308,46     |
| SARPHAN FİNANS PARK                    | 1                           | 106,58        | 1.426.000,00       | 1.411.000,00       |
| ESENLER EMLAK KONUTLARI                | 4                           | 253,14        | 1.864.582,30       | 1.112.137,49       |
| DUMANKAYA MIKS                         | 1                           | 563,00        | 3.790.000,00       | 3.744.000,00       |
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP         | 5                           | 861,96        | 5.171.628,21       | 347.919,91         |
| KÖRFEZKENT 3. ETAP                     | 2                           | 252,83        | 502.000,00         | 277.946,04         |
| KÖRFEZKENT 4.ETAP                      | 2                           | 209,90        | 666.000,00         | 300.619,88         |
| BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3          | 1                           | 94,88         | 408.000,00         | 201.548,13         |
| ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK         | 1                           | 24.886        | 83.524.000         | 37.883.000         |
| <b>Binalar Toplamı(Yatırım Amaçlı)</b> | <b>259</b>                  | <b>90.513</b> | <b>382.076.519</b> | <b>333.001.044</b> |
| İştiraklere Ait Stoklar (EPP)          | 62                          | 6.793         | 62.423.365         | 22.958.184         |
| <b>Genel Toplam</b>                    | <b>321</b>                  | <b>97.306</b> | <b>444.499.884</b> | <b>352.959.228</b> |





# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

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

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | İZMİR KONAK 7699 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 2 PARSEL VE 7703 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ALLSANCAK PROJESİNİN ARSA SATIŞ KARŞILIGI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM  | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ   | 01.03.2019  |
| RAPOR TÜRÜ   | PROJE   |
| MEVCUT KULLANIM  | BOŞ ARSA  |
| TAPU BİLGİLERİ   | İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ 7702 ADA 7699 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 2 PARSEL VE 7703 ADA 1 PARSEL  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ   | 334.913.000,00 TL   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 326.067.000,00 TL   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 1.428.888.491,81 TL   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 145.200.000,00 TL   |

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ                       | Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi          |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM                     | Emlak Konut GYO A.Ş.                            |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                          | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ                                     | 14.02.2019                                      |
| RAPOR TÜRÜ                                       | Proje   |
| MEVCUT KULLANIM                                  | İnşai faaliyetler devam etmektedir.             |
| TAPU BİLGİLERİ                                   | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu                 |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ             | 10.905.000,-TL                                  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 11.187.000,-TL                                  |

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | Istanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70, 71, 73 ve 83 parsel üzerinde yer alan Büyükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 189 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM  | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ   | 15.01.2019   |
| RAPOR TÜRÜ   | Proje  |
| MEVCUT KULLANIM  | İnşai faaliyetler devam etmektedir.  |
| TAPU BİLGİLERİ   | 774 ada 70-71-73-83 parseller  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ   | 1.887.510.846  |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | 947.287.180  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 5.344.072.619  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | 1.977.306.869  |

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM  | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| RAPOR TARİHİ   | 15.01.2019  |
| RAPOR TÜRÜ   | Proje   |
| MEVCUT KULLANIM  | İnşai faaliyetler devam etmektedir.   |
| TAPU BİLGİLERİ   | 7699/1, 7702/1, 7702/2, 7703/1  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ   | 332.301.535   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ      | 323.738.674   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | 1.434.659.270   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER | 145.200.000   |

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  |  |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | <b>MASLAK 1453 PROJESİ</b>   |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                               |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM  | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                              |
| RAPOR TARİHİ   | 20.02.2019   |
| RAPOR TÜRÜ   | Maslak 1453 Projesi kapsamında 10640 ada 2 parsel üzerindeki projenin değeri |
| MEVCUT KULLANIM  | Boş durumdadır.  |
| TAPU BİLGİLERİ   | İstanbul il, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10640 ada, 2 parsel       |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ   | <b>36.722.000,00</b>   |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | <b>36.476.000,00</b>   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | <b>61.042.000,00</b>   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | <b>36.476.000,00</b>   |

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  |  |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ   | <b>İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ</b>   |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM  | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  |
| RAPOR TARİHİ   | Proje  |
| RAPOR TÜRÜ   | Konut+Ticaret  |
| MEVCUT KULLANIM  | Parseller üzerinde 9048 Ada 2 Parsel üzerinde ticaret bloğu, 9049 Ada 1 Parsel üzerinde Hastane Bloğu, 9050 Ada 1 Parsel üzerinde Okul Bloğu yer almaktadır.   |
| TAPU BİLGİLERİ   | İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ, ADA: 9048, PARSEL: 2, ALANI: 1403,89 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, ADA: 9049, PARSEL: 1, ALANI: 4665,28 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, ADA: 9050, PARSEL: 1, ALANI: 2332,78 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ   | <b>175.350.000,00</b>  |
| PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ       | <b>70.140.000,00</b>   |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ                                 | <b>189.027.716,00</b>  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ | <b>75.611.086,00</b>   |

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ        |   |
|--|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ               | <b>KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ</b> |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM             | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                  | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ                             | 22.02.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                               | Proje   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Parsel üzerinde inşaatı devam eden Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım Projesi bulunmamaktadır.                  |
| TAPU BİLGİLERİ                           | Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, Ada: 6434 Parsel:1-2, Ada:6435 Parsel:1, Ada: 6436 Parsel:1          |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ             | <b>277.460.000,00 TL</b>  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | <b>446.563.118,51 TL</b>  |

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ |   |
|-----------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ        | <b>Kayabaşı Parselleri</b>                      |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM      | Emlak Konut GYO A.Ş.                            |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM           | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ                      | 22.03.2019                                      |
| RAPOR TÜRÜ                        | Güncel Rayiç Ekspertiz Değeri                   |
| MEVCUT KULLANIM                   | Boş durumdadırlar.                              |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ               | <b>280.902.244,00 TL</b>                        |

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ    |  |
|--------------------------------------|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | <b>Unikonut 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b> |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.                                 |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.      |
| RAPOR TARİHİ                         | 05.03.2019   |
| RAPOR TÜRÜ                           | Bina   |
| MEVCUT KULLANIM                      | Konut  |
| TAPU BİLGİLERİ                       | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu                      |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ | <b>837.800,00 TL</b>                                 |

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ                         | 14.02.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                           | 1 adet bağımsız bölüm   |
| MEVCUT KULLANIM                      | Boş Ofis  |
| TAPU BİLGİLERİ                       | İstanbul İli Ümraniye İlçesi Küçükkalkköy Mahallesi 3317 ada 5 parsel A blok 2. kat 71 numaralı bağımsız bölüm  |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ | 1.193.000,00 TL   |

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | <b>Emlak Konut Başakşehir Evleri 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b> |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |
| RAPOR TARİHİ                         | 21.02.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                           | Bina  |
| MEVCUT KULLANIM                      | Daire   |
| TAPU BİLGİLERİ                       | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu   |
| 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ | 771.100,00 TL   |

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ            | <b>İSTMARINA</b>  |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM          | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM               | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ                          | 19.02.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                            | 19 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değer Tespiti  |
| MEVCUT KULLANIM                       | 19 adet konut ünitesi alihazırda boş durumdadırlar.   |
| TAPU BİLGİLERİ                        | İL: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1<br>BLOK NO: A, B, D, E BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: A: 89, 314, 321, 328, 329, B: 64, 161, 207, 334, 335, 370, 382, 383, 392, D: 1, 125, E: 22, 158<br>BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: MESKEN |
| 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ | 14.515.220,00 TL  |

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | <b>Emlak Konut Başakşehir Evleri 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b> |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |
| RAPOR TARİHİ                         | 25.01.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                           | Bina  |
| MEVCUT KULLANIM                      | Daire   |
| TAPU BİLGİLERİ                       | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu   |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ | 520.000,-TL   |

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ           | <b>"İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EVORA İSTANBUL 2-2) PROJESİ KAPSAMINDA 102 ADA 1 PARSEL BT1 BLOKTA YER ALAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM         | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM              | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.   |
| RAPOR TARİHİ                         | 26.03.2019  |
| RAPOR TÜRÜ                           | SATIŞ VE KİRA TESPİT RAPORU   |
| MEVCUT KULLANIM                      | RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.  |
| TAPU BİLGİLERİ                       | İL: İSTANBUL İLÇESİ: TUZLA MAHALLESİ: AYDINLI ADA/PARSEL: 102/1 BLOK NO: BT1<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 12 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN   |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYIÇ DEĞERİ | 480.000,00 TL   |
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ  | 2.300,00 TL   |

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>    |  |
|---|--|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>           | <b>1Stanbul 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b> |
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>         | Emlak Konut GYO A.Ş.                                 |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>              | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                         | 27.02.2019   |
| <b>RAPOR TÜRÜ</b>                           | Bina   |
| <b>MEVCUT KULLANIM</b>                      | Daire  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>                       | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu                      |
| <b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ</b> | <b>257.000,-TL</b>                                   |

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>    |   |
|---|---|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>           | <b>Esenler Emlak Konutları 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri</b> |
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>         | Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>              | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                     |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                         | 27.02.2019  |
| <b>RAPOR TÜRÜ</b>                           | Bina  |
| <b>MEVCUT KULLANIM</b>                      | Daire   |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>                       | Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu                                     |
| <b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ</b> | <b>400.000,-TL</b>  |

# ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

## MASLAK 1453 PROJESİ

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur.

## ZEKERİYAKÖY PROJESİ

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

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemleri 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. Daire, 24.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## KUASAR PROJESİ

### 1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

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

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

tarafımızca temyiz edilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

### 1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

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

## 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 İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere(Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli ÜİP'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. Bilirkişi raporu beklenmektedir.

### 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 İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere(Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli ÜİP'nin yürütmesinin

durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yine Mahkemece, 08.03.2019 tarihinde YDİsteminin reddine karar verilmiştir.

## **KARTAL PROJESİ**

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

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

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

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

verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

## **FINANS MERKEZİ PROJESİ**

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

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

### **2-)TMMOB Mimarlar Odası**

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama imar 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 bulunmuş 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.

### MÜHYE ARAZİSİ

#### 1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı, YD isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Mahkemenin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 29.05.2018 tarihinde, Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ve Çankaya Bld. Bşk.'nin 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.



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

## ALİBEYKÖY

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

## 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.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. 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. Mezkur karar aleyhine YD talepli olarak temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

### 1-) TMMOB İstanbul Şubesi

Davacı TMMOB İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Dosyada keşif yapılmış olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

## 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. Dosya, aynı mahkemenin 2018/586 E. Sayılı dosyasına sunulacak bilirkişi raporunu beklemektedir.

## 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 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli ÜİP 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 . bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.04.2019 tarihinde, Bakanlığın yaptığı YD itirazının reddine karar vermiştir.

### 3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

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

İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli ÜİP 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.

## 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 ÜİP 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 gerekli itirazlar yapılmıştır.

### 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 ÜİP 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 müdahale talebimizin de kabulüne karar verilmiştir.

## **BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)**

### **1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1251 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık NİP-5354,27 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile -4- paftalık UİP-6119,12 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 24.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 22.01.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

### **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. Bilirkişi raporu beklenmektedir.

## **İZMİR KONAK**

### **TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı

dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı idare yanında davaya katılmak üzere talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 08.11.2017 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya bilirkişi raporu sunulmuş, Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda yer alan aleyhe hususlarla ilgili gerekli itirazlar yapılmıştır. İşbu itirazlar üzerine alınan ek raporda da Bilirkişilerin kanaatinde bir değişiklik olmamıştır.

## **KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE**

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulü ile YD isteminin reddine karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

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

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06.04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme, 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

**3-) Hakkı Sağlam, Özgür Aydın**

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2017/1534 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 25.04.2018 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu lehe gelmiştir. Mahkemece TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulü ile YD isteminin reddine karar vermiştir. . Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

**4-)Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık GıdaSan. ve Tic. Ltd. Şti.**

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2017/2392 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine (sonradan mahkeme İstanbul B.şehir Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı) 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1 parsel ile ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 28.03.2018 tarihinde, YD isteminin reddine, davanın Marmara Üniversitesi ve TOKİ'ye ihbarına, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Davacı yanın YD red kararına ilişkin itiraz talebi ise İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, tarafından reddedilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 29.06.2018 tarihinde davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir. . Davacı yan süresi içerisinde istinaf talebinde bulunmamıştır.

**ŞİŞLİ TEŞVİKİYE**

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

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/903 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 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.

## 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.

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

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

## ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

### 1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/536 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parseline 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. 11.01.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parseline 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. Mahkemedan müdahale ve dosyanın 3. İdare mahkemesinde birleştirme talebinde bulunulmuştur. Dosyaya sunulan Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır.

## 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.

### 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. Birlikçi raporu 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.

### 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.

## ANKARA YENİMAHALLE

### TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parseline ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT

Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği" işlemlerinin **düzenleyici idari işlem olarak**, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya sunulan birlikçi raporu olumsuz gelmiştir. Müdahale talebinde bulunulmuştur.



## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2018 yılı 1 Ocak – 30 Eylül dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



