

EMLAK KONUT  
**2021**  
3. Çeyrek  
FAALİYET RAPORU



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



# İÇİNDEKİLER

5	Vizyonumuz - Misyonumuz
8	Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
10	Faaliyet Konusu
11	İş Modelleri
12	Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
13	Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
14	Emlak Konut Konumlanması
15	Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
17	Genel Müdürün Değerlendirmesi
19	2021 Yılı Faaliyet Sonuçları
20	2021 Satış Performansımız
21	Başlıca Finansal Göstergeler
22	Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
23	Finansal Oranlar
24	2021 Hedefleri
26	İhale Edilmemiş Arsalar
27	Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
37	Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
38	Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
39	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
42	Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller
43	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.
45	Emlak Konut Spor Kulübü
47	Yönetim Kurulu Faaliyetleri
49	Organizasyon Şeması
51	İçsel Bilgiye Erişim Listesi
EKLER	
54	Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
82	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
85	İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
87	Bina Stokları Özet Tablosu
92	Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
100	1 Ocak – 30 Eylül 2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu



# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

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



# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ 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.

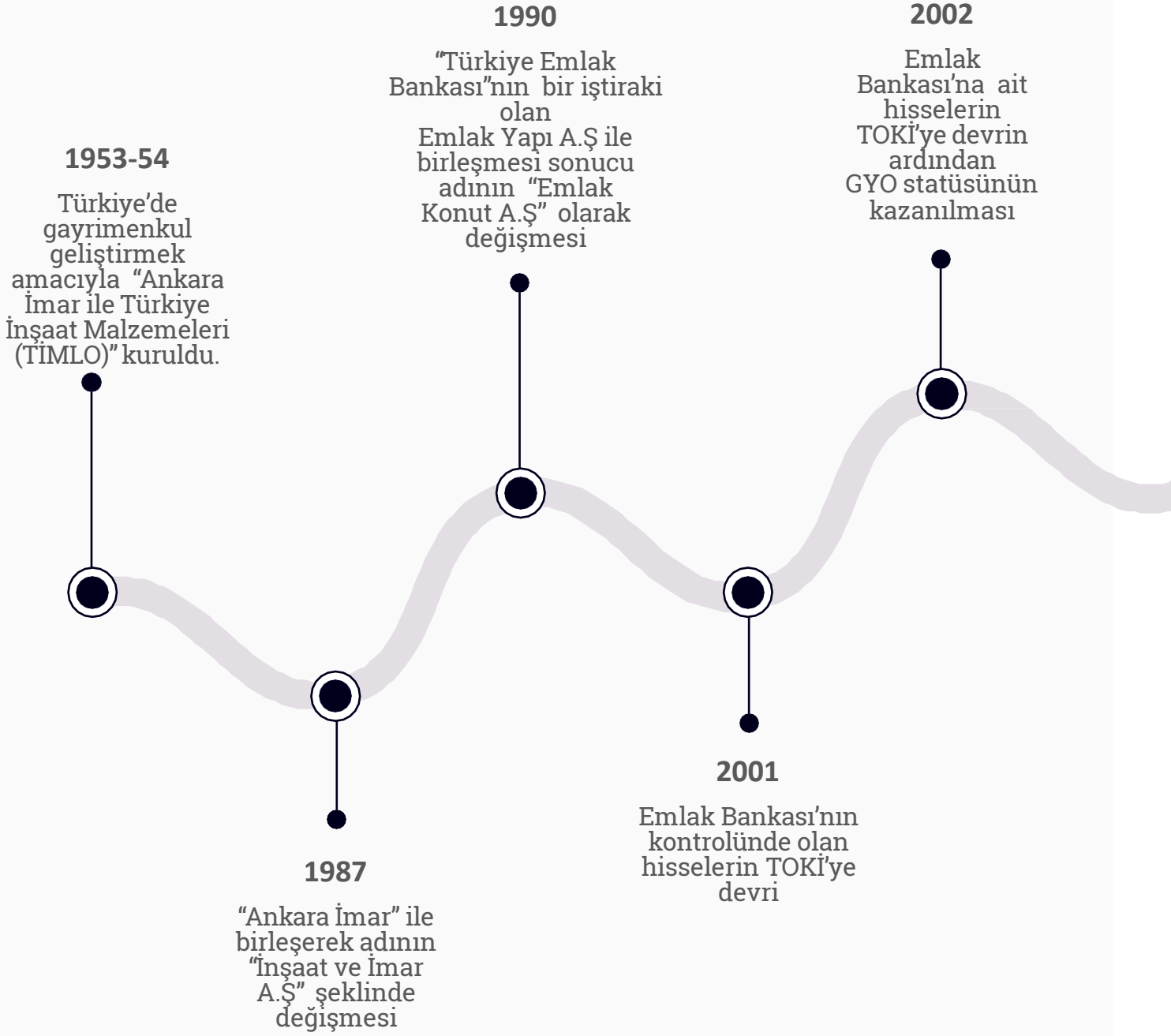
# 1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI

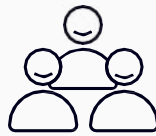


**68**

**YILLIK  
TECRÜBE**



**256 FARKLI  
SEKTÖRE  
DESTEK**



**15.000  
İSTİHDAM**

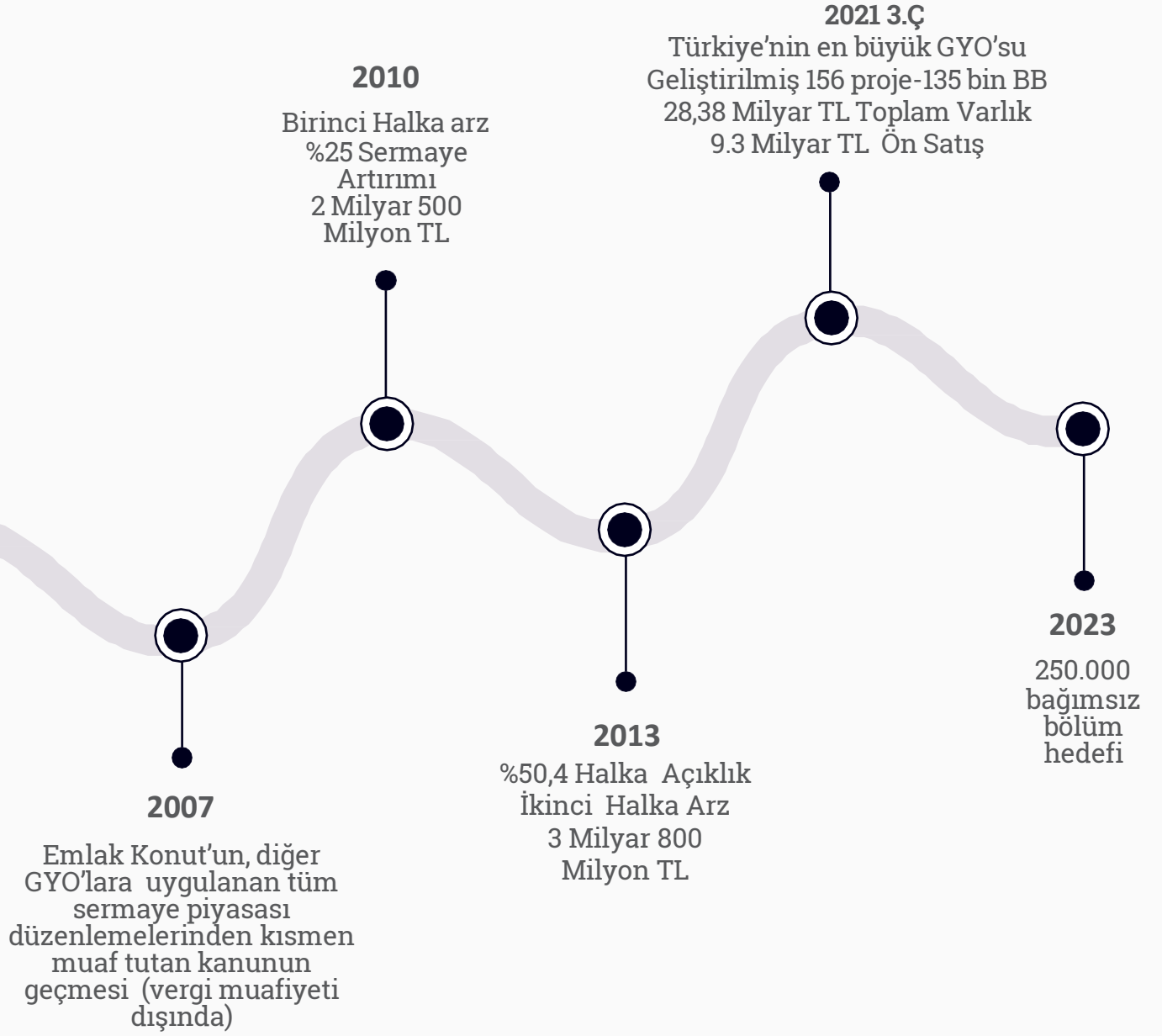


**156  
PROJE**

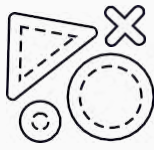


**135.621  
BAĞIMSIZ  
BÖLÜM**

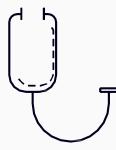




**42  
OKUL**



**4  
KREŞ**



**5  
SAĞLIK  
TESİSİ**



**26  
CAMİ**



**28,4 MİLYAR TL  
AKTİF  
TOPLAM**

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

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

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

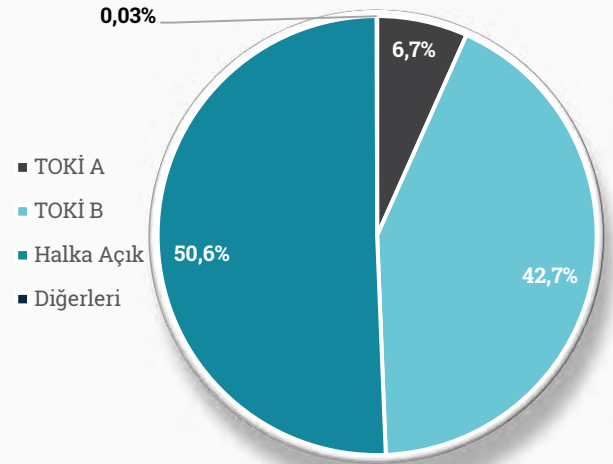
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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

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

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

Emlak Konut GYO’nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
- (b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması;
- (c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştiğal 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	1.925.118.787,49	192.511.878.749	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.455,16	5.045.516	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

# İŞ MODELLERİ

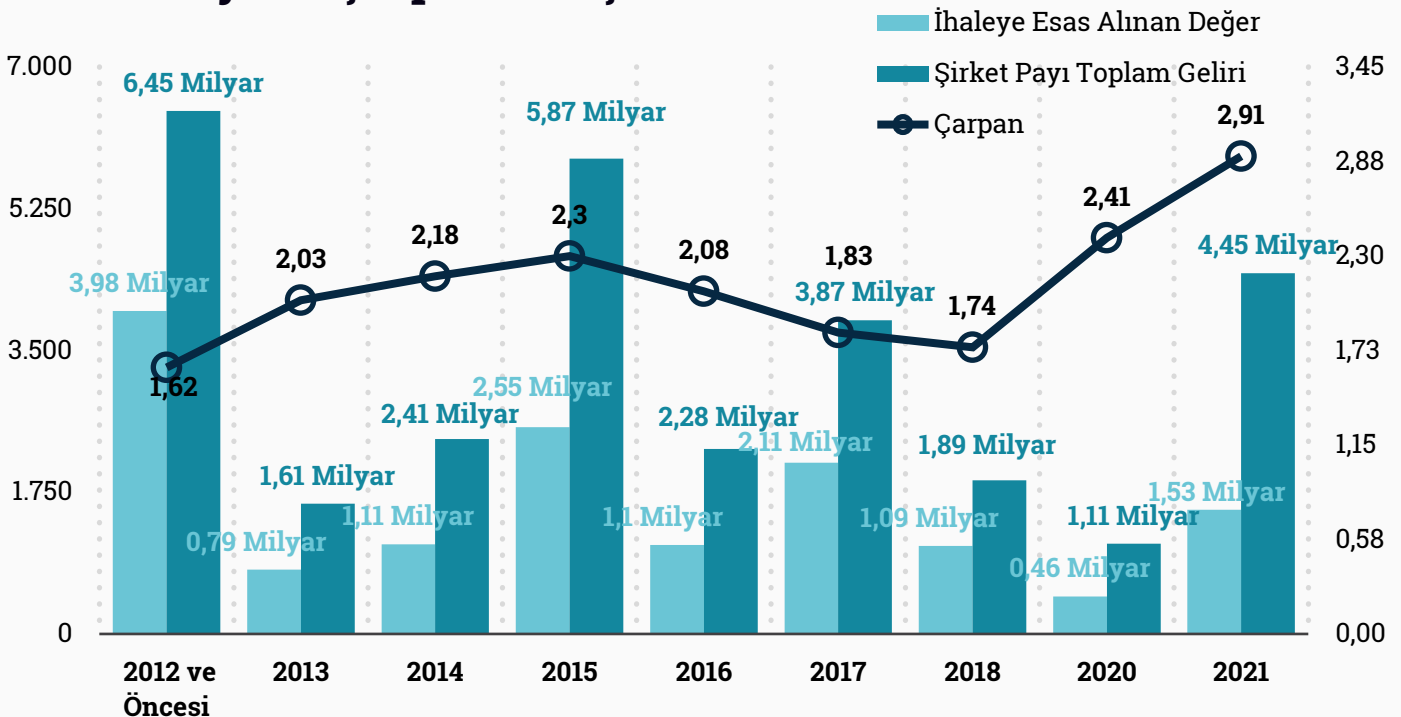
Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsanın büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.
- Şirketimizin 68 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

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

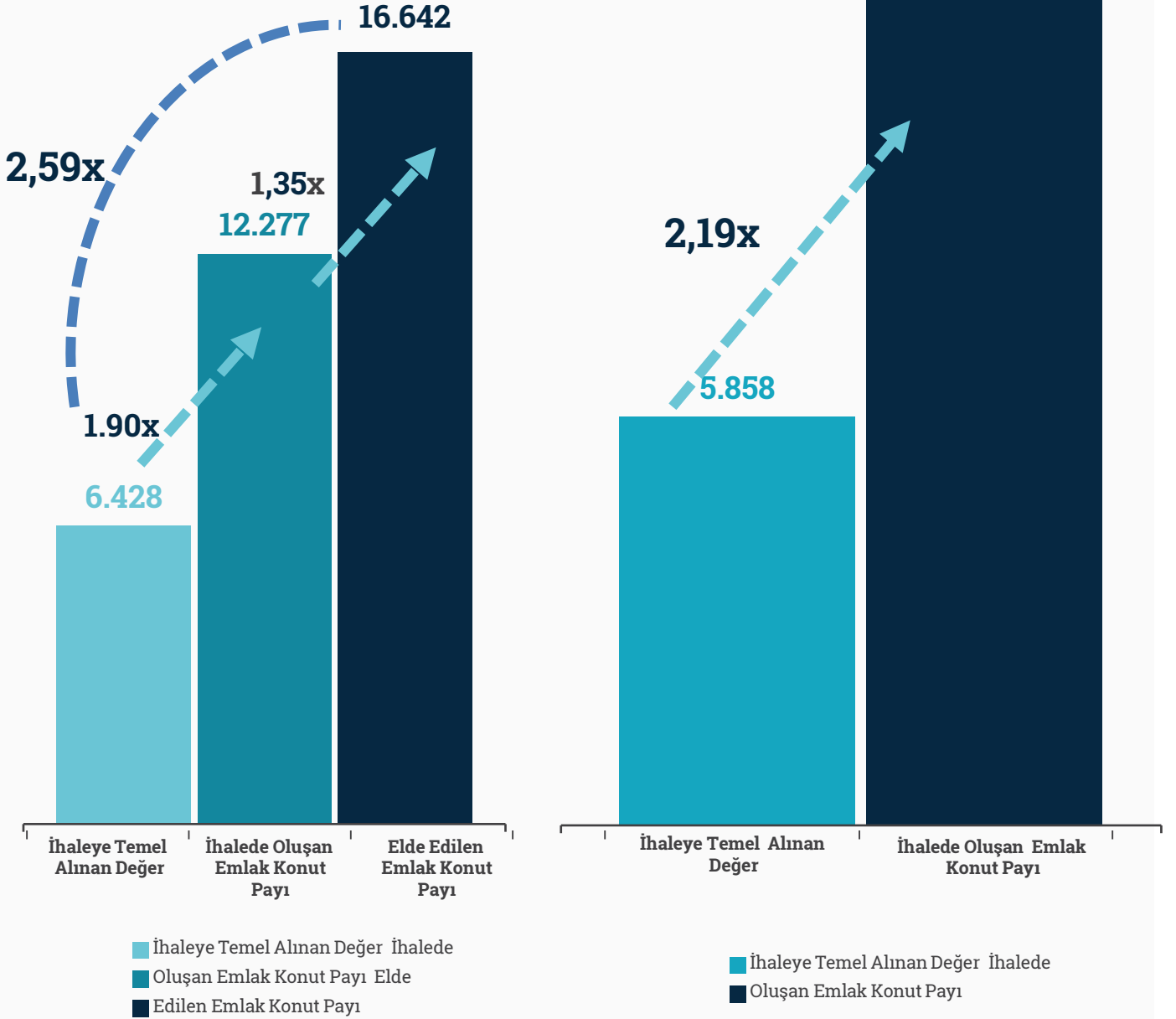
**Anahtar Teslimi Modeli** Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak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

## GPM Projeler Çarpan Gelişimi



# GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

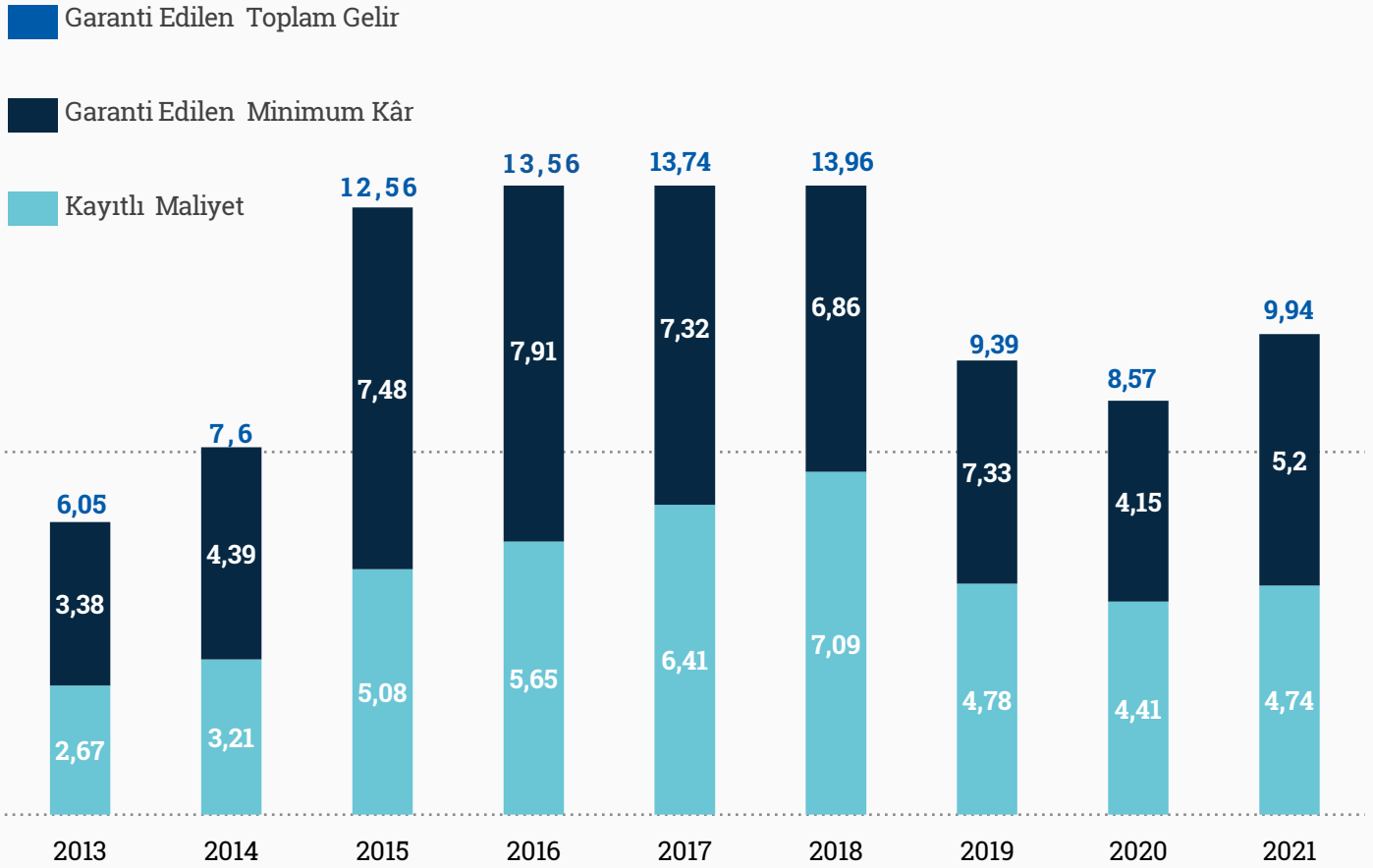
Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir...



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

# GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

Gelir paylaşımı  
projelerinde güçlü kâr  
potansiyeli...



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 5,2 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global  
148.

No	Global Market GYO	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
143	CONCENTRADORA FI	3,38
144	BEFIMMO	3,37
145	CROMBIE REAL EST	3,33
146	SUMMIT INDUSTRIA	3,26
147	EQUITY COMMONWEA	3,26
<b>148</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,24</b>
149	XENIA HOTELS & R	3,13
150	SPH REIT	3,08
151	NATL HEALTH INV	3,08
152	AMERICAN ASSETS	3,05
153	MINDSPACE BUSINE	3,03

EMEA  
11.

No	EMEA	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
6	COFINIMMO	7,06
7	WAREHOUSES DE PA	6,36
8	ALSTRIA OFFICE	6,01
9	EUROCOMMERCIAL P	4,77
10	BEFIMMO	3,37
<b>11</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,24</b>
12	PRODEA REAL ESTA	3,02
13	IMMOBILIARE GRAN	2,85
14	WORKSPACE GROUP	2,55
15	LAR ESPANA REAL	2,05
16	REIT 1 LTD	1,80

Türkiye  
1.

No	Türkiye	Toplam Varlıklar* (Milyar USD)
<b>1</b>	<b>EMLAK KONUT GYO</b>	<b>3,24</b>
2	TORUNLAR GAYRIME	1,64
3	SINPAS GAYRIMENK	0,88
4	AKIS GAYRIMENKUL	0,73
5	OZAK GAYRIMENKUL	0,67
6	IS GAYRIMENKUL Y	0,61
7	AKFEN GAYRIMENKU	0,43
8	HALK GAYRIMENKUL	0,43
9	REYSAS GAYRIMENK	0,42
10	VAKIF GAYRIMENKU	0,40

\* Belirtilen değerler 2021 2. çeyrek itibarıyla.  
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

## RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.



Türkiye'nin  
lider geliştirici  
firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri  
**85 Milyar TL**



TOKİ ile stratejik  
iş birliği...

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli  
**13 Milyar TL**



2021'de  
tamamlanacak  
olan projelerde  
satış oranımız  
%76...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen  
**90 Gelir Paylaşımı  
Projesi**



2021 yılında  
4.000  
gayrimenkulun  
teslimi...

Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen  
**66 Anahtar Teslimi  
Projesi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi  
**5.2 Milyar TL**

Güçlü Önsatış Oranı  
**2021'de %76**  
**2022'de %65**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı  
**135 bin bölüm**

# DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

## TOPLAM VARLIKLAR

# 28.382.239.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri

8.113.835.000 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

4.552.671.000 TL

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri

9.943.170.000 TL

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti +  
Hakediş Ödemesi

3.241.294.000 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri

17.886.641.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet  
Değerleri

814.835.000 TL

Yükümlülükler

12.953.061.000 TL

TOPLAM

# 22.548.672.000 TL





## **Emlak Konut'un sahip olduğu proje geliştirme tecrübesi, arsa portföyü, devam eden anahtar teslimi ve gelir paylaşımı projeleri ile sürdürülebilir ve istikrarlı büyümesi teminat altındadır.**

Değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışma arkadaşlarımız;

Dünya genelinde parasal sıkılaştırma politika beklentileri özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinin para birimlerini baskılamaktadır. Ülkemizde de bu etkiyi minimuma indirmek amacıyla uygulanan yüksek faizin kademeli azaltılması neticesinde makroekonomik ölçekte piyasaların 4. çeyrekte daha canlı geçeceğini gözlemliyoruz.

Ülkemizde gayrimenkul sektörü, 2019 yılı ilk 3 çeyreğine göre %9 oranında bir artış göstermiş fakat 2020 yılı ilk 3 çeyreğine göre de %22 oranında daralmıştır. 2020 yılında konut satış adetlerinin yüksek olmasındaki en büyük faktörlerden birisi de konut kredi oranlarında bu dönem içerisinde sağlanan avantajlı durum olduğunu belirtmek isterim. Zira faizlerin yüksek seyrettiği 2021 yılı ilk 3 çeyreği içerisinde ipotekli konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,3 oranında bir azalma meydana gelmiş, kredisiz satışlar ise %17,6 oranında artış göstermiştir. Yakın zamanda TCMB tarafından yapılan 250 baz puanlık faiz indiriminin azalan ipotekli konut satışlarına olumlu yansıtacağını düşünüyoruz.

Geçmiş dönem verilerini ve günümüz koşullarını

göz önünde bulundurursak, 2021 yılı içerisinde ülkemizdeki konut satışlarının 1 milyon 400 bin dolayında tamamlanacağını ve konut sektöründeki istikrarın devam edeceğini ön görüyoruz.

Emlak Konut olarak, şirketimizin sürdürülebilir ve istikrarlı büyümesine önemli katkıların sağlandığı bir dönemi daha geride bırakıyoruz. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde, tüm gayret ve özverimizle sürdürdüğümüz çalışmalarımız neticesinde, yıl sonu hedeflerimizi şimdiden büyük oranda yakalamış durumdayız.

2020 ve 2021 yıllarında satın aldığımız 3,3 milyon m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 5,740 milyar TL değerindeki arsalar sayesinde gelecek dönemlerde de kapsamlı projeler üretebilmemize olanak sağlayacak bir arsa portföyüne ulaştık.

Arsa portföyümüz üzerinde, doğa ile uyumlu, depreme dayanıklı, yatay mimari anlayışıyla tasarlanmış nitelikli konutlar üretmek için yılın ilk dokuz ayında gerçekleştirdiğimiz 5 arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı proje ihalesinde 11 milyar 361 milyon TL tahmini Satış Toplam Geliri ve 4 milyar 453 milyon TL garanti edilmiş Emlak Konut Şirket Payı geliri elde ettik.

Söz konusu ihalelerimiz ile Sarıyer, Beşiktaş, Kartal ve Başakşehir'de Emlak Konut güvencesi ile projelerimizi yakın zamanda hayata geçiriyoruz. Ayrıca, aynı dönem içerisinde 1 milyar 951 milyon TL sözleşme değerinde sekiz farklı anahtar teslimi projelerimiz ile konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize de devam ediyoruz.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde hedefimizin üzerinde performans ile 9 milyar 355 milyon TL (KDV Hariç) değerinde 644 bin metre kare satılabilir alan büyüklüğünde 3 bin 829 adet ünitenin satışını gerçekleştirdik. Ayrıca, yaşamın başladığı Semt Bahçekent, Yeniköy Konakları, Avrupark Hayat ve Avangart İstanbul projelerimiz başta olmak üzere 4 bine yakın bağımsız bölümün teslimlerini gerçekleştirdik.

İhalesini tamamladığımız, proje geliştirme süreçleri başlamış arsalarımızın yanı sıra bugün itibariyle 5 milyon 441 bin metre kare büyüklüğünde 8 milyar 259 milyon TL değerinde arsa portföyüne sahibiz. İlerleyen dönemlerde sahip olduğumuz arsa portföyümüz üzerinde katma değeri yüksek projeler için gelir paylaşımı veya anahtar teslimi proje ihalelerimize devam edeceğiz.

Yıl içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 7 gelir paylaşımı projemizin %76'sının ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranı % 70 seviyesindedir. 2024-25 yılına kadar tamamlanması planlanan projelerimizin %56'sının satışını bugün itibariyle tamamlamış durumdayız.

Yapımına devam edilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde minimum garanti edilen Emlak Konut payı 9 milyar 943 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Gelir Paylaşımı Projelerimizin yüksek getiri potansiyeli taşıdığına ve inşaatların tamamlanmasıyla beraber daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz.

Bu yılın ilk yarısında lansmanlarını yaptığımız, Emlak Konut Vadi Evleri, Köy, Emlak Konut Bizim Mahalle başta olmak üzere, yapımı devam eden 9 anahtar teslimi projemizin satışları 2021 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla % 93 oranında tamamlandık.

2021 yılı 3. Çeyrek finansal sonuçlarımız açısından, teslimini veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz, anahtar teslimi veya gelir paylaşımı projelerimizle dönemi 1 milyar 16 milyon TL net konsolide karlılık ile tamamladık. Bu sonuçlar ile 1 milyar 110 milyon TL yıl sonu kar hedeflerimize ulaşabilme konusunda büyük bir motivasyona sahibiz.

Satışlarına yakın bir zaman içerisinde başlayacağımız Avcılar, Küçükçekmece, Sarıyer, Başakşehir ve Çekmeköy ilçelerindeki projelerimiz için ön talep aşaması yoğun bir ilgiyle karşılandı. Projelerimize ilgi gösteren tüm vatandaşlarımıza teşekkür ediyorum. Yıl sonuna kadar bu projelerin satışlarının da kayda değer bir aşamaya geleceğini düşünüyoruz.

Türkiye gayrimenkul sektörünün lider kuruluşu olarak yatay mimari anlayışıyla, çevre dostu yeni projeler üretmeye devam ediyoruz. Emlak Konut olarak, kurum içi ve proje geliştirme faaliyetlerimizde sosyal, kurumsal yönetim ve çevresel, tüm sürdürülebilirlik kriterlerini önemsiyoruz. İklim değişikliği konusunda sorumluluğumuzun farkındalığı ile karbon ayak izimizi asgariye indirecek çalışmalara da hız kazandırdığımızı belirtmek istiyorum.

Emlak Konut'un sahip olduğu proje geliştirme tecrübesi, arsa portföyü, devam eden anahtar teslimi ve gelir paylaşımı projeleri ile sürdürülebilir ve istikrarlı büyümesi teminat altındadır. Yılın son çeyreğinin ülkemiz ve sektörümüz adına olumlu gelişmelere sahne olacağına inanıyor, tüm paydaşlarımıza Emlak Konut markasına duydukları güven için teşekkür ediyor, saygı ve sevgilerimi sunuyorum.

Saygılarımla,  
**Hakan GEDİKLİ**

## 2021 3. ÇEYREK FAALİYET SONUÇLARI

► Sürdürülebilir güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü

### 2021 3.Ç Rakamları

**1.01 Milyar TL**

Kâr

**8.2 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

### 2021 3.Ç Ön Satış Durumu

**9.3 Milyar TL**

Ön Satış Değeri

**1.6 Milyar TL**

Yabancıya Satış

**643 Bin**

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**3.829**

Ön Satış Adedi

### 2021 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

**5 İhale**

Tamamlandı

**2.91 x**

Ortalama Çarpan

**4.4 Milyar TL**

Şirket Payı Toplam Geliri

**11.3 Milyar TL**

İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

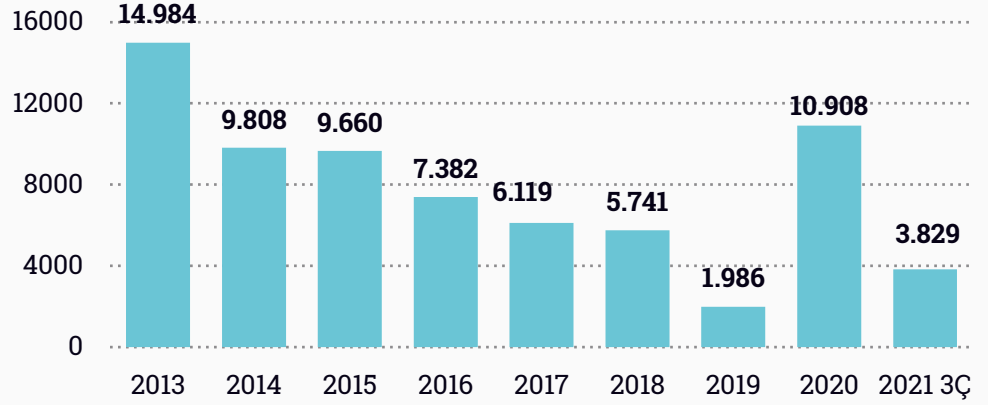
# 2021 3. ÇEYREK SATIŞ PERFORMANSIMIZ

Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

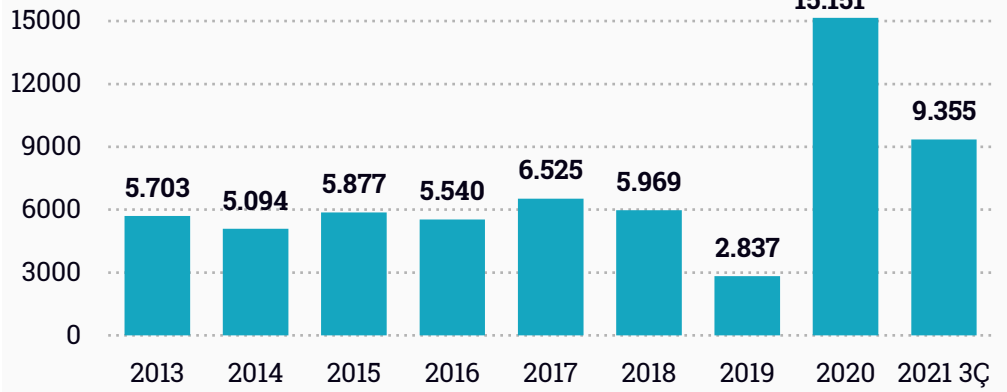
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

2021 ilk yarıyı hedefleri aşıldı

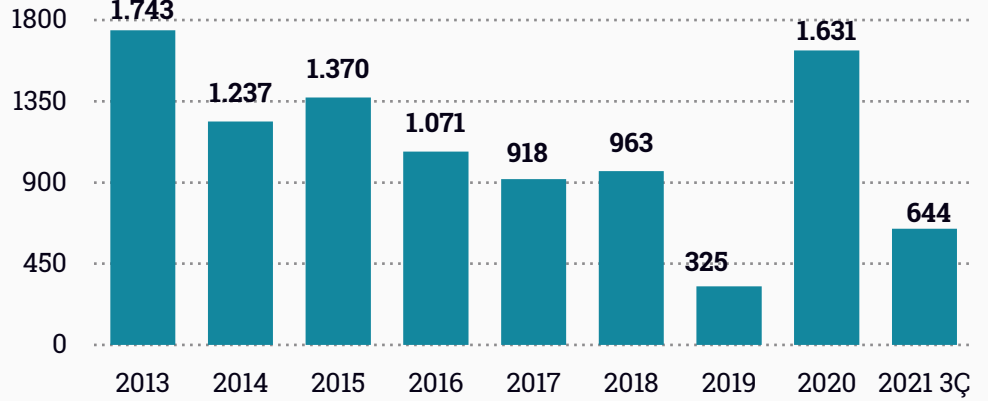
## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



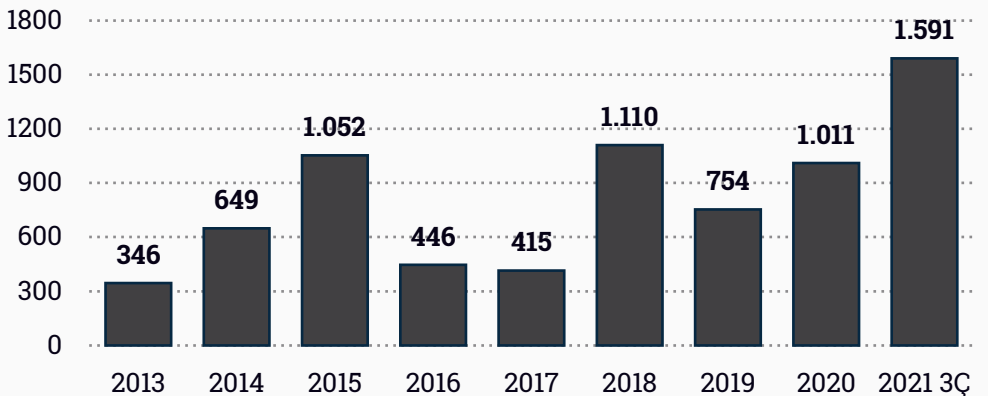
## Toplam Satış Değeri Milyon TL



## Brüt M<sup>2</sup> Satışı '000

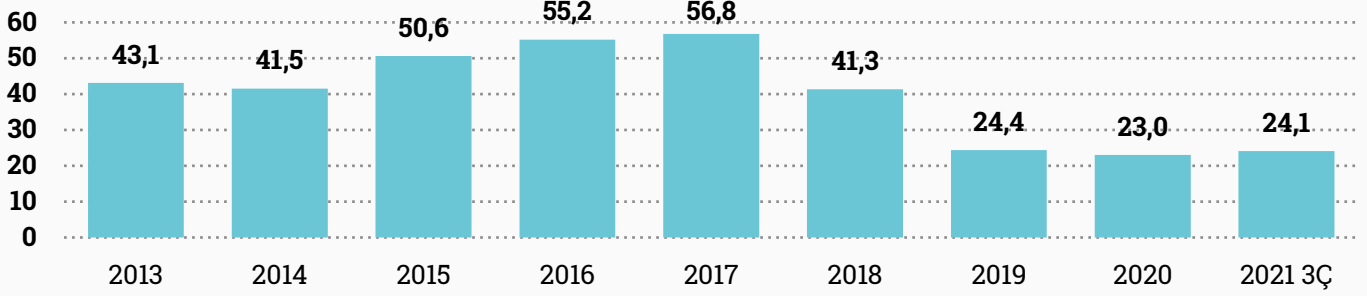


## Yabancıya Satış Milyon TL



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

## Yıllık Favök Marjı %



## Özet Finansal Bilgiler Milyon TL

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 3Q
Net Satışlar	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	5.568,7
FAVÖK <sup>(1)</sup>	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.343,5
FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup>	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	24,1
Dönem Kârı	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.016
Toplam Aktifler	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	28.382
Özsermaye	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.431
Hisse Başına Kâr (TL)	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0028
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096	0,057	0,058	0,065
Nakit akım	4.298	1.453,4	759	956	385	494	432	1.122	1.176
Temettü	467,7	366,7	367,8	0,0	666,9	123	76,6	82,5	

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

## Yıl Bazında Alacaklar '000 TL

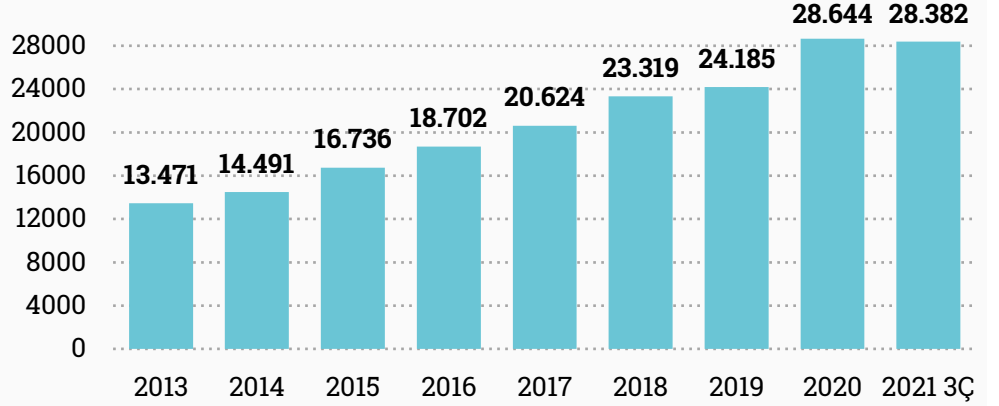
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM
1 Yıl	1.765.232	1.934.039	3.699.271
2 Yıl	1.056.907	1.631.481	2.688.388
3 Yıl	800.931	1.006.744	1.807.675
4 Yıl	640.461	476.883	1.117.344
5 Yıl ve Üzeri	2.147.426	758.753	2.906.179
<b>TOPLAM</b>	<b>6.410.957</b>	<b>5.807.900</b>	<b>12.218.857</b>

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 30

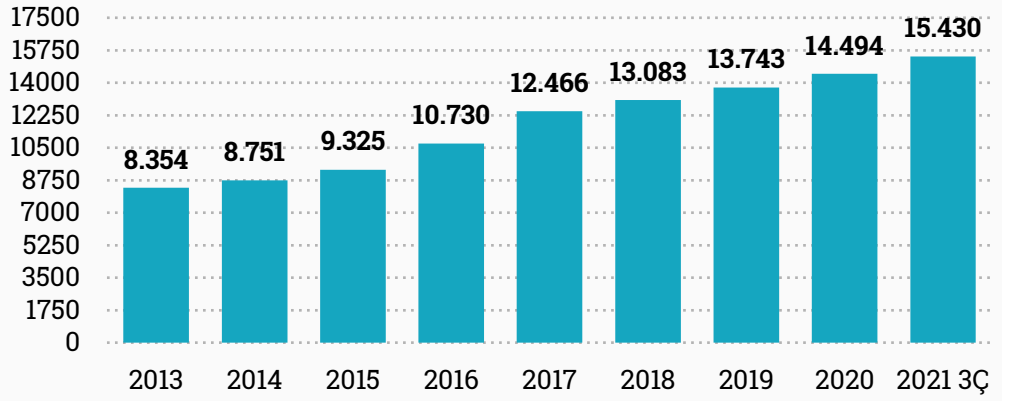
# BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

8 yılda toplam aktifimizde %230 artış kaydettik...

## Toplam Aktifler Milyon TL

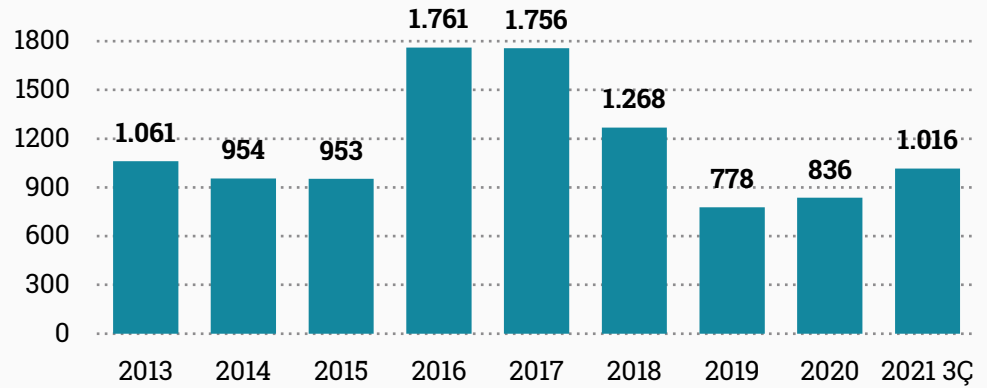


## Özsermaye Milyon TL



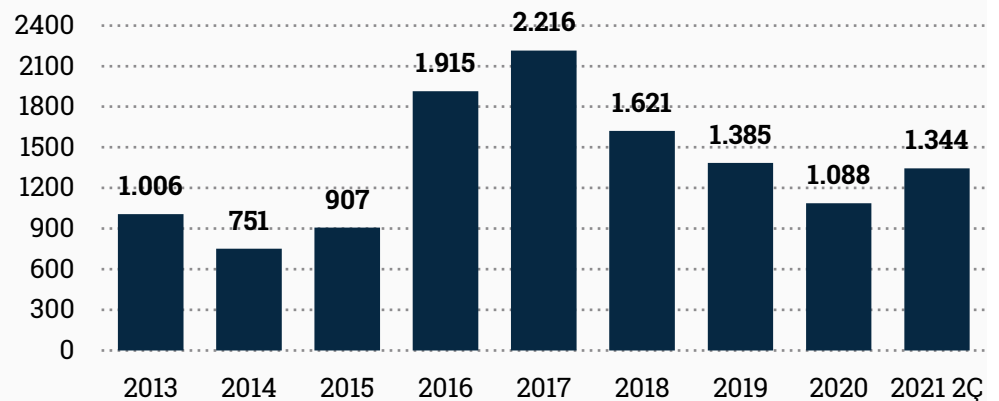
Öz sermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

## Dönem Kârı Milyon TL



Sürdürülebilir Yüksek Kârlılık...

## Yıllık FAVÖK MİLYON TL



# FİNANSAL ORANLAR

## Likidite Oranları

Cari Oran  
2,196

Nakit Oran  
0,143

Asit-Test Oranı  
0,584

## Finansal Yapı Oranları

F. Kaldıraç Oranı  
0,456

Borçlanma Oranı  
0,839

Özkaynaklar Aktif  
0,543

Finansman Oranı  
1,191

## Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı  
0,196

Özkaynak Devir Hızı  
0,360

Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı  
0,431

## Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı  
0,064

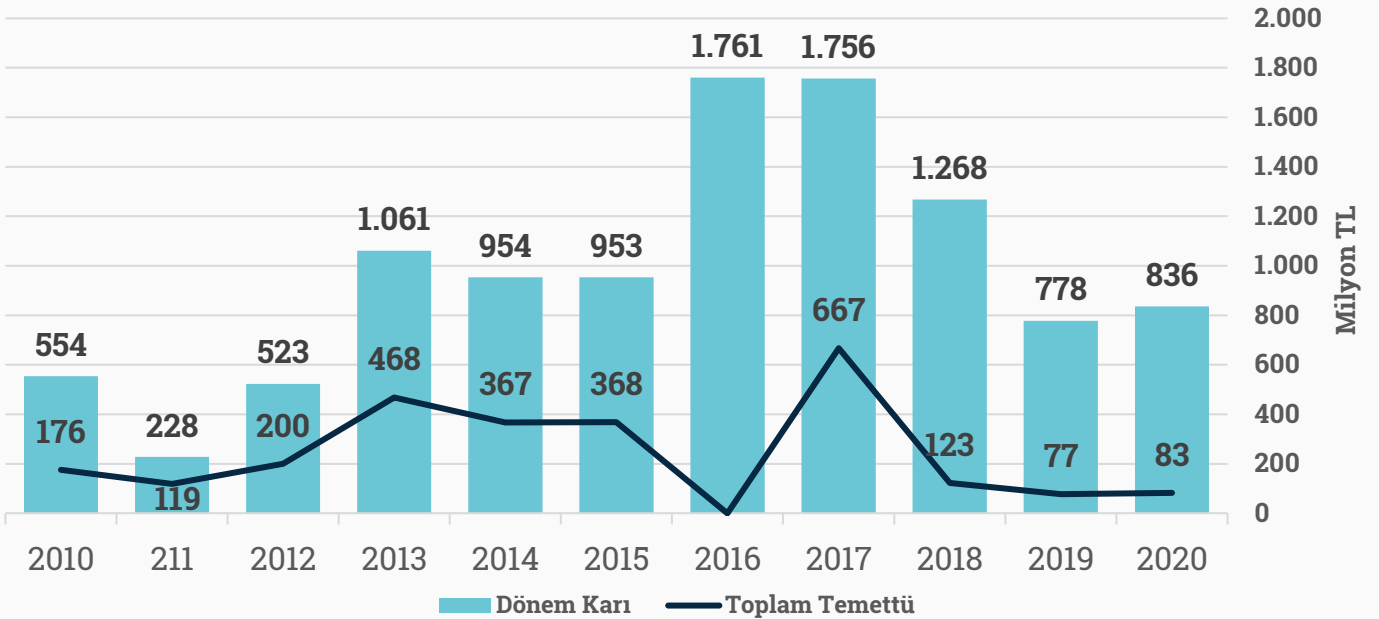
Aktif Kârlılık  
0,035

Satış Kârlılığı  
0,179

Brüt Kâr Marjı  
0,269

Faaliyet Kâr Marjı  
0,236

## Dönem Karı-Temettü Gelişimi



## 2021 HEDEFLERİ

### 2021 Yılı Satış Ve Kârlılık Hedefi

İlk

Çeyrek

Satış Değeri

**1,78** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

İkinci

Çeyrek

Satış Değeri

**2,64** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

Üçüncü

Çeyrek

Satış Değeri

**3,72** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

Dördüncü

Çeyrek

Satış Değeri

**2,86** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

**Toplam Ön  
Satış Hedefi**

Satış Değeri

**11** Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan

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

**2021  
Kâr Hedefi**

Net Kâr

**1.11 Milyar TL**



# 2021 HEDEFLERİ

## 2021 Yılı İhale Planlaması '000

Gelir Paylaşımı Modeli	Ekspertiz Değeri	Toplam Satış Geliri	Min. Emlak Konut Payı	Çarpan
1 Başakşehir Kayabaşı 8. Etap	198.875	1.850.000	703.000	3,53
2 Beşiktaş Ortaköy	290.000	2.650.000	1.192.500	4,11
3 Çekmeköy Taşdelen 2. Etap	775.713			
4 Çekmeköy Taşdelen 3. Etap	214.287			
5 Eyüpsultan Kemerburgaz 1. Etap	168.485			
6 Kartal Esentepe 1.Etap	239.590	1.150.000	403.650	1,68
7 Kartal Esentepe 2.Etap	399.040	2.600.000	910.000	2,28
8 Sarıyer Ayazağa	405.000	3.111.000	1.244.400	3,07
9 Sarıyer Zekeriyaköy 4.Etap	63.860			
<b>Toplam</b>	<b>2.207.093</b>	<b>11.361.000</b>	<b>4.453.550</b>	

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

# ARSA PORTFÖYÜ

## İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA/ ÇANKAYA MÜHYE	49.548	135.583.186	153.656.183
	<b>Ankara</b>	<b>49.548</b>	<b>135.583.186</b>	<b>153.656.183</b>
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.457.499	171.408.120	380.192.995
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	26.851	100.267.340	119.011.459
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	116.538	54.666.950	154.518.620
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475	142.293.247	145.492.381
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	50.210	241.198.146	241.198.146
7	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	52.543	139.237.890	139.237.890
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	645.776	1.929.661.451	1.930.050.310
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	35.013	36.654.370	64.773.754
10	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	78.293	348.659.195	423.746.816
11	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	319.739	1.114.053.934	1.659.851.418
12	İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	306	3.010.214	3.017.950
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.373	5.093.510	5.093.510
14	İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	21.420	52.962.972	65.694.447
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	59.366	148.658.193	151.300.260
16	İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	30.680	301.843.977	300.000.000
17	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	689.029	1.420.012.525	1.420.285.000
18	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.606	169.395.505	169.387.989
	<b>Istanbul</b>	<b>3.746.717</b>	<b>6.379.077.539</b>	<b>7.372.852.945</b>
19	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.033	13.051.102	14.565.965
20	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110	52.663	63.770
21	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	13.820	6.750.001	8.622.300
22	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	16.610	1.528.023	8.986.200
23	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26	8.088	11.399
24	TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	32.638	1.057.634	9.971.000
25	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	6.152.734	9.144.628
26	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	129.266	280.423.120	280.423.120
	<b>Diğer Şehirler</b>	<b>244.426</b>	<b>309.023.365</b>	<b>331.788.382</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>4.040.691</b>	<b>6.823.684.090</b>	<b>7.858.297.510</b>

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ESEYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3.676	2.523.841	5.514.540
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376	0,02	10.229.885
3	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500	5.490.111	6.825.000
4	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.723	262.500.000	350.341.616
5	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231	27.836.147	28.485.405
<b>TOPLAM</b>		<b>66.506</b>	<b>298.350.099</b>	<b>401.396.446</b>

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK  
HAYAT



<b>Yüklenici</b> CİHAN İNŞ. & KONUT YAPI	<b>Arsa Alanı</b> 42.020 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 626.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 156.500.000 TL
<b>Bitiş Tarihi*</b> 30.06.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.184	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %25,00	<b>İlerleme Oranı</b> %87,32

CER  
İSTANBUL



<b>Yüklenici</b> EGE & YEDİ KULE	<b>Arsa Alanı</b> 41.162 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 302.680.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 105.968.270 TL
<b>Bitiş Tarihi*</b> 24.06.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 169	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %35,01	<b>İlerleme Oranı</b> %72,22

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO	<b>Arsa Alanı</b> 18.454 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 68.500.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 15.070.000 TL
<b>Bitiş Tarihi*</b> 21.08.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 137	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %22,00	<b>İlerleme Oranı</b> %61,31



<b>Yüklenici</b> EBRULİ İNŞAAT	<b>Arsa Alanı</b> 47.168 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 600.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 132.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 10.04.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 776	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %22,00	<b>İlerleme Oranı</b> %59,57

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**NIDAPARK**  
KÜÇÜKYALI

<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ	<b>Arsa Alanı</b> 110. 023m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.635.715.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.527.000.300 TL
<b>Bitiş Tarihi*</b> 01.05.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 2.366	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %42,00	<b>İlerleme Oranı</b> %61,97



**MERKEZ**  
ANKARA

<b>Yüklenici</b> PASİFİK - MERKEZ	<b>Arsa Alanı</b> 137.249 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 4.194.550.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.258.365.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 14.08.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 3.059	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %30,00	<b>İlerleme Oranı</b> %44,02

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



ELORA  
DENİZLİ

<b>Yüklenici</b> TEKNİK YAPI & UCD	<b>Arsa Alanı</b> 115.291 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 514.727.778 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 92.651.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 28.08.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.558	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %18,00	<b>İlerleme Oranı</b> %54,15



NİDAPARK  
KAYAŞEHİR

<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI	<b>Arsa Alanı</b> 103.277 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.072.600.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 407.588.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 16.01.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.142	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %38,00	<b>İlerleme Oranı</b> %89,63

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> YILMAZ - FBA	<b>Arsa Alanı</b> 1.157.004 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.808.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 952.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 22.09.2021	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.400	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %25,00	<b>İlerleme Oranı</b> %26,67



<b>Yüklenici</b> TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ	<b>Arsa Alanı</b> 147.019 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.672.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.876.392.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 07.12.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 533	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %51,10	<b>İlerleme Oranı</b> %41,79

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



**EVOVA**  
İZMİR

<b>Yüklenici</b> TEKNİK YAPI & HALK GYO	<b>Arsa Alanı</b> 47.045 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.672.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 585.200.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 01.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.034	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %35,00	<b>İlerleme Oranı</b> %11,21



**all**sancak

<b>Yüklenici</b> PEKİNTAŞ & BURAKCAN	<b>Arsa Alanı</b> 73.210 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 2.200.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 726.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 11.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.104*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %33,00	<b>İlerleme Oranı</b> %12,12



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

BASAŞEHİR  
HURASYA  
KONUTLARI



<b>Yüklenici</b> FUZUL & FUZUL	<b>Arsa Alanı</b> 48.674 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 800.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 256.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 03.02.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 500	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %32,00	<b>İlerleme Oranı</b> %47,63

NIŞANTAŞI KORU



<b>Yüklenici</b> ELTES & YÜZYIL	<b>Arsa Alanı</b> 20.679 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.763.750.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 705.500.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 05.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 161*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %40,00	<b>İlerleme Oranı</b> %25,40

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



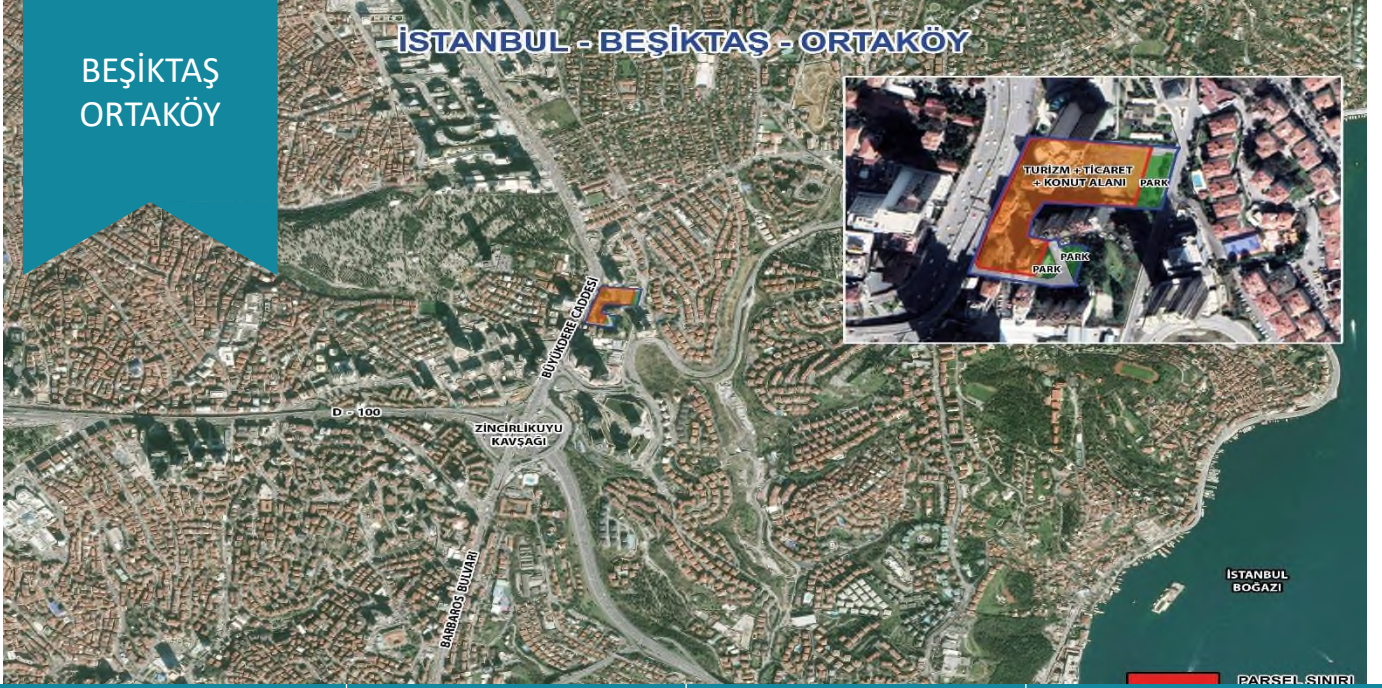
<b>Yüklenici</b> ELTES & YÜZYIL	<b>Arsa Alanı</b> 155.368 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.111.100.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 355.552.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 01.04.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 1.016	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %32,00	<b>İlerleme Oranı</b> %52,99



<b>Yüklenici</b> İNTEK&SOM GROUP&NUR GROUP ABDÜLKERİM ELÇİOĞLU	<b>Arsa Alanı</b> 63.474 m2	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.690.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 625.300.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 02.08.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 509	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %37,00	<b>İlerleme Oranı</b> %8,79

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

BEŞİKTAŞ  
ORTAKÖY



<b>Yüklenici</b> PASİFİK - LEVENT	<b>Arsa Alanı</b> 19.879 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 2.650.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.192.500.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 09.05.2025	<b>Bağımsız Bölüm</b> 250	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %45,00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0

BEŞİKTAŞ  
DİKİLİTAŞ



<b>Yüklenici</b> FUZUL & FUZUL	<b>Arsa Alanı</b> 3.357 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 461.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 230.000.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 05.03.2024	<b>Bağımsız Bölüm</b> 58*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %50,00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## SARIYER AYAZAĞA



<b>Yüklenici</b> ELTES	<b>Arsa Alanı</b> 53.600 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 3.111.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 1.244.400.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 28.12.2024	<b>Bağımsız Bölüm</b> 900	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %40,00	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0

## KARTAL ESENTEPE 1. ETAP



<b>Yüklenici</b> YILDIZLAR	<b>Arsa Alanı</b> 38.334 m <sup>2</sup>	<b>Satış Toplam Geliri</b> 1.150.000.000 TL	<b>Asgari Şirket Payı Geliri</b> 403.650.000 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 22.05.2025	<b>Bağımsız Bölüm</b> 670*	<b>Şirket Payı Gelir Oranı</b> %35,10	<b>İlerleme Oranı</b> %0,0

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 30.09.2021

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 Evora Denizli	67.128.879	4.809.387	1.558	900	58
2 Nidapark Kayaşehir	107.950.125	72.189.317	1.142	1.138	100
3 Cer İstanbul	105.968.270	38.635.305	119	109	92
4 Ebruli Ispartakule	53.135.988	25.026.998	776	362	47
5 Avrupark Hayat	11.146.753	2.084.002	1.184	1.116	94
6 İdealistkoru/İdealist Cadde	10.063.847	2.594.683	137	85	62
7 Nidapark Küçükyalı	936.220.923	575.044.984	2.366	1.826	77
<b>2021 Toplam</b>	<b>1.291.614.785</b>	<b>720.384.676</b>	<b>7.282</b>	<b>5.536</b>	<b>76</b>
8 Merkez Ankara	1.016.220.069	508.847.912	3.059	1.754	57
9 Nidapark İstinye	1.876.392.000	884.168.904	533	259	49
10 Nişantaşı Koru	705.500.000	61.534.694	161	102	63
11 Ormanköy	355.552.000	8.104.219	1.016	996	98
<b>2022 Toplam</b>	<b>3.953.664.069</b>	<b>1.462.655.729</b>	<b>4.769</b>	<b>3.111</b>	<b>65</b>
12 Allsancak	145.200.000	144.005.987	1.104	429	39
13 Evora İzmir	117.040.000	116.807.977	1.034	428	41
14 Düşler Vadisi	542.892.221	150.122.839	1.400	539	39
15 Meydan Başakşehir	565.708.910	362.206.108	509	90	18
16 Avrasya Konutları	256.000.000	123.254.660	500	474	95
<b>2023 Toplam</b>	<b>1.626.841.131</b>	<b>896.397.571</b>	<b>4.547</b>	<b>1.960</b>	<b>43</b>
17 Beşiktaş Dikilitaş	230.500.000	162.262.990	58	satışta değil	-
18 Beşiktaş Ortaköy	1.192.500.000	935.495.000	250	satışta değil	-
19 Sarıyer Ayazağa	1.244.400.000	830.949.400	900	satışta değil	-
20 Kartal Esentepe 1. Etap	403.650.000	195.329.563	670	satışta değil	-
<b>2024 Toplam</b>	<b>3.071.050.000</b>	<b>2.124.036.953</b>	<b>1.878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Toplam</b>	<b>9.943.169.985</b>	<b>5.203.474.929</b>	<b>18.476</b>	<b>10.607</b>	<b>57</b>

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



<b>Yüklenici</b> ÖZALTIN & YILDIZLAR	<b>Arsa Alanı</b> 36.799 m <sup>2</sup>	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 397.759.500 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 415.076.270 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 23.12.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 676	<b>İlerleme Oranı</b> %33,55	



<b>Yüklenici</b> ÖZYAZICI	<b>Arsa Alanı</b> 49.419 m <sup>2</sup>	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 455.357.826 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 498.205.991 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 11.02.2023	<b>Bağımsız Bölüm</b> 783	<b>İlerleme Oranı</b> %39,27	

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

EMLAK KONUT  
*Florya Evleri*



<b>Yüklenici</b> MUSTAFA EKŞİ İNŞ.	<b>Arsa Alanı</b> 45.941 m2	<b>Güncel Sözleşme Bedeli</b> 315.800.000 TL	<b>Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b> 506.375.520 TL
<b>Bitiş Tarihi</b> 24.10.2022	<b>Bağımsız Bölüm</b> 254	<b>İlerleme Oranı</b> %25,62	

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Eylül 2021)
1 Ankara Saraçoğlu	120.489.327	456	-
2 Köy 2*	174.192.386	414	374
3 Emlak Konut Florya Evleri	506.375.520	254	205
4 Bizim Mahalle 1-1	415.076.270	676	541
5 Bizim Mahalle 1-2	498.205.991	783	655
6 Bizim Mahalle 2-1	168.007.330	-	-
7 Bizim Mahalle 2-2	134.003.021	-	-
8 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	72.092.128	233	-
9 Semt Bahçekent 2. Etap	62.664.262	207	184
10 Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	38.228.637	390	-
11 Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	49.123.971	552	480
12 İstanbul K.Çekmece Halkalı	515.405.701	56	-
13 Köy 3*	227.987.656	285	158
14 Merkez Ankara R Blok	145.795.615	-	-
15 Çeşitli Altyapı Projeleri	113.646.008	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>3.241.293.823</b>	<b>4.306</b>	<b>2.597</b>







# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	3 YIL	Ankara/ Çankaya No:14	9.078 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1 YIL	İstanbul/Başakşehir A Blok 136	10.000TL
<b>TOPLAM</b>				<b>19.078 TL</b>

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina / Türkiye Halk Bankası A.Ş.	677.312	
2	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	6 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu /Avcılar	14.455	
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI	10 Yıl	1 Adet Dükkan ve 3 adet Konut / Esenler	10.895	
4	DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	8.500	
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10 Yıl	24 Adet Dükkan / Sarıyer		4,75%
6	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	4 Adet Dükkan / Sarıyer	130.000	
7	AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer	82.000	
8	AĞAOĞLU MASLAK 1453	15 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer	25.000	%5,5 Ciro Payı
9	SARPHAN FİNANS PARK	1 Yıl	35 Adet Ofis / Ümraniye	83.000	
10	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis / Ümraniye	129.328	
11	SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	4 Adet Ofis / Ümraniye	11.700	
12	NEXT LEVEL	10 Yıl	1 Adet Ofis / Çankaya	3.787	
13	MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	6 Adet Arsa / İstanbul	121.831	
<b>TOPLAM</b>			<b>109 Adet Ticari Ünite Konut,1 Adet Bina ve 6 Adet Arsa</b>	<b>1.297.808</b>	

## İstmarına Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	İSTMARINA	5 Yıl	8 Adet Dükkan / Kartal	95.373	
2	İSTMARINA	10 Yıl	29 Adet Dükkan / Kartal	915.442	Ort %10 Ciro Payı
3	İSTMARINA	6 Yıl	76 Adet Dükkan /Kartal	3.301.034	Asgari+Ciro Ort%9
<b>TOPLAM</b>			<b>113 Adet Dükkan</b>	<b>4.311.849</b>	

## Büyükaly Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı (TL)	Ort. Ciro Payı
1	BÜYÜKYALI İSTANBUL	6	9 Adet Ofis / Dükkan		Ort %17 Ciro Payı
2	BÜYÜKYALI İSTANBUL	2	6 Adet Ofis / Dükkan	32.000	
3	BÜYÜKYALI İSTANBUL	5	37 Adet Ofis / Dükkan		Asgari+Ciro
<b>TOPLAM</b>			<b>52 Adet Ofis/ Dükkan</b>	<b>32.000</b>	

# EPP (EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.) / PORTFÖY-Ekim,2021

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 Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı projeler geliştirme oluşturmaktadır. Epp, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır. 2019 yılı içinde sermaye artırımına gidilmiş olup, Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

## 2021 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

### Tamamlanma Oranı

**%94,36**

5.438 Konut, 600 Yataklı Hastane, Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi  
İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli

**%94,28**

3.202 Konut, Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi:  
İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova

**%100**

Giresun Spor Kompleksi İnşaatı İşi

**%100**

Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi İnşaatı İşi  
Trabzon

**%99,65**

20. Paket Uygulamaları  
İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova

## BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Ön Satış Adeti: 7 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **279.664.635,33-TL**  
Satış Adeti: 300 adet bağımsız birim

## İGDOT PROJESİ

Ön Satış Adeti: 3 adet bağımsız birim  
Satış Değeri: **977.454.672,82-TL**  
Satış Adeti: 1.105 adet bağımsız birim

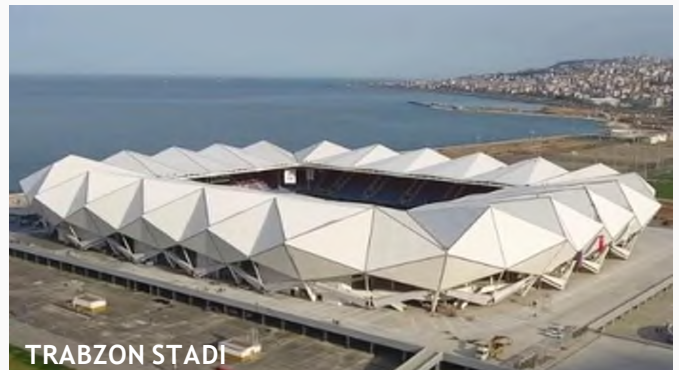
## ARSA PORTFÖYÜ

**327.575,62 m2**

**TOPLAM MÜŞAVİRLİK**

**HİZMET ALANI:**

**9,2 Milyon m2**



# 2021 YILI PROJELERİ

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale Anahtar Modeli ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi % 100'dür.

**İş Bitim Tarihi : 30.06.2020**  
403 adet bağımsız bölüm,  
8 adet dükkan ve 1 adet sosyal tesis mevcuttur.

## Emlak Termal Kent /Yalova



## Sapanca/Arifiye Arsaları



İmar planı çalışmaları  
30.03.2021 T.C Çevre ve  
Şehircilik Bakanlık Olur'u  
ile onaylanmıştır.  
**Arsa Alanı : 118.306 m<sup>2</sup>**

## İstanbul Bio City Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli



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

**Hisse Alanı : 71.291,14 m<sup>2</sup>**

## Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



Tamamlanma Oranı:  
**%100**

**İş bitim tarihi: 15.01.2021**  
1.123 adet bağımsız  
bölüm mevcuttur.

# EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ



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

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

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

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

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

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

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





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

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



# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## GÜNCEL GELİŞMELER

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

Şirketimiz tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 48.11 (03/12/2020 tarih ve 75/1482 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla Türkiye'de yeni bir iştirak kurulmasına ve kurulan bu şirkete III-48.1 s. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında iştirak edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu şirket, "Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi sermayesini temsil eden paylarının tamamı Şirketimize aittir.

Muhtelif bankalardan 2021 yılı ilk üç çeyreğinde ortalama 5 yıl vadeli toplamda 1.030.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk üç çeyreğinde toplam 958.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk üç çeyreğinde toplam 947.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

12.03.2021, 13.03.2021 ve 09.07.2021 tarihlerinde İstanbul Beşiktaş Ortaköy, İstanbul Sarıyer Ayazağa, İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap ihaleleri gerçekleştirilmiş, üç ihalede toplam 2.840.550.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 3,04 çarpan değeri elde edilmiştir.

Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim,

kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 31.234.000 TL başış yapılmıştır.

2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Havvanur YURTSEVER'in, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.

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

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 0/458, 0/459 ve 0/460 parsel sayılı taşınmazların kadastral 312.429,77 m<sup>2</sup>'lik kısmının toplam 937.289.310,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin taraflar arasında ek protokol imzalanmıştır.

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

11.05.2021 tarihinde Şirketimiz tarafından İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi 1444 ada 1 parsel 6.502 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa 41.925.000 TL bedelle satın alınmıştır.

T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların, toplam 1.069.452.970,40-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) arasında 27.08.2021 tarihinde protokol imzalanmıştır.

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## GÜNCEL GELİŞMELER

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesinde yer alan 0/954,955 parsel no.lu taşınmazların toplam 84.500.000,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında 06.09.2021 tarihinde Protokol imzalanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk üç çeyreği sonrası toplam 200.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2021 yılı ilk üç çeyreği sonrası toplam 261.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

14.10.2021 ve 19.10.2021 tarihlerinde İstanbul Başakşehir Kayabaşı 8. Etap ve İstanbul Kartal Esentepe 2. Etap ihaleleri gerçekleştirilmiş, toplam 1.613.000.000 TL Emlak Konut payı ile 2,69 çarpan elde edilmiştir.



# ORGANİZASYON ŞEMASI

## YÖNETİM KURULU

### GENEL MÜDÜR Hakan GEDİKLİ

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

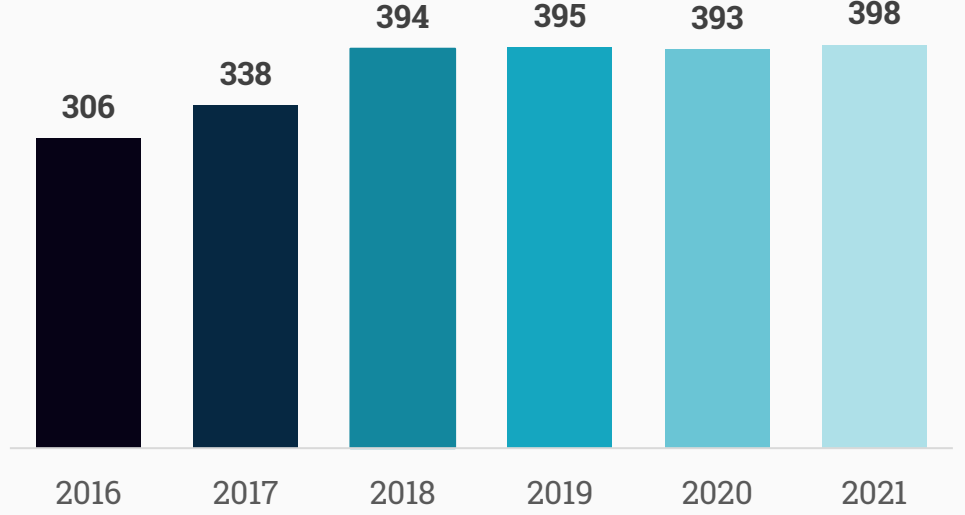
<b>ÖZEL KALEM MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Halim ATAŞ Müdür Yrd. : Recep DİRİM	<b>GENEL MÜDÜR DANIŞMANLIĞI</b> Gn. Md. Dnş. : Rasim Faruk KADIOĞLU Gn. Md. Dnş. : Sadık SOYLU	<b>STRATEJİ BAŞKANLIĞI</b> Başkan: Ömer Bilge ALBAYRAK	<b>İFM KOORDİNATÖRLÜĞÜ</b> Koordinatör: İsmail Hakkı ÖZKURT	<b>PAZARLAMA VE SATIŞ KOORDİNATÖRLÜĞÜ</b> Koordinatör: İsmail Çakır
<b>BASIN MÜŞAVİRLİĞİ</b> Basın Müş. : İsmail Yılmaz	<b>KALİTE YÖNETİM TEMSİLCİLİĞİ</b> KYT : Nilgün BEZEK			<b>PAZARLAMA VE SATIŞ DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Mehmet Akif AYDOĞAN
				<b>PAZARLAMA VE SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Tunç Ayberk AÇIK
<b>HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ</b> 1. Hukuk Müş. : Av. Nurettin ŞAM	<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TEKNİK)</b> Gn. Md. Yrd. : Hicran ÇAKMAK	<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE)</b> Gn. Md. Yrd. : Mustafa AŞIKKUTLU	<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA)</b> Gn. Md. Yrd. : Metin TEKİN	<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (MALİ VE İDARİ İŞLER)</b> Gn. Md. Yrd. : Ercan ALIOĞLU
<b>Hukuk Müş. :</b> Av. İsmet KUBİLAY <b>Hukuk Müş. :</b> Av. Eyyüp OCAK	<b>PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : İlyas Fehim ÇELİK	<b>İHALE VE KABUL DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Hasan SAKA	<b>1 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Mecit ALTINER	<b>MALİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Ali ÇETİNKAYA
	<b>1 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Emriye Fundagül ŞENGÖÇEL	<b>İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Adem HACİHASANOĞLU	<b>1 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Enver TURAN	<b>MUHASEBE VE FİNANSMAN MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Salih ÇETİN
	<b>2 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Yaşar ALTUN	<b>KABUL VE TESLİM SONRASI HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Ömer YİĞİT	<b>2 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Süleyman AŞIKKUTLU	<b>YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Mustafa BUĞA
	<b>TESİSAT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : İbrahim OFLAZ		<b>2 NOLU UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Yasir YILMAZ	<b>İDARİ İŞLER DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Olcay DOĞAN
	<b>EMLAK PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI</b> Daire Bşk. : Hakan İLÇİN		<b>3 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Alim KAPLANER	<b>İDARİ İŞLER VE İNSAN KAYNAKLARI MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Ali Haydar YILDIRIM
	<b>PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Sefer ÇALUK		<b>4 NOLU UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ	<b>BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Serdar BALA
	<b>EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Serkan DİNDAROĞLU		<b>ÖZEL PROJELER BAŞKANLIĞI</b> Koordinatör: Hüseyin KARACA	
	<b>KENTSEL YENİLEME MÜDÜRLÜĞÜ</b> Müdür : Bünyamin BAŞ			
	<b>ARGE BAŞKANLIĞI</b> Koordinatör: Sinan AYOĞLU			

# İNSAN KAYNAKLARI 2021



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

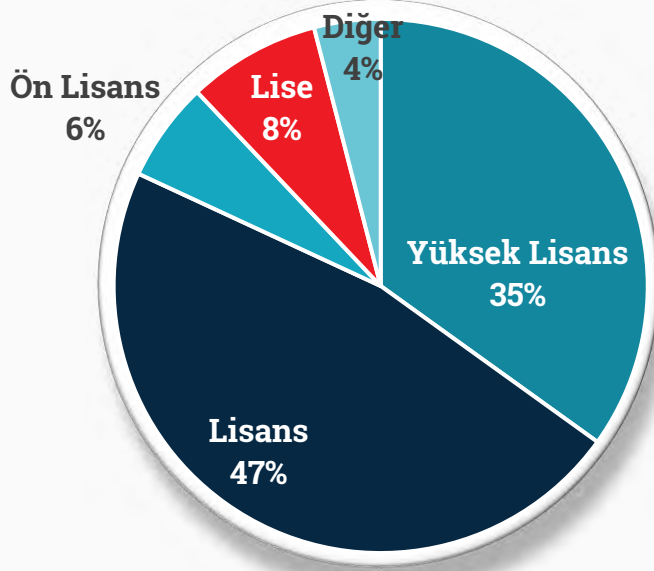
## PERSONEL SAYISI



Sadece Emlak Konut personelini kapsamaktadır.

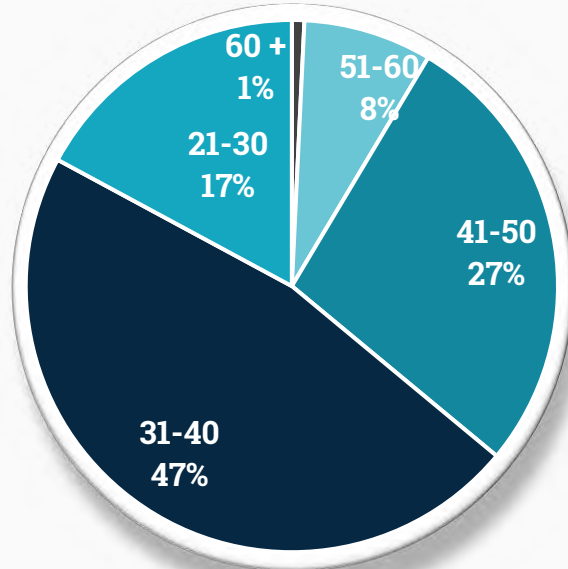
## PERSONEL EĞİTİM DURUMU

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



## PERSONEL YAŞ ARALIĞI

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



# İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ

## YÖNETİM KURULU

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

## ÜST DÜZEY YÖNETİM

Adı Soyadı	Mesleği	Görevi
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi	Genel Müdür
Ercan ALİOĞLU	İşletme	Genel Müdür Yardımcısı
Mustafa AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Metin TEKİN	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hicran ÇAKMAK	Mimar	Genel Müdür Yardımcısı
Nurettin ŞAM	Avukat	1.Hukuk Müşaviri
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık SOYLU	Lise	Genel Müdür Danışmanı
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Ömer Bilge ALBAYRAK	Mühendis	Strateji Başkanı
İsmail Hakkı ÖZKURT	İnşaat Mühendisi	İFM Koordinatörlüğü
İsmail ÇAKIR	İktisat/Global Pazarlama	Pazarlama ve Satış Koordinatörü
Hüseyin KARACA	İnşaat Mühendisi	Özel Projeler Başkanı
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	ArGe Başkanı
Olçay DOĞAN	Peyzaj Mimarı	İdari İşler Daire Başkanı
İlyas Fehim ÇELİK	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Ali ÇETİNKAYA	İktisat	Mali İşler Daire Başkanı
Hasan SAKA	İnşaat Mühendisi	İhale Ve Kabul Daire Başkanı
Hakan İLÇİN	Şehir Ve Bölge Plancısı	Emlak Planlama Daire Başkanı
Yasir YILMAZ	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkan
Mecit ALTINER	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkanı
Mehmet Akif AYDOĞAN	Kamu Yönetimi	Pazarlama Ve Satış Daire Başkanı
Halim ATAŞ	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İsmet KUBİLAY	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyup OCAK	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmail Yılmaz	Ekonometri	Basın Müşaviri
Enver TURAN	İnşaat Mühendisi	1. Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	2. Nolu Uygulama Müdürü
Alim KAPLANER	İnşaat Mühendisi	3. Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ	İnşaat Mühendisi	4. Nolu Uygulama Müdürü
İbrahim OFLAZ	Makina Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Proje Müdürü
Yaşar ALTUN	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
Sefer ÇALUK	Şehir Ve Bölge Plancısı	Planlama Müdürü
Bünyamin BAŞ	İç Mimar ve Çevre Tasarımcı	Kentsel Yenileme Müdürü
Serkan DİNDAROĞLU	Maliye	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Tunç Ayberk AÇIK	İnşaat Mühendisi	Pazarlama Ve Satış Müdürü
Ömer YİĞİT	İnşaat Mühendisi	Kabul Ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürü
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Serdar BALA	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Ali Haydar YILDIRIM	İşletme	İdari İşler Ve İnsan Kaynakları Müdürü
Salih ÇETİN	İşletme	Muhasebe Ve Finansman Müdürü
Adem HACIHASANOĞLU	Orman Mühendisi	İhale Ve Hakediş Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı





# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR

## MASLAK 1453 PROJESİ

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 11.04.2019 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.04.2021 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden davanın reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden planların iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf 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 işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. temyiz incelemesi devam etmektedir.

## İSTANBUL KAYABAŞI

### 1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP

değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.09.2020 tarihinde istinaf taleplerinin reddine karar vermiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## İSTANBUL ZEYTİNBURNU

### 1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır., 28.09.2020 tarihinde, 2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Söz konusu karar davacılar tarafından istinaf yoluna götürülmüştür. İstanbul BİM 4. İDD,

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılamaya İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/1088 E. sayılı dosyası ile devam edilmektedir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/228 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-7172-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece, 20.01.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı

idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir..

2-)TMMOB Mimarlar Odası(İstanbul Şubesi)

İstanbul ili Ataşehir İlçesi İstanbul Finans merkezine ait 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İmar Planlarınının 19.06.2012 gün ve 28/9522 sayılı Bakanlık Oluruyla onaylandığı 25.06.2012 -24.07.2012 tarihinde askıya çıkarılan planların iptali istemi ie İstanbul 8.İdare Mahkemesinde açılan 2012/1672 E.sayılı davadır .Dosya.7 İdare mahkemesindeki 2013/621 E.sayılı dosyası ile bağlantısı nedeni ile 7.İdare Mahkemesine gönderilmiş ve 2014/1102 E. numarasını almıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir..

## FATİH YEDİKULE

1-)Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012

tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Daire, 26.12.2018 tarihinde, Belediye Hizmet Alanları maddesinin marina alanı ile ilgili kısmının bozulmasına, kalan kısmın onanmasına, dosyanın İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. İst. BİM 4. İdari Dava Dairesince, 14.06.2019 tarihinde, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

## MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine

gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan tarafından yapılan İstinaf başvurusu. Ankara BİM tarafından istinaf talebi reddedilmiştir. Davacı yan bunun üzerine temyiz talebinde bulunmuştur.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

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

talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu lehe gelmiş olup Mahkemece ayrıca 28.11.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Davacı yan istinaf talebinde bulunulmuş, Ankara BİM, 5. İDD, 04.03.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan temyiz talebinde bulunmuştur.

## ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara BİM 5.İDD, 19.02.2021 tarihinde, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin kabulü ile kararın reddine ilişkin kısmın kaldırılmasına, bu işlemlerin iptaline, 1/25000 ölçekli NİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiştir.

## ALİBEYKÖY

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

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

## MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) TMMOB İstanbul Şubesi

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



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli bilirkişi raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.

## BAKIRKÖY YENİMAHALLE

### 1-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup, istinaf talebinin de reddedilmesi üzerine Temyiz yoluna gidilmiştir.

### 2-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı & Bakırköy Belediye Başkanlığı (Müdahil Davacı)

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

karar vermiştir. Şirketimizce dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

## BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

### 1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. müdahale talebimizin kabulüne karar

verilmiştir. Mahkemece 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/37 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2018/1020 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece,

02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, Mahkeme, 10.06.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Yeri (Cami), Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

### 4-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer (İBB Meclis Üyeleri)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/605 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

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

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

6-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı yan YD red

kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İDD, 07.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

7-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

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

İZMİR KONAK

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir.

Mahkeme müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 26.06.2019 tarihinde dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verilmiştir.. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 12.05.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiş olup bu karara yapılan temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1085 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 20.04.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verildi Mahkeme, 11.06.2020 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 21.08.2020 tarihinde istinaf yoluna başvurduk. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 18.12.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verdi. Davacı temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/1130 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 20.10.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı istinaf yoluna başvurmuştur. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 16.03.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacı temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

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

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 29.09.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ve tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 04.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 02.06.2021 tarihinde, müdahale talebimizin kabulü ile birlikte, davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar vermiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine,

15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06.04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.03.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.06.2020 tarihinde, dava konusu nazım ve uygulama imar planları daha önce BİM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık temyiz yoluna başvurmuştur. Davacılar da ÇDP yönünden temyiz yoluna başvurmuştur.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/147 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin,

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli ÜİP'nin, yürütmesinin

durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde

bulunulmuştur. Mahkeme,

08.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Aleyhe gelen bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.

4-) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/437 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli ÜİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 30.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar vermiştir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/703 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli ÜİP'nin, yürütmesinin

durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde

bulunulmuştur. Mahkeme,

05.08.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

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

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/903 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Tarihi Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı ÜİP ile komşuluğunda bulunan 405 Ada, 9, 102 parseller ile 14 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli ÜİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir. İst BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 10.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine alınmıştır. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Şişli Belediye Başkanlığı

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1187 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli ÜİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazlar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 10.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine alınmıştır. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. temyiz neticesi beklenmektedir.

4-)Fatma Tamay Yeğın ve ark. (18 davacı)

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2020/1268 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Şişli Belediye Başkanlığı ve Kültür ve

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Turizm Bakanlığı (Mahkeme 18.08.2020 tarihinde hasım mevkiine aldı.) 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 ile 03.04.2020 tarih 20/1-9 sayılı yapı ruhsatları ile 22.04.2020 tarihli 20/1-16 sayılı yapı ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

## ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019 tarihinde YD talepli istinaf yoluna başvurduk. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 03.01.2020 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar

verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 27.02.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Ancak, 13.07.2020 tarihinde, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin, 03.07.2020 tarihli, bağlantı nedeniyle davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına ilişkin kararı uyarınca, dosyanın esası kapatılarak 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verildi. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1203 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece 26.02.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir.

5-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/776 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan,

İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1,2,3,4 parseller, 559 ada 1,2,3 parseller, 560 ada 1 parsel (eski 461 parsel) ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

## BEŞİKTAŞ MECİDİYE

1-) 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. Mahkemece,

26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan, 19.03.2020 tarihinde YD talepli temyiz yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

## ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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. Mahkeme, 05.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/613 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 14.12.2018 - 14.01.2019 tarihleri arasında

askıya çıkartılan, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.04.2019 tarihinde müdahale talebinde

bulunulmuştur. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD, istinaf talebimizin reddine karar vermiştir.

3-)Mustafa Berat Yiğit

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

Mahkeme, 25.03.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

ANKARA YENİMAHALLE

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parsel ile ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 41, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir. Ankara BİM 5. İDD, 19.02.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacılar temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir.

ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/2148 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 14.11.2019 tarihinde YD isteminin savunma ve ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.12.2019 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-) CHG Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2020/1009 E. sayılı dosyası ile TOKİ ve Ataşehir Belediyesi aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosya, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.08.2020 gün ve 2020/1032 E., 2020/827 K. sayılı bağlantı kararı gereğince esası kapatılarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'ne gönderildi.

Yargılama İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/1348 E. sayılı

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

## 3-) Ataşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 8 sayılı parsel ile ilişkili, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yönelik yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 18.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1898 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 27.04.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

## ANKARA SARAÇOĞLU

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

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.04.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 27.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. 19/10/2021 tarihli ara karar ile; "...Keşif ve bilirkişi incelemesi 12/11/2021 günü saat 13:00'de yapılacağından, belirtilen gün ve saatte keşif mahalline hareket edilmek üzere Mahkememizde hazır bulunulması," karar verilmiştir.

3-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2020/2272 E. sayılı dosyası ile Ankara Valiliği aleyhine açılan davada, Ankara Valiliği'nin

21.10.2020 tarih ve 52430385220-02 E-2020487 sayılı "ÇED gerekli değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 25.12.2020 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verdi. 15.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Keşif incelemesi yapılmış olup, 03.09.2021 tarihli bilirkişi raporu dosyaya ibraz edilmiştir. 06.10.2021 tarihinde rapora itiraz dilekçemiz sunulmuştur.

## BAŞAKŞEHİR HOŞDERE

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/895 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin

durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

## 2-)T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.08.2020 İst. BİM 4. İDD, 18.12.2020 tarihinde dosyalar arasında bağlantı bulunduğu, İst. 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/760 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Davacı ayrıca maliki olduğu 116 parseli içine alan, 12.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulamasının kendi parseline ilişkin kısmının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep etmiştir.

## ÜMRANIYE SİTE (ESKİ ÇAKMAK)

### 1-)İbrahim Doğan & Hakkı Sağlam

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/862 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 31.05.2021 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

### 2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

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

20.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk ve rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 22.02.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

## ANKARA ÇANKAYA LODUMLU

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

Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1237 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

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

Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/1301 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir

kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1990 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

## BAŞAKŞEHİR BAŞAK MAHALLESİ

1-)Sabahattin Sabrioğlu, Alaattin Molla, Elfida Avcı, Fatma Öztürk, Halise Mutlu, Hürmüz Mustafaoğlu, Mahmut Şahin, Melek Duman, Nasif Mutlu, Nesibe Çelik, Nurbani Cesur (Denktaş), Sabiha Esen, Seyfettin Kurtulmuş, Suabi Denktaş, Yusuf Şen

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1635 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, "İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve çevresine ilişkin, 31.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP"na yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanınının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 21.02.2019 tarihinde Çevre



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 05.08.2019 tarihinde YD isteminin, bağlantı hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verildi. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 04.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/1888 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. İstanbul BİM 4. İDD, 10.09.2021 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir.

## 2-)Ahmet Tok

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/617 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kain, Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 46 hektarlık alanda hazırlanan 26.07.2019 onaylı imar uygulaması ile dayanakları 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanınının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.. Mahkeme, 27.01.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir. 01.02.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. İst. BİM 4. İDD, müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

KARTAL ESENTEPE (MİLLET BAHÇESİ)

## 1-)TMMOB Mimarlar Odası

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

## 2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2021/426 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY REZERV YAPI ALANI

## 1-)Akademiler Sitesi Yönetimi (Eski ünvanı: Harp Akademileri Sitesi)

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2021/510 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, 01.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mah., Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP Değişikliği ve

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

EYÜP KEMERBURGAZ REZERV YAPI ALANI

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

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2021/849 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 11.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.02.2021 onaylı, 1/5000 ölçekli NİP 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 07.06.2021 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 27.07.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 13.08.2021 tarihinde, YD isteminin reddine karar verdi.

## 2-) Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1185 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 11.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.02.2021 onaylı, 1/5000 ölçekli NİP 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 09.07.2021 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 17.08.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

## ASLAK 1453 PROJESİ

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

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

30.05.2019 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.04.2021 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden davanın reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden planların iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf 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 işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir, Danıştay 10. Dairece, 24.02.2016 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. temyiz incelemesi devam etmektedir.

## İSTANBUL KAYABAŞI

### 1-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi,

Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 14.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 18.07.2019 tarihinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin plan notlarının B.7.3 Rekreasyon Alanlarına (R1, R2, R3, R4, R5) ilişkin hükümlerinin iptaline, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP'nin tamamı ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP'nin diğer kısımları hakkında davanın reddine karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.09.2020 tarihinde istinaf taleplerinin reddine karar vermiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, 28.09.2020 tarihinde,

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Söz konusu karar davacılar tarafından istinaf yoluna götürülmüştür. İstanbul BİM 4. İDD, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/1924 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) (Yeni 774 Ada 73 ve 83 parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UIP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 12.12.2019 tarihli bağlantı kararı gereğince, dosya İst. 11. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiş olup yargılama İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/2282 E. sayılı dosyası üzerinden devam edilmektedir. Mahkemece, 28.09.2020 tarihinde, 2019 onaylı imar planları nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

3-) TMMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi & TMMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

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

09.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 70-7172-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin bir kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UIP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece, 20.01.2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

## FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-)TMMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir..

2-)TMMMOB Mimarlar Odası(İstanbul Şubesi)

İstanbul ili Ataşehir İlçesi İstanbul Finans merkezine ait 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İmar Planlarının 19.06.2012 gün ve 28/9522 sayılı

Bakanlık Oluruyula onaylandığı 25.06.2012 -24.07.2012 tarihinde askıya çıkarılan planların iptali istemi ile İstanbul 8.İdare Mahkemesinde açılan 2012/1672 E.sayılı davadır .Dosya.7 İdare mahkemesindeki 2013/621 E.sayılı dosyası ile bağlantısı nedeni ile 7.İdare Mahkemesine gönderilmiş ve 2014/1102 E. numarasını almıştır. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebi ret edilmiş bu kez davacı taraf kararı temyiz etmiştir. Dosya temyizdedir..

## FATİH YEDİKULE

1-)Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Sözkonusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Daire, 26.12.2018 tarihinde, Belediye Hizmet Alanları maddesinin marina alanı ile ilgili kısmının bozulmasına, kalan kısmın onanmasına, dosyanın İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. İst. BİM 4. İdari Dava Dairesince, 14.06.2019 tarihinde, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafında yargılama gideri yönünden temyiz talebinde bulunulmuştur.

## MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 5. İdare

Mahkemesi'nin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 09.05.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı yan tarafından yapılan İstinaf başvurusu. Ankara BİM tarafından istinaf talebi reddedilmiştir. Davacı yan bunun üzerine temyiz talebinde bulunulmuştur.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

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

## ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara BİM 5.İDD, 19.02.2021 tarihinde, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin kabulü ile kararın reddine ilişkin kısmın kaldırılmasına, bu işlemlerin iptaline, 1/25000 ölçekli NİP Değişikliği yönünden istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Sözkonusu karar temyiz edilmiştir.

## ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişikliği'nin, yürütmesinin

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz

tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebimizin reddedilmesi üzerine temyiz talebinde bulunulmuştur.

## MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

### 1-) TMMOB İstanbul Şubesi

Davacı TMMOB İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 E. Sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 03.01.2018 tarih ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan 08.05.2019 tarihli bilirkişi raporu doğrultusunda davacının yürütmeyi durdurma istemi reddedilmiştir. Mahkemece 26.02.2020 tarih ve 2020/290 K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir.

## BAKIRKÖY YENİMAHALLE

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/2186 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine

açılan davada, 18.10.2018 tarihinde (22/10/2018 - 21/11/2018 askı

tarihleri) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece, 17.12.2019 tarihinde, 2019 tarihli imar planı nedeniyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Davalı Bakanlık istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 05.11.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

### 2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/383 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 18.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup, istinaf talebinin de reddedilmesi üzerine Temyiz yoluna gidilmiştir.

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

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2019/2206 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 08.08.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy

İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 12.02.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir. Şirketimizce dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

## BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

### 1- ) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. müdahale

talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece 25.04.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 2- ) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/37 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2018/1020 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 02.05.2019 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddine karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

## 3-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/109 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 239 Parsel, 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere (Eski 1221 Ada 212 parsel) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 18.03.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin reddine karar vermiştir. bilirkişi raporu aleyhe. Mahkeme, 10.06.2021 tarihinde, dava konusu işlemlerin, Ticaret + Konut alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden iptaline, KAKS:1.00 Yençok Z+3 kat yapılaşma şartlarında Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Yeri (Cami), Yol Alanı, Park Alanına ayrılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddine karar vermiştir. istinaf neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/605 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

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

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

6-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/601 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.09.2019 tarihinde Çevre ve

Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1242 Ada, 1 ve 2 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunuldu. Mahkeme, 15.06.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı yan YD red kararına itiraz etti. İstanbul BİM 4. İDD, 07.08.2020 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 21.09.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

7-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

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

İZMİR KONAK

1-) TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı, TMMOB Şehir

Plancıları Odası İzmir Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1085 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 17.06.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Revizyonu ve 1/1000 ölçekli UİP Revizyonu'nun, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 20.04.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verildi Mahkeme, 11.06.2020 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 21.08.2020 tarihinde istinaf yoluna başvurduk. İzmir BİM 3. İdari Dava Dairesi, 18.12.2020 tarihinde, istinaf talebimizin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine

karar verdi. Davacı temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şb.

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

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

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 29.09.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ve tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 04.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 02.06.2021 tarihinde, müdahale talebimizin kabulü ile

birlikte, davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar vermiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş, Davacı yan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, istinaf talebinin kısmen kabulü ile kararın NİP ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun ise reddine karar vermiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir.

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06.04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan, 11.03.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 11.06.2020 tarihinde, dava konusu nazım ve uygulama imar planları daha önce BİM kararıyla 06.09.2019 tarihinde iptal edildiğinden, istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile, nazım ve uygulama imar planları yönünden kararın kaldırılmasına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, ÇDP yönünden istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. Davalı Bakanlık temyiz yoluna başvurmuştur. Davacılar da ÇDP yönünden temyiz yoluna başvurmuştur.

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

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

4-) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/703 E. sayılı davası ile 01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.06.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 05.08.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi.

## ŞİŞLİ TEŞVİKİYE

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



# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.. İst BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/1368 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 22.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine aldı. 30.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verildi. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

## 2-) Şişli Belediye Başkanlığı

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1187 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup gerekli itirazalar yapılmıştır. 17.01.2019 tarihinde, dosyanın İst. 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. (K.D.2019/2) sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca mahkemece müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. İst.

BİM 4. İdare Dava Dairesi, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1089 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 10.09.2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı da hasım mevkiine alınmıştır. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, İst. BİM 4. İDD, 17.06.2021 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar verdi.

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

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

22.10.2018 tarihinde, derdestlik nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/908 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 31.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.10.2019 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine iadesine karar

vermiştir. Yargılama İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2020/16 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece, 30.11.2020 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir.

## 4-)Fatma Tamay Yeğin ve ark. (18 davacı)

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2020/1268 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Şişli Belediye Başkanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı (Mahkeme 18.08.2020 tarihinde hasım

mevkiine aldı.) 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 ile 03.04.2020 tarih 20/1-9 sayılı yapı ruhsatları ile 22.04.2020 tarihli 20/1-16 sayılı yapı ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

## ÇEKMEKÖY TAŞDELEN

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

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/648 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 26.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel ile ilişkin 1/100.000 Çevre

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece, 17.09.2019 tarihinde, dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 21.10.2019

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 27.02.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Ancak, 13.07.2020 tarihinde, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin, 03.07.2020 tarihli, bağlantı nedeniyle davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına ilişkin kararı uyarınca, dosyanın esası kapatılarak 7. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verildi. Yargılama İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/1203 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. Mahkemece 26.02.2021 tarihinde davanın reddine karar

verilmiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) Ramazan Göz

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/500 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

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

tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi. 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verdi.

4-) İlhan Göz

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2020/539 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, eski 461 parsel ve tescil harici alanlara ilişkin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Teklifi ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. müdahale talebinde

bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 02.07.2020 tarihinde, İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/233 E. sayılı dosyası ile bağlantı olduğuna, davaların çözümü için 7. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar vermiştir. 10.07.2020

tarihinde müdahale talebimiz kabul edildi Mahkeme, 26.02.2021 tarihinde davanın reddine karar verdi.

5-) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/776 E. sayılı dosyası ile açılan davada,

20.12.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1,2,3,4 parseller, 559 ada 1,2,3 parseller, 560 ada 1 parsel (eski 461 parsel) ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 25.12.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 07.07.2020 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı yan, istinaf yoluna başvurmuş olup İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 26.11.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

## 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. Mahkemece,

26.09.2019 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.02.2020 tarihinde oy çokluğu ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan, 19.03.2020 tarihinde YD talepli temyiz yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir.

## ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY

### 1-) İsa Öztürk & Özgür Aydın

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/498 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 19.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği,

1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Teklifi'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 05.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

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

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2019/613 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 14.12.2018 - 14.01.2019 tarihleri arasında

askıya çıkartılan, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.04.2019 tarihinde müdahale talebinde

bulunulmuştur. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD, istinaf talebimizin reddine karar vermiştir.

### 3-) Mustafa Berat Yiğit

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/1364 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile 31.01.2019 onaylı imar uygulamasının iptali talep edilmiştir. 27.11.2020 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verildi. 30.12.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. Mahkeme, 25.03.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

## ANKARA YENİMAHALLE

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

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1279 E. sayılı dosyası ile Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. & Yenimahalle Bld. Bşk. aleyhine açılan davada, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parseline ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan "Yenimahalle İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin" ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği" işlemlerinin düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 41, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurdu, neticesi beklenmektedir. Ankara BİM 5. İDD, 19.02.2021 tarihinde istinaf

talebinin reddine karar verdi. Davacılar temyiz yoluna

başvurmuş olup neticesi beklenmektedir.

## ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY

### 1-) Ağır Haddecilik A.Ş.

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

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

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

29.04.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-)CHG Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2020/1009 E. sayılı dosyası ile TOKİ ve Ataşehir Belediyesi aleyhine açılan davada, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 02.05.2019 tarihinde onaylanan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah., 235 Pafta, 1992 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosya, İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.08.2020 gün ve 2020/1032 E., 2020/827 K. sayılı bağlantı kararı gereğince esası kapatılarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'ne gönderildi. Yargılama İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/1348 E. sayılı

dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

3-) Ataşehir Belediye Başkanlığı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/1742 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 8 sayılı parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Yerel Mahkemece YD kararı verilmiş bu karara yönelik yapılan itiraz Yüksek Mahkemece kaldırılmıştır. Mahkeme, 30.03.2020 tarihinde davanın süre yönünden reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş, İst. BİM 4. İDD, 18.09.2020 tarihinde, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2020/1898 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 27.04.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

ANKARA SARAÇOĞLU

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

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 17.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca

onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenisehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 17.04.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme,

27.07.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

2-) TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

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

11.11.2020 tarihinde, dava dosyasının, Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu dosyaya sunuluncaya kadar bekletilmesine karar verdi.

3-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.)

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2020/2272 E. sayılı dosyası ile Ankara Valiliği aleyhine açılan davada, Ankara Valiliği'nin

21.10.2020 tarih ve 52430385220-02 E-2020487 sayılı "ÇED gerekli değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 25.12.2020 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına karar verdi. 15.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

**BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 1-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)**

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

13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi. Mahkeme, 17.11.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi.

**2-)T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi**

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/1135 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine

açılan davada, 09.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği, 12.03.2020 onaylı 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP, 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulaması ve 13.05.2020 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.08.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.09.2020 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. 13.10.2020 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, YD isteminin ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. İst. BİM 4. İDD, 18.12.2020 tarihinde dosyalar arasında bağlantı bulunduğu, İst. 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/76 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkeme, 20.01.2021 tarihinde dilekçenin reddine karar verdi. Yeniden dava açıldı. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/324 E. sayılı dosyası üzerinden devam etti. Bu kez mahkeme, 03.03.2021 tarihinde, 115 ve 116 parsel için 2 ayrı dava açılması gerektiği gerekçesi ile dilekçenin reddine karar verdi. Yeniden dava açıldı. Yargılama İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2021/760 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Davacının maliki olduğu 116 parseli içine alan, 12.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir

İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut 2. Etap, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP ile 14.05.2020 onaylı, 20.05.2020 tarihinde ilan edilen imar uygulamasının kendi parseline ilişkin kısmının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edildi. 17.06.2021 tarihinde yeniden müdahale talebinde bulunduk.

**ÜMRANIYE SİTE (ESKİ ÇAKMAK)**

**1-)İbrahim Doğan & Hakkı Sağlam**

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/862 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 31.05.2021 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiştir.

**2-)Ülkü Sakalar & Hatice Ülkü Özer**

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/970 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site (Eski Çakmak) Mah., 189 ada 4, 32 parsel ve tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 01.07.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 24.08.2020 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 26.11.2020 tarihinde keşif yapıldı. 16.12.2020 tarihli bilirkişi raporu aleyhe. 20.01.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunduk ve rapora itirazlarımızı sunduk. Mahkeme, 22.02.2021 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verdi.

## ANKARA ÇANKAYA LODUMLU

1-)TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1237 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

2-)TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)

Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/1301 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.03.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mah. sınırları içinde yer alan TOKİ mülkiyetindeki 29219 ada 3 parsel,

Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 29219 ada 4 parsel ve 29220 ada 1 parsel ile planlama alanının kuzeyinde kalan tescil harici bir kısım park alanını kapsayan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 12.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2019/1990 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

## BAŞAKŞEHİR BAŞAK MAHALLESİ

1-)Sabahattin Sabrioğlu, Alaattin Molla, Elfida Avcı, Fatma Öztürk, Halise Mutlu, Hürmüz Mustafaoğlu, Mahmut Şahin, Melek Duman, Nasıf Mutlu, Nesibe Çelik, Nurbani Cesur (Denktaş), Sabiha Esen, Seyfettin Kurtulmuş, Suabi

Denktaş, Yusuf Şen

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2019/1635 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, "İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve çevresine ilişkin, 31.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP"na yapılan itirazlar doğrultusunda

hazırlanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 05.08.2019 tarihinde YD isteminin, bağlantı hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verildi. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 04.09.2019 tarihinde, bağlantı nedeniyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Yargılama İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/1888 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. İstinaf neticesi beklenmektedir.

2-)Ahmet Tok

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2020/617 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kain, Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 46 hektarlık alanda hazırlanan 26.07.2019 onaylı imar uygulaması ile dayanakları 21.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 hektarlık Rezerv Yapı Alanının 59 Hektarlık kısmına ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 27.01.2021 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

# MÜDAHİL OLUNAN DAVALAR devamı

KARTAL ESENTEPE (MİLLET BAHÇESİ)	Çavuşoğlu Mah., MilletBahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.	İstanbul 14. İdare Mahkemesi'nin 2021/510 E. sayılı dosyası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada, 01.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mah., Rezerv Yapı Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.
1-)TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şb.) & TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)	BEŞİKTAŞ ORTAKÖY REZERV YAPI ALANI	
İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2021/105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-	1-)Akademiler Sitesi Yönetimi (Eski ünvanı: Harp Akademileri Sitesi)	







# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
AVRUPARK HAYAT	18.122	14.06.2011-30.07.2012	9.062.751	11.146.753
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.108.990	53.135.988
EVORA DENİZLİ	78.215	5.03.2015	62.319.492	67.128.879
DÜŞLER VADİSİ	1.075.860	29.06.2016	392.769.382	542.892.221
CER İSTANBUL	40.946	30.07.2012	67.332.965	105.968.270
EVORA İZMİR	0	8.11.2016	232.023	117.040.000
ALL SANCAK	0	8.11.2016	1.194.013	145.200.000
MERKEZ ANKARA	97.091	3.04.2014	507.372.157	1.016.220.069
NİDAPARK İSTİNYE	129.487	28.05.2014	992.223.096	1.876.392.000
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	23.871	14.06.2011	361.175.939	936.220.923
İDEALİST CADDE	13.058	16.08.2017	7.469.164	10.063.847
ORMANKÖY	83.739	29.05.2018	347.447.781	355.552.000
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	643.965.306	705.500.000
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	132.745.340	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.502.802	565.708.910

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.237.010	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	257.005.000	1.192.500.000
İSTANBUL SARIYER M.AYAZAĞA	53.601	8.04.2021	413.450.600	1.244.400.000
İSTANBUL KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	38.334	3.09.2021	208.320.437	403.650.000
<b>Toplam</b>	<b>1.820.988</b>	<b>-</b>	<b>4.739.695.056</b>	<b>9.943.169.985</b>

# İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	65.333	515.405.701
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	113.646.008
KÖY İKMAL İŞİ	42.027	174.192.386
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	72.092.128
SEMT BAHÇEKENT 2. ETAP	19.147	62.664.262
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	506.375.520
KÖY 3. ETAP	79.216	227.987.656
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	29.937	168.007.330
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	415.076.270
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	498.205.991
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	38.228.637
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	0	120.489.327
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM	93.803	49.123.971
MERKEZ ANKARA PROJESİ R BLOK YAPIM İŞİ	0	145.795.615
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	24.995	134.003.021
<b>Toplam</b>	<b>583.082</b>	<b>3.241.293.823</b>

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	14	49.548	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	135.583.186	153.656.183
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	6	129.266	27.08.2021	280.423.120	280.423.120
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	5.06.2013	171.408.120	380.192.995
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	9	26.851	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	100.267.340	119.011.459
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	116.538	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 -07.08.2012	54.666.950	154.518.620
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	142.293.247	145.492.381
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	3	50.210	30.05.2017 - 25.03.2019 - 27.08.2021	241.198.146	241.198.146
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	2	52.543	27.08.2021	139.237.890	139.237.890
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	645.776	30.05.2017 - 16.11.2020	1.929.661.451	1.930.050.310
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	35.013	14.06.2011 - 30.07.2012	36.654.370	64.773.754
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	11	78.293	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	348.659.195	423.746.816
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.739	3.04.2014	1.114.053.934	1.659.851.418
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	3.010.214	3.017.950
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	5.093.510	5.093.510
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	4	21.420	2.03.2011	52.962.972	65.694.447
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	12	59.366	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021	148.658.193	151.300.260
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	3	30.680	31.12.2012 - 27.08.2021	301.843.977	300.000.000

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	67	689.029	30.06.2019 - 12.05.2020	1.420.012.525	1.420.285.000
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.606	12.05.2020	169.395.505	169.387.989
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.033	31.05.2000	13.051.102	14.565.965
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	15	13.820	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	6.750.001	8.622.300
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.986.200
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	8.088	11.399
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	3	32.638	24.03.2006 - 30.09.2010	1.057.634	9.971.000
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
<b>Toplam</b>	<b>294</b>	<b>4.040.691</b>		<b>6.823.684.090</b>	<b>7.858.297.511</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	3.676	14.06.20211	2.523.841	5.514.540
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0	10.229.885
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	6.825.000
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	350.341.616
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	28.485.405
<b>Toplam</b>	<b>8</b>	<b>66.506</b>		<b>298.350.100</b>	<b>401.396.446</b>

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1	1	58	138.701	265.000
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	21	3.015	18.103.642	26.098.113
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ -2	1	267	848.682	2.001.150
ESENLER EMLAK KONUTLARI	2	138	608.262	1.039.759
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	101	15.279	47.086.843	47.099.100
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	230	34.763	108.141.900	108.141.900
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	3	479	1.756.810	2.152.000
KÖRFEZKENT 4.ETAP	1	117	290.000	290.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	7	6.302	16.695.274	20.260.100
KUZEY YAKASI	239	28.595	268.725.826	268.725.826
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	1	1.266	3.536.433	4.039.100
YENİKÖY KONAKLARI	3	680	5.056.925	5.880.520
SEMT BAHÇEKENT 1-1	11	1.932	10.652.066	13.187.500
KÖY	6	1.826	21.001.796	27.573.000
İSTANBUL	1	178	504.540	1.017.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	63	21.738	333.571.000	345.134.000

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DUMANKAYA MIKS	10	1.055	6.976.737	6.976.737
EVORA DENİZLİ	34	6.576	17.770.135	27.372.600
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	81	422.305	539.886
GÖL PANORAMA EVLERİ	2	322	1.137.624	1.577.568
İSTMARİNA	4	949	11.055.229	11.156.680
KARAT 34	20	5.496	51.647.588	53.860.000
KOORDİNAT ÇAYYOLU	7	2.128	13.409.446	14.311.239
MERKEZ ANKARA	175	148.960	807.090.129	1.115.056.500
METROPOL İSTANBUL	1	507	3.448.400	5.066.400
NİDAKULE ATAŞEHİR	2	686	10.664.100	13.250.000
SARPHAN FİNANS PARK	113	8.301	156.497.638	166.713.822
SOFALOCA	1	206	749.640	1.026.000
BÜYÜKYALI İSTANBUL	25	4.887	67.156.481	86.063.973
TEMAŞEHİR	3	626	1.540.700	1.940.637
TUAL ADALAR	4	609	2.818.317	3.102.000
TUAL BAĞÇEKENT	6	821	2.524.528	3.315.267



# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
UNİKONUT	1	165	446.993	447.000
VALİDEBAĞ KONAKLARI	44	8.721	149.452.871	149.452.871
<b>Toplam</b>	<b>1.144</b>	<b>307.729</b>	<b>2.141.527.561</b>	<b>2.534.133.246</b>
Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202	159.927.300	233.235.593
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324	44.167.697	51.036.675
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	148	28.709	309.083.337	327.033.372
<b>Toplam</b>	<b>269</b>	<b>45.235</b>	<b>513.178.334</b>	<b>611.305.641</b>
Sabit Kıymette Bulunan Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	6.944.064	9.880.000
YALI ATAKÖY	1	214	4.455.224	4.750.800
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	7.156.128	4.750.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	789.305	1.300.320
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	86.935.545	294.316.738
<b>Toplam</b>	<b>10</b>	<b>29.402</b>	<b>106.280.266</b>	<b>314.997.858</b>

# BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2021)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ	1	1.085	3.459.577	4.503.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	30	7.746	114.771.900	117.160.000
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	280.356.697
İSTMARİNA	238	60.879	300.391.057	286.142.800
SARPHAN FİNANS PARK	75	3.879	72.898.000	75.958.507
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	472	1.854.515	2.120.524
DUMANKAYA MIKS	1	187	1.591.000	1.066.527
<b>Toplam</b>	<b>471</b>	<b>100.946</b>	<b>598.698.026</b>	<b>767.308.054</b>

# EPP ÖZET PORTFÖY TABLOSU (30.09.2021)

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

YALOVA ARMUTLU PROJESİ	211.330,95	01.11.2016	59.296.728	139.152.963	
------------------------	------------	------------	------------	-------------	--

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

RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		716.458.636	
--------------------------------	---------	--	-------------	--

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

TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	900.000
--------------------------	-------	-----------	---------	---------

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

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

İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	71.291	12.01.2021		68.736.078,81
-----------------------------	--------	------------	--	---------------

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

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

<b>Genel Toplam</b>	<b>270.662</b>		<b>27.579.762</b>	<b>132.854.079</b>
---------------------	----------------	--	-------------------	--------------------

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

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

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

<b>Genel Toplam</b>	<b>25</b>	<b>2.454</b>	<b>5.802.071</b>	<b>7.408.000</b>
---------------------	-----------	--------------	------------------	------------------

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI REKREASYON ALANI TİCARET VE BÖLGE PARKI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (982 ADA 2 PARSEL)			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.07.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 982 PARSEL:2,VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	982	37.381,65	143/14175	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KUZEY YAKASI PROJESİ BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	982	2	T6	TAKS: 0,10 E: 0,15 Hmax:15,50 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
204 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	212.863.086,03 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	390.675.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	463.220.302,20 TL			
KAT İRTİFAKINA ESAS TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (383 ADET)	469.987.571,50 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BEYKOZ RİVA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (DÜŞLER VADİSİ PROJESİ)			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	19.08.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, RİVA MAHALLESİ, ADA: 0 PARSEL: 3201 - 3202 2 PARSELİN ALANI: 1.075.860,42 m <sup>2</sup> , VASFI: 3201 PARSEL ÖZEL ORMAN - 3202 PARSEL ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3201-3202	1.075.860,42	36/3603-3604	07.02.2017/1355
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE DÜŞLER VADİSİ PROJESİ GELİŞTİRİLMEKTEDİR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		3201 3202	ÖZEL ORMAN ALANI KONUT	E=0.20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1400 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.888.473.113,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	827.076.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.507.781.551,30 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	190.400.000,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	6.09.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	16771/1, 16772/1, 16773/2, 16772/2-3	67.317,05	8/792-8/796-8/793-8/794	06.09.2019/22171
MEVCUT KULLANIM	DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜK YALI PROJESİ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16771 16772 16773 16772 16772	1 1 2 2 3	K+T  CAMİ İLKOKUL	E=1.80
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
237 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	460.417.801,01 TL			
1879 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	12.408.400,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	190.075.600,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.040.144.412,96 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.527.000.300,00 TL			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 647 PARSEL:2, ADA: 648 PARSEL:1-6-7, ADA: 649 PARSEL:1, ADA: 658 PARSEL:1-6, 7 ADET PARSELİN ALANI: 117.754,34 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA (658 ADA 1 PARSEL VASFI Arsa-İlköğretim Alanı) MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (658 ADA 1 PARSEL MALİK: MALİYE HAZİNESİ)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	647/2	14257,28	379/37406	06.08.2019/18906
	648/1	29587,6	370/36529	08.05.2019/11215
	648/6	3647,21	376/37135	31.05.2019/13614
	648/7	15867,59	393/38763	29.11.2019/32050
	649/1	22282,37	383/37787	06.08.2019/19016
658/6	14665,93	373/36860	20.05.2019/12380	
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL BAHÇEKENT PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	647	2	KONUT	E=1.50
	648	1	KONUT	E=2.00
	648	6	KONUT	E=0.50
	648	7	KONUT	E=2.00
	649	1	KONUT	E=2.00
	658	1	İLKÖĞRETİM TESİS A.	E=1.00
658	6	TİCARET	E=1.00	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
1095 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	3.474.600,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	994.260.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.021.824.622,63 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	251.777.587,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YAKACIK MAHALLESİ, ADA: 12624 PARSEL:4, ADA: 12626 PARSEL:1, ADA: 12341 PARSEL:69			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12624/4	3762,68	334/33027	11/07/2019-16932
	12626/1	21000,50	339/33483	11/07/2019/16933
12341/69	14030,52	187/18455	17/06/2020/12448	
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL ADALAR PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12624	4	KONUT	E=1.75
	12626	1	KONUT	E=2.00
	12341	69	ORTAÖĞRETİM ALANI	-
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
354 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	1.213.900,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	424.472.600,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	426.158.877,68 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	125.716.869,00 TL			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 458 PARSEL: 24 ADA: 443 PARSEL: 69 ADA: 443 PARSEL: 71 ADA: 976 PARSEL: 3			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443-69-71/458-24/976-3	63.474,32	142-14089/	07.05.2021/15953 17.09.2020/25834
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KAYAŞEHİR PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	69	KONUT	E=0.75
	443	71	KONUT	E:1.35
	458	24	TİCARET	E:2.00
	976	3	KONUT	E:1.70
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) (458 ADA 24 PARSELİN)</b>				
938 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	4.803.300,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	289.480.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	306.929.960,39 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	116.633.385,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ, ADA: 701 PARSEL:4, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,ADA: 702 PARSEL:3, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	701/4	41094,37	19/1857	09.01.2020/2202
	702/3	925,38	14/1297	09.01.2020/2173
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN AVRUPARK HAYAT PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	701	4	T3 ( TİCARET ALANI )	E=2.50
	702	3	T2 ( TİCARET ALANI )	E=1.00
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
1071 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	3.042.260,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	649.421.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	636.938.816,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	159.234.704,00 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ, ADA: 1542 PARSEL:37, PARSELİN ALANI:21.438,07 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1542/37	21.438,07	200.../19722...	08.11.2018/26409
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE A, B, C, D, E BLOKLAR TAMAM F BLOK NATAMAM KARAT 34 PROJESİ BULUNMAKTADIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1542	37	TİCARET+HİZMET	E=1.80
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
308 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	1.143.800,00 TL			
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	294.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	456.144.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	487.250.241,74 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	190.027.594,28 TL			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ebruli İspartakule Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	633/2	19.915,64	Kat İrtifaki kurulmuştur.	
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	678/11	21.252,85	Kat Mülkiyeti kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Proje (Konut + Ticari Ünite)			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	633	2	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 H:Serbest
	678	11	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 H:Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
214 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	732.900,00 TL			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Başkent Emlak Konutları 1.Etap			
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut GYO A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Blok</b>	<b>Bağımsız Bölüm</b>
	29396/11	89.502,19	D4	15
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Arsa			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	
	29396	11	Konut + Ticaret	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	1.090.000,00 TL			
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	1.280.737.000,00 TL			
<b>TOPLAM SATIŞLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	1.557.699.348,00 TL			
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)			
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 , 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI) , MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>
	774/70-71-73-83	108.210,12	48--65/4715--6387	23.03.2020/492
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>
	774	70-71-73-83	774 ADA 70 PARSEL E:1.50, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE DİNİ TESİS ALANI 774 ADA 71 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE EĞİTİM TESİS ALANI 774 ADA 73 PARSEL E:2.50, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TURİZM+TİCARET TESİS ALANI 774 ADA 83 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TİCARET+KONUT TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.	774 ADA 70 PARSEL E:1.50, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE DİNİ TESİS ALANI 774 ADA 71 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE EĞİTİM TESİS ALANI 774 ADA 73 PARSEL E:2.50, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TURİZM+TİCARET TESİS ALANI 774 ADA 83 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TİCARET+KONUT TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>717 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	8.705.800,00 TL			
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	3.731.302.000,00 TL			
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	5.839.129.207,81 TL			
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER</b>	2.160.477.806,89 TL			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZKENT ÇARŞI PROJESİ-1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM						
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.						
RAPOR TARİHİ	14.07.2021						
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU						
MEVCUT KULLANIM	BOŞ						
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: KÖRFEZ MAHALLESİ: YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) ADA/PARSEL: 1917/1 BLOK NO: C BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 4 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:İŞ YERİ						
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	7.415.000,00 TL						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Temaşehir Konya Projesi						
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.						
RAPOR TARİHİ	3.08.2021						
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
	37594/5	29.459,11	Kat Mülkiyeti kurulmuştur.				
37595/3	31.216,37	Kat Mülkiyeti kurulmuştur.					
MEVCUT KULLANIM	Bina						
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	37594	5	Konut Alanı	TAKS: 0,25 Emsal: 2,18 ve H: 15 Kat			
	37595	3	Konut Alanı	Emsal: 2,10 H: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
821 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	2.884.110,00 TL						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (1 B.B.)						
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.						
RAPOR TARİHİ	2.08.2021						
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ: ÇANKAYA MAHALLESİ: ÇAY YOLU A2 BLOK 13 NUMARA						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
	29479/1	29.916,83	47/4637	17.05.2019/36931			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ						
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	29479	1	GELİŞME KONUT	E=1.25, 50.50M.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
258 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.080.200,00 TL						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAHÇEKENT FLORA PROJESİ 657 ADA 2 PARSEL C3 BLOK 25 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM						
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.						
RAPOR TARİHİ	14.07.2021						
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	657/2	27.887,14	C3	6	25	273/26897	09.09.2014/14418
MEVCUT KULLANIM	Konut						
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI		
	657	2	Ticaret Alanı		Emsal: 2,00, H: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	950.000,00						



# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Validebağ Konakları Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1137/48	17.528,55	Kat Mülkiyeti kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Bina			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1137	48	Konut Alanı	Emsal: 1,00 ve H: 14,50 (4 Kat)
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
280 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	3.079.700,00 TL			

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN 3317 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.08.2021			
RAPOR TÜRÜ	DEĞERLEME RAPORU			
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM OFİS-İŞYERİ NİTELİĞİNDEDİR.			
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: ÜMRANIYE MAHALLESİ: FİNANSKENT ADA/PARSEL: 3317/5 BLOK NO: A BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 185-186 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: İŞYERİ/OFİS			
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ	1.640.400,00 TL			

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZKENT 4.ETAP PROJESİ 1925 ADA 2 PARSEL B2 BLOK 4 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM						
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.						
RAPOR TARİHİ	2.08.2021						
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>							
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1925/2	19.079,91	B2	Zemin	4	462/46733	12.07.2018 /8695
MEVCUT KULLANIM	Konut						
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	1925	2	Konut Alanı	Emsal: 1,50, H:Serbest			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>							
TASHINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	290.000,00						

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

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÜMRANIYE ARSA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ İNKILAP MAHALLESİ 1840 ADA 119 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1840/119	33483	15/1413	09.06.2003/5587
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPILAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			1840/119 E:1.50, Konut+Ticaret olacağı belirtilmiştir.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	300.000.000,00			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TULZA 9 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 2404, 2405, 2408, 2642, 6864, 6866, 6867, 6869 VE 6870 PARSELLER			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2404,	700	25/2402	05.07.2019/12839
	2405,	2260	25/2403	
	2408,	15600	25/2406	
	2642,	4560	27/2638	
	6864,	3589,33	101/9864	
	6866,	11747	101/9866	
	6867,	256	101/9867	
6869,	14769	101/9869		
6870	5296	101/9870		
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	MERİ PLANDA KISMEN ASKERİ ALAN - KISMEN PARK ALANI - KISMEN YOL ALANI TASLAK PLANDA KISMEN TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI EMSAL=0.65, KISMEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI EMSAL=0.20			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	150.916.500,00			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TATARCİK 2 ARSA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ TATARCİK MAHALLESİ 126 ADA 16 PARSEL VE 133 ADA 5 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	126/16 133/5	40558,52 14270,15	6 6	521 539
MEVCUT KULLANIM	133 ADA 5 PARSEL BOŞ ARSA OLUP, 126 ADA 16 PARSEL ÜZERİNDE BAZI YAPILAR BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	126/16-133/5 ; E:1.25, Konut+Ticaret yapılaşma şartlarına sahiptir.			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	139.237.890,00			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KAYABAŞI 2 ARSA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE YER ALAN 443 ADA 64 VE 65 PARSEL NİTELİKLERİ: ARSA 443 ADA 64 PARSEL : 12.357,84M2 443 ADA 65 PARSEL: 17.698,61M2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/64 443/65	12357,84 17698,61	142 142	14081 14082
	MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443 ADA 64 PARSEL:EMSAL=1.70, KONUT ALANI 443 ADA 65 PARSEL: EMSAL=1.35, KONUT ALANI			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	198.875.460,00			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	84.500.000,00			

# EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ devamı

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	ANTALYA AKSU ALTINTAŞ PARSELLERİ			
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut GYO A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.08.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)			
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>
	15511/1	22.820,00	107/10613	20.08.2021/18706
	15527/1	64.108,47	107/10662	20.08.2021/18706
	15163/1	13.635,00	88/8712	20.08.2021/18706
	15175/1	10.149,12	88/8770	20.08.2021/18706
	15333/1	8.657,67	99/9817	20.08.2021/18706
15358/1	9.896,16	100/9943	20.08.2021/18706	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Arsa			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>
	15511	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat
	15527	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15163	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15175	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15333	1	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
	15358	1	Ö.K.H.M.Ticaret*	Emsal: 2,00 Yençok: 12 Kat
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	280.423.120,40			
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	ÇANKAYA 2 ADET ARSA			
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	3.09.2021			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 954 ve 955 PARSEL NİTELİĞİ: HAM TOPRAK			
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>
	0/954 0/955	16.955,72 35.970,66	1/15 1/16	19.10.2020/89921
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>
	Meri planı bulunmamaktadır TASLAK PLANA GÖRE: E:0.35, Konut Alanı lejandında olacağı belirtilmiştir.			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>84.500.000,00</b>			

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

<b><u>İÇİNDEKİLER</u></b>	<b><u>SAYFA</u></b>
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-43

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>23.675.781</b>	<b>23.964.883</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.544.656	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	119	306.015
Ticari alacaklar	7	3.010.700	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	18.519	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.992.181	2.471.966
Diğer alacaklar	8	624.150	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	145	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		624.005	925.128
Stoklar	9	17.373.463	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	14	967.842	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	13	154.851	315.871
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.706.458</b>	<b>4.679.407</b>
Ticari alacaklar	7	3.742.281	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.742.281	3.736.340
Diğer alacaklar	8	8.502	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		8.502	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	32.774
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	814.835	735.290
Kullanım hakkı varlıkları		63	75
Maddi duran varlıklar	11	124.741	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar		5.753	4.586
Peşin ödenmiş giderler		7.341	-
Diğer duran varlıklar	13	-	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	2.106	1.813
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>28.382.239</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.779.961</b>	<b>11.032.208</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	842.791	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.045.072	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.197	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.041.875	1.599.188
Ticari borçlar	7	1.881.332	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	749.653	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.131.679	1.207.628
Diğer borçlar	8	128.723	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		597	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		128.126	589.859
Ertelenmiş gelirler	14	5.729.948	5.604.105
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	202.488	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.527.460	5.604.105
Kısa vadeli karşılıklar		152.095	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		19.054	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	133.041	127.157
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.171.371</b>	<b>3.118.074</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.035.490	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.191	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.033.299	2.981.094
Ticari borçlar		2.099	28
Diğer borçlar		78.010	59.985
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		17.998	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		17.998	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	33.036	54.092
<b>Özkaynaklar</b>		<b>15.430.907</b>	<b>14.494.008</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>15.430.907</b>	<b>14.495.188</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		789.174	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.754.768	7.040.692
Net dönem karı		1.016.343	836.258
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>(1.180)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>28.382.239</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

**30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Hasılat	16	5.568.662	2.061.406	3.737.423	2.367.903
Satışların maliyeti (-)	16	(4.070.152)	(1.449.471)	(2.815.122)	(1.946.998)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.498.510</b>	<b>611.935</b>	<b>922.301</b>	<b>420.905</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(327.768)	(97.184)	(236.685)	(105.266)
Pazarlama giderleri (-)	17	(53.797)	(19.316)	(49.195)	(25.772)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	499.360	159.764	404.437	169.500
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(299.217)	(186.397)	(244.681)	(56.260)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	-	(949)	-
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.317.088</b>	<b>468.802</b>	<b>795.228</b>	<b>403.107</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.979	-	3.591	2.992
<b>Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı</b>		<b>1.321.067</b>	<b>468.802</b>	<b>798.819</b>	<b>406.099</b>
Finansman gelirleri	19	104.260	30.691	148.884	70.810
Finansman giderleri (-)	19	(425.671)	(177.621)	(361.361)	(134.144)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>999.656</b>	<b>321.872</b>	<b>586.342</b>	<b>342.765</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		16.687	8.740	(5.596)	-
<i>Dönem Vergi (Gideri)</i>	20	<i>(4.662)</i>	<i>4.431</i>	-	-
<i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	20	<i>21.349</i>	<i>4.309</i>	<i>(5.596)</i>	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.612</b>	<b>580.746</b>	<b>342.765</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	6	(224)	(533)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.606</b>	<b>580.970</b>	<b>343.298</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.612</b>	<b>580.746</b>	<b>342.765</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	6	(224)	(533)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.606</b>	<b>580.970</b>	<b>343.298</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0028</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0016</b>	<b>0,0009</b>

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



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

### 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ 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		Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar				
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>778.369</b>	<b>13.744.527</b>	<b>(1.485)</b>	<b>13.743.042</b>
Transferler	-	-	-	26.102	-	752.267	(778.369)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	580.970	580.970	(224)	580.746
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.487</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.821</b>	<b>580.970</b>	<b>14.239.900</b>	<b>(1.709)</b>	<b>14.238.191</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.616</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.692</b>	<b>836.258</b>	<b>14.495.188</b>	<b>(1.180)</b>	<b>14.494.008</b>
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(1.180)	-	(1.180)	1.180	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.016.343	1.016.343	-	1.016.343
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>789.174</b>	<b>(42)</b>	<b>7.754.768</b>	<b>1.016.343</b>	<b>15.430.907</b>	<b>-</b>	<b>15.430.907</b>

(\*) 25 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılı karından 79.444 TL (22 Temmuz 2020: 73.846 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 25 Mart 2021 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Grup'un sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 7 Mayıs 2021 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

**30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.016.343	580.746
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	26.372	22.333
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(16.687)	5.596
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		(87.758)	122.553
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	(87.758)	122.553
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		21.437	19.685
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		13.234	5.082
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	5.884	14.489
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	2.319	114
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		214.005	(28.080)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(385.175)	(385.783)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	599.180	357.703
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik</b>			
<b>öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>1.173.712</b>	<b>723.782</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		74.280	(98.990)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		34.140	130.499
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		40.140	(229.489)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(582.262)	(339.378)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.123.214)	1.347.842
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(970.903)	18.225
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(152.311)	1.329.617
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		314.011	22.022
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		388.422	1.285.155
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		518.738	(917.408)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		272.786	51.604
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.630)	(75)
Vergi ödemeleri		(239.216)	(112.981)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>795.627</b>	<b>1.961.573</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
		(14.838)	(12.896)
Alınan faiz		2.624	601
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(338.021)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	48.075
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		8.691	12.613
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>301.241</b>	<b>(289.628)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
	15	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.060.827	3.710.147
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.102.827	2.255.147
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		958.000	1.455.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.278.105)	(3.155.673)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.331.105)	(1.162.775)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(947.000)	(1.992.898)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.818)	(438)
Ödenen faizler		(434.335)	(326.922)
Ödenen temettüleri		(79.444)	(73.846)
Alınan faiz		97.678	122.688
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(406.866)	(43.767)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(1.042.063)</b>	<b>220.438</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>54.805</b>	<b>1.892.383</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>1.176.440</b>	<b>2.324.421</b>

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

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

### **30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 674’dür (31 Aralık 2020 – 601).

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

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Bağlı Ortaklıklar

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

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	-	-
EPP-EMAY	-	-	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	-	-	40	40

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

(\*\*) İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla cari yıl içerisinde Şirket tarafından kurulan bağlı ortaklıktır.

##### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

##### Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

	<u>Faaliyet Konusu</u>
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

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

(\*) 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar Faaliyet Konusu

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

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

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

### **30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Netleştirme/Mahsup**

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

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

### **30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

İlk olarak Çin'de ortaya çıkan yeni bir koronavirüs türü (COVID-19), 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel olarak ülkeleri etkileyen bir salgın olarak sınıflandırılmıştır. COVID-19'un ekonomik koşullar, sektörler, işletmeler, tüketiciler ve bununla birlikte varlık ve emtia fiyatları, likidite, kurlar, faiz oranları, para ve sermaye piyasaları ve diğer pek çok konuda etkileri olmakta ve geleceğe ilişkin belirsizliğini korumaktadır. Virüsün ekonomilerde yarattığı tahribatı sınırlamak amacıyla birçok ülke finansal ve mali destek programları açıklarken, Türkiye'de, şirketleri ve hane halkını bu zorlu koşullarda desteklemek amacıyla düzenleyici mali ve parasal aksiyonları hayata geçirmiştir. Şirketler ve belirli sektörler üzerindeki olumsuz etkilerle mücadele için düzenleyici ilave önlemler açıklanmaya devam etmektedir.

Bu küresel salgının Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkileri Grup Yönetimi tarafından düzenli olarak takip edilmektedir. Grup, 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlara yansıtmıştır. Grup Yönetimi ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri kontrol altında tutabilmek ve en az düzeyde yaşamak için gerekli önlemleri almaktadır. 30 Haziran 2021 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi ve geleceğe ilişkin beklentiler dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir. Grup'un stoklarındaki yoğunluğunun konut tipli bağımsız bölümlerden oluşmasından dolayı COVID-19 salgını boyunca oluşan talep üzerine satışlarında olumsuz bir etki görülmemektedir.

##### **2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu konsolide finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

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

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

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

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

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

**TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama**

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir. 30 Eylül 2021 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

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

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 ( Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
2018 – 2020	
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>



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

## 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması**

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

#### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

#### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

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

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

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

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

**TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

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

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

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

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

**TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

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

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

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

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

**TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

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

---

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

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

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

**TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi**

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

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

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kasa	36	19
Banka	1.473.001	1.953.138
- Vadesiz mevduat	26.143	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.446.858	1.927.629
Diğer hazır değerler	71.619	52.089
	<b>1.544.656</b>	<b>2.005.246</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadesiz	26.143	25.509
3 aya kadar	1.446.858	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(201)
	<b>1.472.953</b>	<b>1.952.937</b>

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

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
(%)	(%)
%18,18	%17,66

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.544.656	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(2.535)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(367.167)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	-	(144.625)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	1.534	2.928
	<b>1.176.440</b>	<b>1.121.635</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. 367.167 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

(\*\*) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan arsaların bedelleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ödenecektir.

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

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

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (*)	119	272
Kira sertifikası	-	305.743
	<b>119</b>	<b>306.015</b>

(\*) 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 81 TL (31 Aralık 2020: 184 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 38 TL'dir (31 Aralık 2020: 88 TL).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.041.875	1.599.188
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	476.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	366.214	123.500
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.197	3.399
	<b>2.887.863</b>	<b>2.201.618</b>

(\*) Grup, 26 Mayıs 2021 tarihinde 5 Ekim 2021 vade sonu tarihli ve %18,80 kar paylı 100.000 TL, 7 Temmuz 2021 tarihinde 5 Ekim 2021 vade sonu tarihli ve %18,90 kar paylı 61.000 TL, 4 Ağustos 2021 tarihinde 4 Kasım 2021 vade sonu tarihli ve %18,85 kar paylı 100.000 TL, 7 Eylül 2021 tarihinde 1 Aralık 2021 vade sonu tarihli ve %18,90 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun vadeli krediler	2.033.299	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.191	2.333
	<b>2.035.490</b>	<b>2.983.427</b>

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

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %13,35’tir (31 Aralık 2020: %10,88).

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
2022	125.979	1.086.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	<b>2.033.299</b>	<b>2.981.094</b>

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
3 aydan kısa	795.222	517.368
3 - 12 ay arası	1.612.867	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.033.299	2.981.094
	<b>4.441.388</b>	<b>4.703.782</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.274.932	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.456.845	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	308.387	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	18.519	52.659
Kiracılardan alacaklar	15.543	8.184
Alacak senetleri	686	835
Diğer	15.785	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(79.997)	(38.024)
	<b>3.010.700</b>	<b>2.524.625</b>
Şüpheli ticari alacaklar	2.983	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.983)	(2.538)
	<b>3.010.700</b>	<b>2.524.625</b>

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

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

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.538.780	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	106.945	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(903.444)	(548.510)
	<b>3.742.281</b>	<b>3.736.340</b>

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	749.653	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	553.719	857.840
Ticari borçlar	512.512	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	65.448	47.384
	<b>1.881.332</b>	<b>2.494.109</b>

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	554.202	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları (*)	-	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	26.530	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	145	465
Diğer	43.273	1.842
	<b>624.150</b>	<b>925.593</b>

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.488	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	32.774
	<b>8.502</b>	<b>54.508</b>



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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar (*)	-	402.713
Yüklenicilere borçlar (**)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	18.090	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar	597	403
Diğer	21.284	69.953
	<b>128.723</b>	<b>590.262</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. Grup, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Grup hesaplarına aktarmaktadır.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Grup’un Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

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

Grup’un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 30 Eylül 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2021
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	(402.527)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	(186)	-
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.713</b>			<b>-</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.713)</b>			<b>-</b>

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(48.075)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	10.054	186
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.713</b>			<b>402.713</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.713)</b>			<b>(402.713)</b>

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

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

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsalar	6.983.415	5.770.230
<i>Maliyet</i>	7.027.284	5.803.093
<i>Değer düşüklüğü</i>	(43.869)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.739.695	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.241.294	4.372.131
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.409.059	1.696.572
<i>Maliyet</i>	2.325.590	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(108.384)	(201.021)
	<b>17.373.463</b>	<b>16.262.148</b>

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>240.011</b>	<b>291.887</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	74.694	195.640
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(162.452)	(73.087)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>152.253</b>	<b>414.440</b>

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

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

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.929.661	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.013	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.058	1.113.989
İstanbul Başakşehir Arsaları	646.132	271.465
İstanbul Kartal Arsaları	348.659	532.565
İstanbul Ümraniye Arsaları	301.844	1.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	280.423	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	169.388	168.485
İstanbul Tuzla Arsaları	149.198	540
Ankara Çankaya Arsaları	135.583	51.173
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.671	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	78.938	78.938
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.963	52.940
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.030
Kocaeli Arsaları	8.278	8.278
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Sarıyer Arsaları	5.094	410.094
Yalova Arsaları	3.986	3.986
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	325.161
Diğer	165	50
	<b>6.983.415</b>	<b>5.770.230</b>

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

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

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nidapark İstinye Projesi	992.223	992.600
Nişantaşı Koru Projesi	643.965	643.965
Merkez Ankara Projesi	507.372	659.410
Sarıyer Huzur Mahallesi Projesi	413.451	-
Düşler Vadisi Projesi	392.769	390.613
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.176	564.518
Ormanköy Projesi	347.448	347.731
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	-
İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap Projesi	208.320	-
Meydan Başakşehir Projesi	203.503	161.578
Avrasya Konutları Projesi	132.745	132.745
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.319	62.319
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.109	28.204
Avrupark Hayat Projesi	9.063	54.057
İdealist Cadde Projesi	7.469	10.079
Allsancak Projesi	1.194	145
Evora İzmir Projesi	233	642
Avangart İstanbul Projesi	-	111.644
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Köy Projesi	-	9.517
Diğer	-	16.169
	<b>4.739.695</b>	<b>4.423.215</b>

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

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

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Merkez Ankara Projesi	807.090	-
Maslak 1453 Konutları	333.571	462.675
Kuzey Yakası Projesi	268.726	290.132
Sarphan Finanspark Projesi	156.498	185.738
Gebze Emlak Konutları	155.229	192.509
Validebağ Konakları Projesi	149.453	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	153.900	-
Yalova Armutlu Projesi	113.631	-
Büyükyalı Projesi	67.156	56.241
Karat 34 Projesi	51.648	78.592
Köy Projesi	21.002	-
Başkent Emlak Konutları Projesi	18.104	187.425
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	16.985	28.604
Koordinat Çayyolu Projesi	13.409	19.352
İstmarina Projesi	11.055	47.327
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	16.597
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	10.652	-
Dumankaya Miks Projesi	6.977	12.209
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	5.057	-
Niğde Emlak Konutları	3.536	21.230
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Tual Adalar Projesi	2.818	6.958
Tual Bahçekent Projesi	2.525	19.967
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.757	2.299
Temaşehir Projesi	1.541	3.512
Göl Panorama Projesi	1.138	7.832
Ispartakule Emlak Konutları	849	9.477
Unikonut Projesi	-	4.838
Nevşehir Emlak Konutları	-	2.972
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Esenler Emlak Konutları	-	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	-	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	-	584
Batışehir Projesi	-	8.282
Diğer	2.870	4.067
	<b>2.409.059</b>	<b>1.696.572</b>

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

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

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Bizim Mahalle Projesi	1.215.227	926.609
Halkalı Emlak Konutları Projesi	629.052	544.523
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	506.376	416.258
Köy Projesi	402.180	586.733
Merkez Ankara Projesi	145.795	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	120.555	27.806
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	87.353	-
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	72.092	39.261
Semt Bahçekent 2. Etap Projesi	62.664	23.476
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	-	836.345
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	473.777
Yeniköy Konakları	-	352.370
Yalova Armutlu Projesi	-	135.435
Tariş Kooperatifleri Projesi	-	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	<b>3.241.294</b>	<b>4.372.131</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(25.975)	-	(25.975)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	19.835	-	19.835
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	830.809	40.922	871.731
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
Dönem gideri	17.280	767	18.047
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	50.457	6.439	56.896
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	780.352	34.483	814.835
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	280.597	-	280.597
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.626)	-	(35.626)
Çıkışlar (-)	(14.005)	-	(14.005)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	692.517	40.922	733.439
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	18.131	4.197	22.328
Dönem gideri	12.587	767	13.354
Çıkışların amortismanı	(252)	-	(252)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.466	4.964	35.430
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	662.051	35.958	698.009

(\*) Grup, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde arsa satışı karşılığı alacağına karşılık almış olduğu bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Grup’un 1 Ocak 2021 - 30 Eylül 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 37.384 TL’dir (1 Ocak – 30 Eylül 2020: 24.832 TL).

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsa, konut ve ticari üniteler	593.348	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (**)	286.143	286.143
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler (**)	103.732	-
	<b>1.109.701</b>	<b>1.000.768</b>

(\*\*) İlgili bakiyeler İstmarina AVM ve Büyükaly AVM ekspertiz değerlerinin Şirket payı oranındaki %40 ve %37 değerlerinden oluşmaktadır.

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	870	11.576	-	14.595
Amortisman gideri (-)	(2.205)	(906)	(2.420)	-	(5.531)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2021</b>	<b>105.055</b>	<b>779</b>	<b>18.810</b>	<b>97</b>	<b>124.741</b>
Maliyet	119.483	4.793	44.032	97	168.405
Birikmiş amortisman (-)	(14.428)	(4.014)	(25.222)	-	(43.664)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2021</b>	<b>105.055</b>	<b>779</b>	<b>18.810</b>	<b>97</b>	<b>124.741</b>

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	7.543	-	7.543
Amortisman gideri (-)	(2.013)	(192)	(2.423)	-	(4.628)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.584</b>	<b>-</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>
Maliyet	109.880	2.160	29.690	97	141.827
Birikmiş amortisman (-)	(11.296)	(2.160)	(19.543)	-	(32.999)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.584</b>	<b>-</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<b>Yıllar</b>
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5



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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	133.041	127.157
	<b>133.041</b>	<b>127.157</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2021 itibarıyla 133.041 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 54 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 286.853 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>127.157</b>	<b>110.241</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	5.884	14.489
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>133.041</b>	<b>124.730</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 Grup’a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu’na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

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

### **30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

- 12.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2021 itibarıyla 96.580 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2021 itibarıyla 7.738 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesininin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Eylül 2021 itibarıyla 10.836 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

30 Eylül 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

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

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

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

**12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar**

**12.3.1** Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.765.232	1.934.039	3.699.271
2 yıl	1.056.907	1.631.481	2.688.388
3 yıl	800.931	1.006.744	1.807.675
4 yıl	640.461	476.883	1.117.344
5 yıl ve üzeri	2.147.426	758.753	2.906.179
	<b>6.410.957</b>	<b>5.807.900</b>	<b>12.218.857</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.016.653	1.539.172	2.555.825
2 yıl	845.871	1.395.083	2.240.954
3 yıl	629.810	722.777	1.352.587
4 yıl	445.942	362.763	808.705
5 yıl ve üzeri	2.363.227	979.553	3.342.780
	<b>5.301.503</b>	<b>4.999.348</b>	<b>10.300.851</b>

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

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

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.673	156.643
Gelir tahakkukları	8.775	111.784
Vergi dairesinden alacaklar	7.738	27.577
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.870	19.576
Devreden KDV	1.604	-
Diğer	191	291
	<b>154.851</b>	<b>315.871</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	-	23.895
	-	<b>23.895</b>

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.999.852	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.752.719	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.220.702	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	554.187	401.189
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	202.488	-
	<b>5.729.948</b>	<b>5.604.105</b>

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

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	960.560	1.619.676
Gelecek aylara ait giderler	7.282	5.709
	<b>967.842</b>	<b>1.625.385</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 414.279 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükalyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 513.178 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
<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.

25 Mart 2021 tarihinde Genel Kurul 82.460 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 3.016 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.

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

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

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

**DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	2.141.504	924.326	1.883.767	1.115.149
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>2.082.806</i>	<i>924.326</i>	<i>1.530.537</i>	<i>1.115.149</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>58.698</i>	<i>-</i>	<i>353.230</i>	<i>-</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	3.281.913	1.072.693	1.792.279	1.227.219
Kira gelirleri	156.647	68.505	67.168	28.425
	<b>5.580.064</b>	<b>2.065.524</b>	<b>3.743.214</b>	<b>2.370.793</b>
Satış iadeleri	(10.677)	(4.068)	(5.617)	(2.838)
Satış iskontoları	(725)	(50)	(174)	(52)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>5.568.662</b>	<b>2.061.406</b>	<b>3.737.423</b>	<b>2.367.903</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(756.789)	(338.635)	(834.695)	(524.643)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(723.458)</i>	<i>(338.635)</i>	<i>(682.066)</i>	<i>(524.643)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(33.331)</i>	<i>-</i>	<i>(152.629)</i>	<i>-</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.313.363)	(1.110.836)	(1.980.427)	(1.422.355)
	<b>(4.070.152)</b>	<b>(1.449.471)</b>	<b>(2.815.122)</b>	<b>(1.946.998)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.498.510</b>	<b>611.935</b>	<b>922.301</b>	<b>420.905</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(126.872)	(46.588)	(101.424)	(39.752)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(43.092)	(8.621)	(23.734)	(16.115)
Vergi, resim ve harçlar	(40.978)	(8.343)	(37.244)	(13.326)
Bağış ve yardımlar	(31.234)	(1.234)	(1.015)	(1.015)
Aidat ve katılım payı giderleri	(11.520)	(2.394)	(9.368)	(3.048)
Amortisman ve itfa payları	(8.325)	(1.825)	(8.979)	(1.883)
Seyahat giderleri	(7.194)	(2.278)	(5.730)	(2.087)
Bilgi işlem giderleri	(4.256)	(1.195)	(4.862)	(2.318)
Bakım ve onarım giderleri	(4.029)	(1.617)	(3.856)	(2.299)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.851)	(618)	(3.251)	(813)
Sigorta giderleri	(1.353)	(241)	(2.023)	(865)
Haberleşme giderleri	(1.078)	(348)	(1.227)	(285)
Diğer	(45.986)	(21.882)	(33.972)	(21.460)
	<b>(327.768)</b>	<b>(97.184)</b>	<b>(236.685)</b>	<b>(105.266)</b>

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

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(34.445)	(11.741)	(39.374)	(22.303)
Danışmanlık giderleri	(4.881)	(1.081)	-	-
Personel giderleri	(13.077)	(6.370)	(6.738)	(2.723)
Büro malzeme giderleri	(5)	-	(171)	(148)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	-	(7)	-
Diğer	(1.387)	(124)	(2.905)	(598)
	<b>(53.797)</b>	<b>(19.316)</b>	<b>(49.195)</b>	<b>(25.772)</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	275.410	105.219	52.205	20.336
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	162.452	26.104	73.087	62.401
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	-	186.216	43.105
Devir komisyon gelirleri	20.727	15.699	12.138	6.330
İhale şartname satış gelirleri	371	-	444	444
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	1.394	25	-	(989)
Diğer	36.891	12.717	80.347	37.873
	<b>499.360</b>	<b>159.764</b>	<b>404.437</b>	<b>169.500</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(173.891)	(106.394)	-	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(74.694)	(61.720)	(195.640)	(37.132)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(18.047)	(5.816)	(13.354)	(4.514)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(5.884)	(1.887)	(14.489)	(9.266)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(3.713)	(740)	(114)	(114)
Diğer	(22.988)	(9.840)	(21.084)	(5.234)
	<b>(299.217)</b>	<b>(186.397)</b>	<b>(244.681)</b>	<b>(56.260)</b>

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

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

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

**DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(390.092)	(144.928)	(343.584)	(131.615)
T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı faiz giderleri (*)	(30.956)	(30.956)	-	-
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(939)	(2.850)	(950)
Borç kapatma faiz iskontosu	(1.325)	(611)	(11.269)	(1.516)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(3.485)	(33)
Kur farkı giderleri	(382)	(187)	(173)	(30)
	<b>(425.671)</b>	<b>(177.621)</b>	<b>(361.361)</b>	<b>(134.144)</b>

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	100.290	30.688	121.714	68.954
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.080	-	19.009	-
Kur farkı gelirleri	589	3	5.113	840
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	2.301	-	3.048	1.016
	<b>104.260</b>	<b>30.691</b>	<b>148.884</b>	<b>70.810</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2021 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	4.662	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(8.532)	-
	<b>(3.870)</b>	<b>-</b>

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi (gideri)	(4.662)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21.349	(5.596)
	<b>16.687</b>	<b>(5.596)</b>



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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kurumlar Vergisi

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

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

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7316 sayılı Kanun'un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25'e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23'e yükseltilmiştir.

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

##### Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. 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 (arsa ve arazi hariç) hesaplanmasında kullanılan vergi oranı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 ve sonraki yıllar için %20 esas alınmıştır.

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**

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

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

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

*Ertelenmiş Vergi (devamı):*

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	33.036	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(469)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.637)	(1.412)
	<u>30.930</u>	<u>52.279</u>

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	21.349	(5.596)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(30.930)</u>	<u>(60.299)</u>

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	999.656	586.342
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>999.656</u>	<u>586.342</u>
Gelir vergisi oranı 2021: %25 (2020: %20)	(249.914)	(128.995)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	279.257	129.566
- vergi oranının %20'den %25'e değişim etkisi	(9.373)	-
- diğer	(3.283)	5.025
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>16.687</u>	<u>5.596</u>

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 30 Eylül 2021 itibarıyla devlet bankalarında 1.283.035 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	281	42.616
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	16.648	6.006
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	1.769
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.339	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	251	930
	<b>18.519</b>	<b>52.659</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	5.388	5.732
	<b>5.388</b>	<b>5.732</b>

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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	119
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	95
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	251
	<b>145</b>	<b>465</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	<b>32.774</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	11	207.085
İller Bankası A.Ş.(**)	465.100	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (***)	283.154	607.204
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	-	5.617
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	64	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	45
	<b>749.653</b>	<b>1.286.481</b>

(\*) Şirket’in T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 20 Kasım 2020 ve 22 Mart 2021 tarihli protokollerde detayları belirtilen mahsuplaşmalar sonucu oluşan borç tutarıdır.

(\*\*) Şirket’in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. İlgili protokole göre İbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İbank mülkiyetine devredilecektir.

(\*\*\*) Şirket’in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>		
İller Bankası A.Ş. (**)	202.488	-
	<b>202.488</b>	-
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal yatırımlar</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	<b>305.732</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	221	-	898	250
	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>898</b>	<b>250</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.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.069.453	1.069.453	1.421.660	1.421.660
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.021.789	84.500	316.745	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	914	302	-	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	950	316
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	132	132
	<b>2.092.156</b>	<b>1.154.255</b>	<b>1.739.487</b>	<b>1.422.108</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	158.979	6.594	143.967	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	13.147	4.782	7.065	6.038
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	72	24	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	-	12	12
	<b>172.198</b>	<b>11.376</b>	<b>151.032</b>	<b>6.050</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	11.119	4.188	8.144	2.834
	<b>11.119</b>	<b>4.188</b>	<b>8.144</b>	<b>2.834</b>

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

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

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

**DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER**

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan teminatlar (*)	3.585.875	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	277.527	230.760
	<b>3.863.402</b>	<b>3.337.637</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.

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	117.727	37.087
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	<b>117.727</b>	<b>37.087</b>

**DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

İstanbul Başakşehir Kayabaşı 8. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumu 14 Ekim 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 1.850.000 TL Proje Toplam Geliri ve 703.000 TL Proje Şirket Geliri ile Ebruli İnşaat A.Ş. firması vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %38,00 olarak gerçekleşirken, şirket ayrıca İstanbul Kartal Esentepe 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumunu 19 Ekim 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 2.600.000 TL Proje Toplam Geliri ve 910.000 TL Proje Şirket Geliri ile Yıldızlar İnşaat ve Tic. A.Ş. firması vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %35,00 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem 30 Eylül 2021 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (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)	1.134.425	1.515.824
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	18.112.537	16.258.736
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	423.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.513.046	9.530.996
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.183.045</b>	<b>27.678.593</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.701.965	5.009.313
<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	15.560.081	14.522.496
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		7.920.999	8.146.784
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.183.045</b>	<b>27.678.593</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem 30 Eylül 2021 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (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)	1.134.425	1.392.027
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz / Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.430.020	1.899.755
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
<b>B1</b>	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)	2.096.011	732.991
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	423.000	373.000
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	45.645	7.161
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

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

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	68	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,50	1,80	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7	3	<20%
6	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	31	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	0,02	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....



## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2021 yılı 1 Ocak – 30 Eylül 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; gerçekleşmeleri, 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, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

11. ÇİFTLİK, PERİFERİK VE KİLİS ÖZELİNDEN ANKARA'DA YATIRIM KESİTİ