



**EMLAK KONUT**

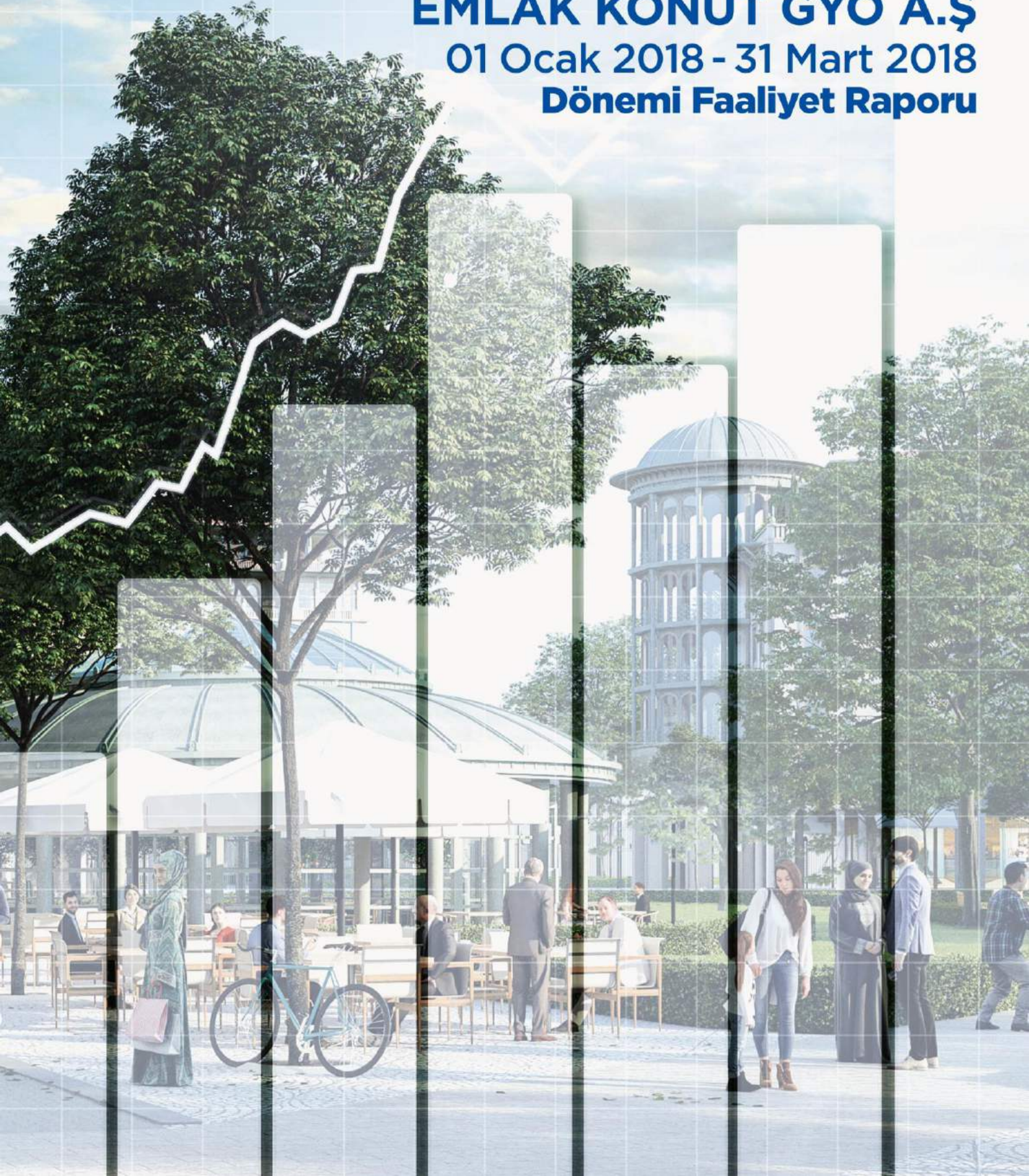
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR

# **EMLAK KONUT GYO A.Ş**

## **01 Ocak 2018 - 31 Mart 2018**

### **Dönemi Faaliyet Raporu**







# EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

65 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.

## BİR BAKIŞTA 2018

- 04 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 05 Emlak Konut Konumlanması
- 06 2018 1. Çeyrek Yılı Faaliyet Sonuçları
- 07 Dönemsel Özet Rakamlar
- 08 2018 1. Çeyrek Satış Performansımız
- 09 2018 1. Çeyrek Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 10 Başlıca Finansal Göstergeler
- 11 Finansal Oranlar
- 12 Genel Müdürün Değerlendirmesi

## EMLAK KONUT GYO A.Ş.

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

## İŞ MODELLERİ

- 25 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 27 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 49 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 52 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 60 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 62 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller

## HİSSE PERFORMANSIMIZ

- 64 Hisse Senedi Performansı Hakkında
- 65 Tavsiyeler

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

- 66 Konut Satış İstatistikleri
- 67 Bina İnşaatı Maliyet Endeksi
- 67 Konut Fiyat Endeksleri
- 72 Şirketimizim Müdahil Olduğu Davalar

## EKLER

- 81 11 Ocak - 31 Mart 2017 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar
- 121 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 124 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 125 Bina Stokları Özet Tablosu
- 127 Ekspertiz Raporu Özetleri
- 132 2017 Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı
- 145 Yasal Uyarı



# EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK 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 dek 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 huzurla ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.



# EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

► Global ölçekte 101. GYO

## Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR* (milyarUSD)
94 SABRA HEALTH CARE REIT INC	3.44
95 GREAT PORTLAND ESTATES PLC	3.43
96 DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	3.43
97 WP CAREY INC	3.41
98 HEALTHCARE TRUST OF AME-CL A	3.37
99 SPIRIT REALTY CAPITAL INC	3.32
100 EQUITY COMMONWEALTH	3.30
► 101 <b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3.29</b>
102 SENIOR HOUSING PROP TRUST	3.28
103 GRAMERCY PROPERTY TRUST	3.25
104 UNITED URBAN INVESTMENT CORP	3.18
105 STORE CAPITAL CORP	3.17
106 LIBERTY PROPERTY TRUST	3.16
107 ORIX JREIT INC	3.04
108 EPR PROPERTIES	2.93

► EMEA Bölgesinde (Avrupa, Orta Doğu, Afrika) en büyük 21. GYO

## EMEA Bölgesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR* (milyarUSD)
14 FONCIERE LYONNAISE	5.10
15 ICADE	4.94
16 REDEFINE PROPERTIES LTD	4.13
17 ALTAREA	3.80
18 SHAFTESBURY PLC	3.55
19 FORTRESS REIT LTD-A	3.46
20 GREAT PORTLAND ESTATES PLC	3.43
► 21 <b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3.29</b>
22 FONCIERE DES MURS	2.89
23 BENI STABILI SPA	2.64
24 TRITAX BIG BOX REIT PLC	2.61
25 WERELDHAVE NV	2.55
26 RESILIENT REIT LTD	2.47
27 COFINIMMO	2.39
28 UNITE GROUP PLC	2.37

► 21,90 Milyar TL'lik toplam varlıkları ile Türkiye'nin en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

## Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR* (milyarUSD)
► 1 <b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3.29B</b>
2 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	1.68B
3 İS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	866.23M
4 AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	660.02M
5 YENİ GİMAT GAYRIMENKUL ORTAK	510.81M
6 HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	496.25M
7 OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	390.68M
8 KILER GAYRIMENKUL YATIRIM OR	291.23M
9 VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	248.29M
10 REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	247.61M
11 PANORA GAYRIMENKUL YATIRIM O	243.72M
12 ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM	242.80M
13 SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	235.84M
14 DOGUS GAYRIMENKUL YATIRIM OR	232.52M
15 AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	160.49M
16 SERVET GAYRIMENKUL YATIRIM O	112.32M
17 ATAKULE GAYRIMENKUL YATIRIM	95.85M
18 OZDERICI GAYRIMENKUL YATIRIM	86.39M
19 PEKER GAYRIMENKUL YATIRIM OR	82.70M
20 MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM OR	77.75M

\* Belirtilen değerler 2017 yılı sonu itibarıyla.  
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

## 2018 YILI İLK ÇEYREK FAALİYET SONUÇLARI

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

### İlk Çeyrek Rakamları

**867 Milyon TL**

İlk Çeyrek Sonu Kâr

**4.8 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

► Toplam satış gelirlerimiz artıyor...

### 2018 İlk Çeyrek Ön Satış Durumu

**1,05 Milyar TL**

2018 İlk Çeyrek Ön Satış Değeri

**983**

2018 İlk Çeyrek Ön Satış Adedi

**152 bin m<sup>2</sup>**

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**131 Milyon TL**

Yabancıya Satış

► 2017 yılında ihale kapasitemizi yaklaşık %100 arttırdık...

### 2017 Yılı İhaleleri ve Arsa Alımı

**9 ihale**

Tamamlandı

**1,83**

Ortalama Çarpan

**2,06 Milyar TL**

Emlak Konut Payı Toplam Geliri\*

**13 Milyar TL**

İhalelerde Elde Edilen Satış Toplam Geliri

**1,27 Milyar TL**

Değerinde Arsa Satın Alındı

\*Beykoz Riva ve İzmir Konak ihalelerinde; Şirket payı toplam gelirin %20'si Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %80'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Bu sebeple diğer ihalelerle beraber Emlak Konut 2017 Min Şirket Payı Geliri 2,06 Milyar TL'dir.



# DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

## TOPLAM VARLIKLAR

21.901.718.000

İhale Edilmemiş Arsa  
Stoku Ekspertiz Değeri

4.796.042.334

Binalar Ekspertiz Değeri

1.515.203.929

GPM Projeleri Şirket  
Payı Toplam Geliri

12.961.639.842

Anahtar Teslimi Projelerin  
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

2.723.897.429

Arsa ve Konut Stokları  
Maliyet Değerleri

13.799.994.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller  
Maliyet Değerleri

330.324.000

Yükümlülükler

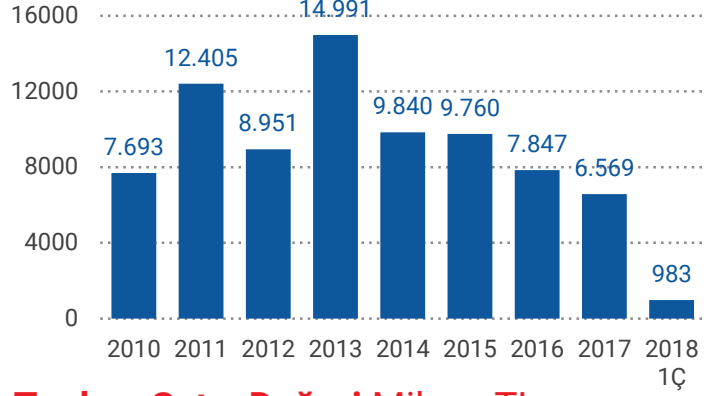
8.568.940.000

21.199.243.534

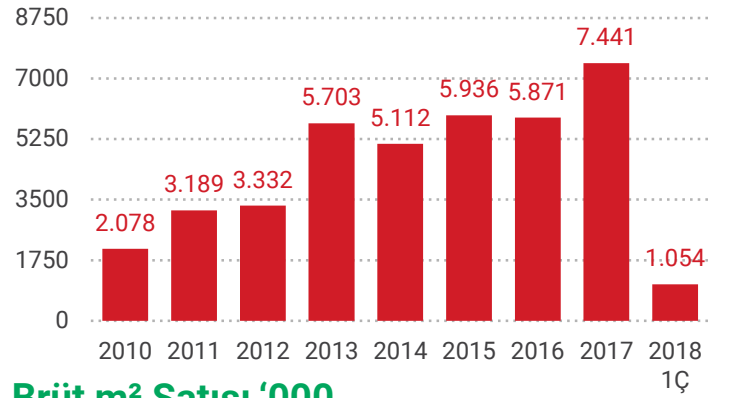
## 2018 1. ÇEYREK SATIŞ PERFORMANSIMIZ

► Satış hedeflerimizin paralelinde bir dönem geçirdik...

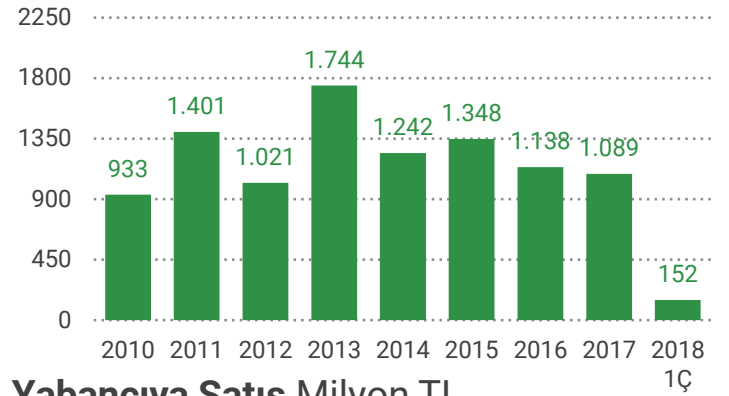
### Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



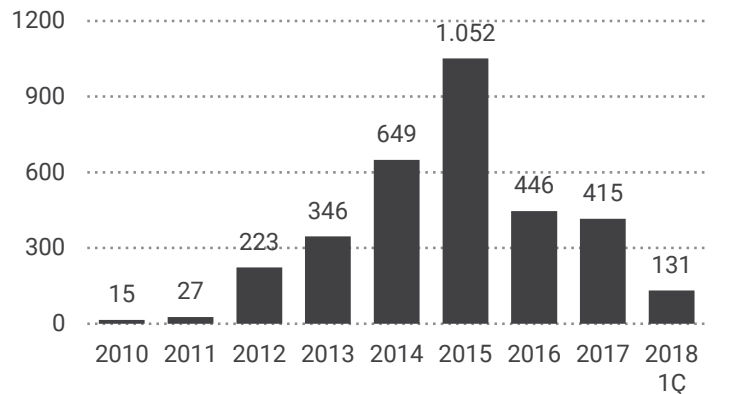
### Toplam Satış Değeri Milyon TL



### Brüt m<sup>2</sup> Satışı '000



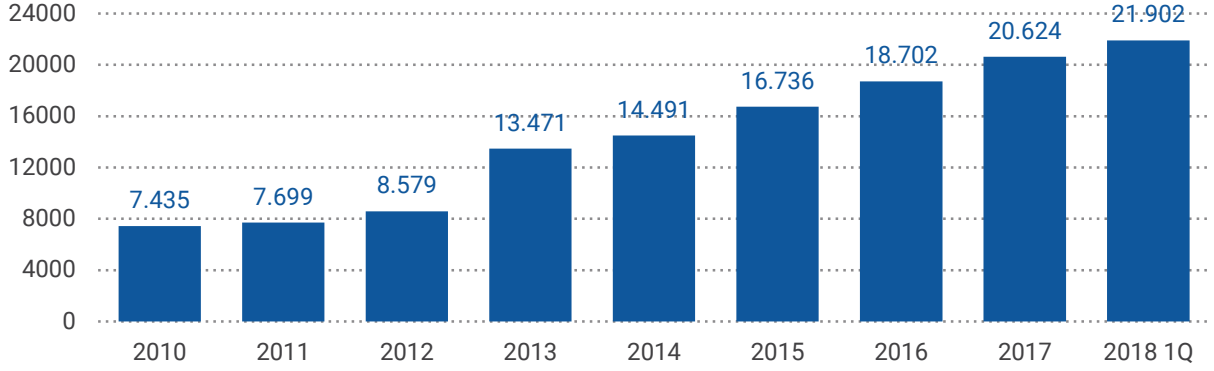
### Yabancıya Satış Milyon TL



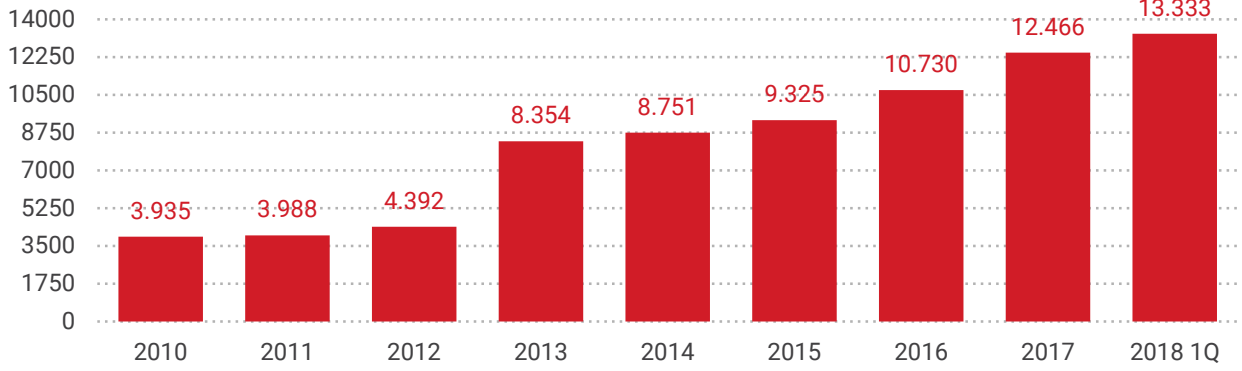


# 2018 1. ÇEYREK BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

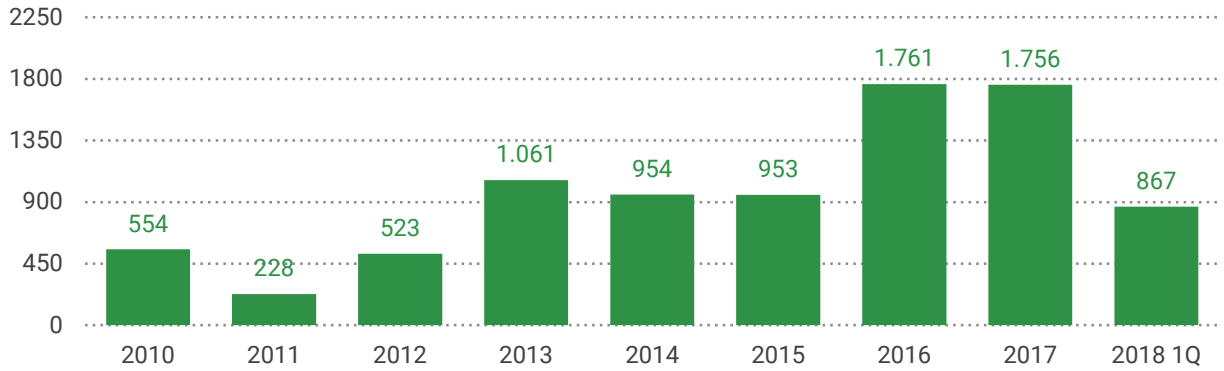
## Toplam Aktifler Milyon TL



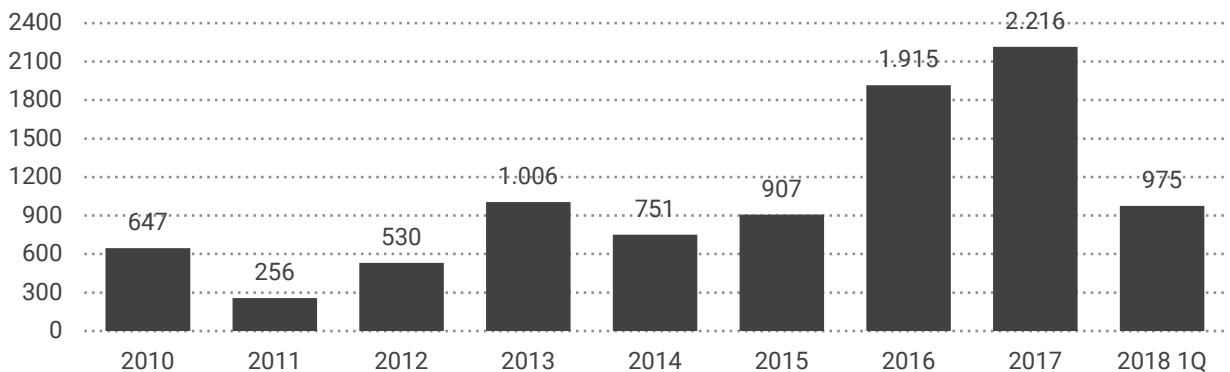
## Özsermaye Milyon TL



## Dönem kârı Milyon TL



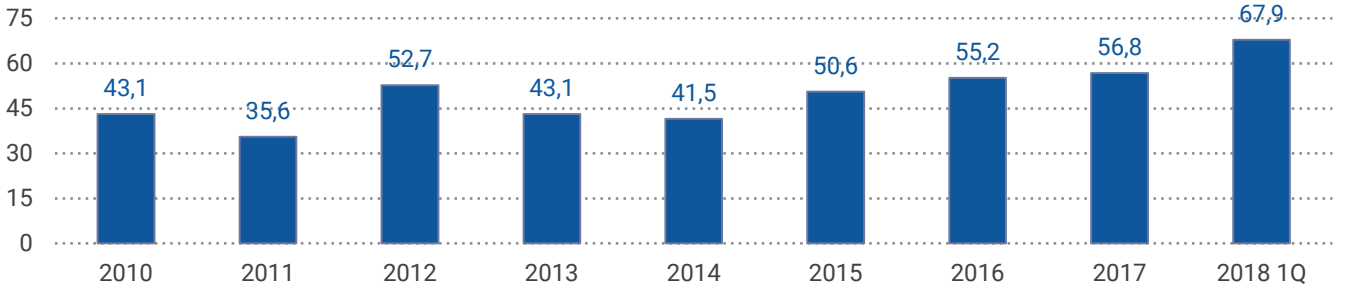
## Yıllık FAVÖK Milyon TL



## BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

► FAVÖK marjımız  
yüksek seviyelerde  
seyrediyor...

### Yıllık FAVÖK Marjı (%)



### Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 1Ç
Net Satışlar	1.497,9	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	1.435,3
FAVÖK <sup>(1)</sup>	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	975,2
FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup>	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	67,9
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	867,2
Toplam Aktifler	7.434,7	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	21.901,7
Özsermaye	3.934,7	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.332,7
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	-	-
Özkaynak Kârlılığı (%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	-
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	-

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

### Yıl Bazında Alacaklar ('000 TL)\*

31 Mart 2018	Bilanço dışı		Toplam
	Ticari Alacaklar	ertelenmiş gelirler	
1 yıl	300.870	718.005	1.018.875
2 yıl	427.893	597.746	1.025.639
3 yıl	354.108	471.176	825.284
4 yıl	220.476	351.076	571.552
5 yıl ve üzeri	908.441	1.666.936	2.575.377
	<b>2.211.788</b>	<b>3.804.939</b>	<b>6.016.727</b>

\* Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 38



# FİNANSAL ORANLAR

## Likidite Oranları

Cari Oran	3,111
Nakit Oran	0,272
Asit-Test Oranı	0,940

## Finansal Yapı Oranları

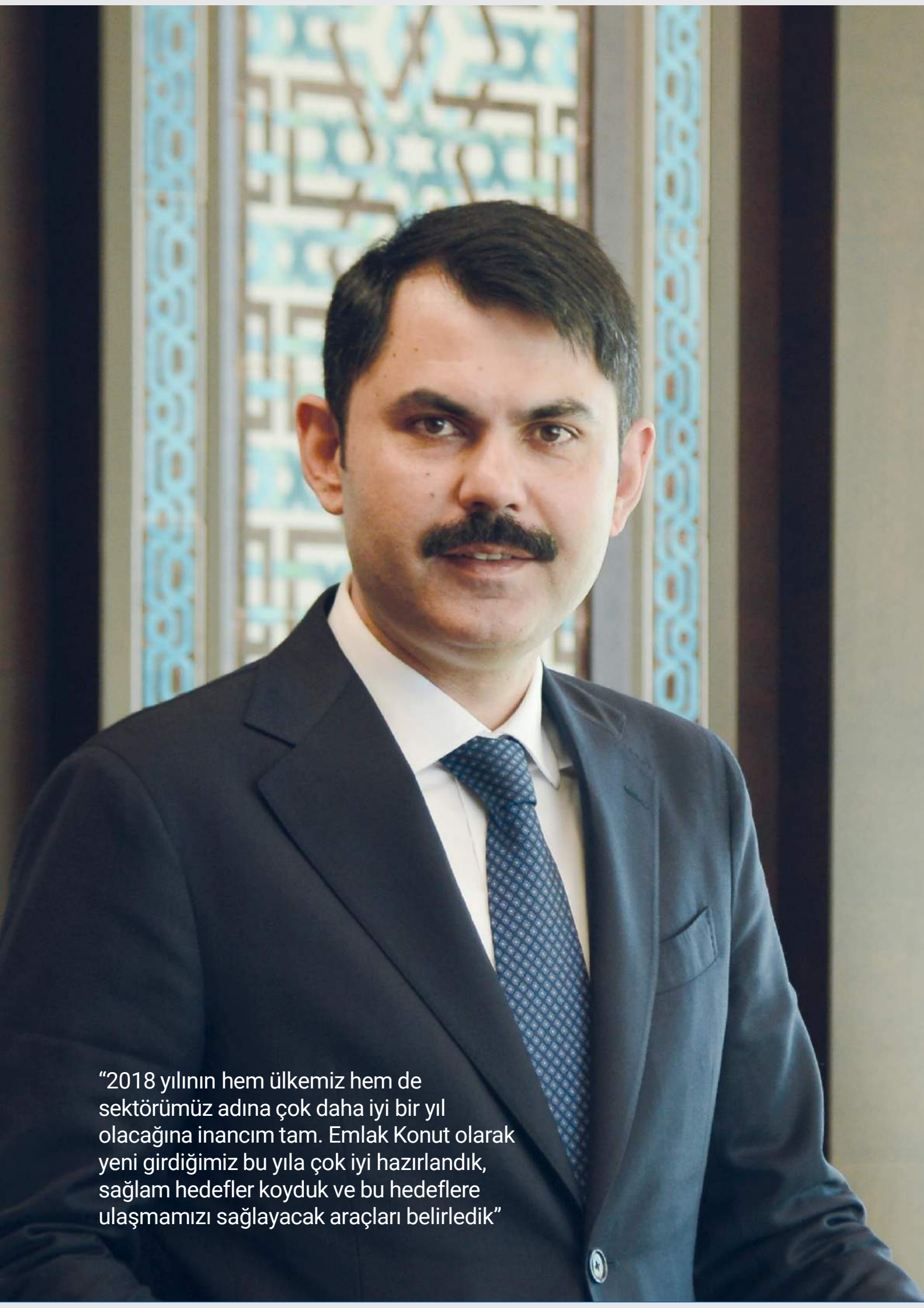
F. Kaldıraç Oranı	0,391
Borçlanma Oranı	0,642
Özkaynaklar Aktif	0,608
Finansman Oranı	1,555

## Faaliyet Oranları

Aktif Devir Hızı	0,065
Özkaynak Devir Hızı	0,107
Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,106

## Kârlılık Oranları

Özkaynak Kârlılığı	0,065
Aktif Kârlılık	0,039
Satış Kârlılığı	0,604
Brüt Kâr Marjı	0,625
Faaliyet Kâr Marjı	0,678



“2018 yılının hem ülkemiz hem de sektörümüz adına çok daha iyi bir yıl olacağına inancım tam. Emlak Konut olarak yeni girdiğimiz bu yıla çok iyi hazırlandık, sağlam hedefler koyduk ve bu hedeflere ulaşmamızı sağlayacak araçları belirledik”

## Değerli Ortaklarımız,

Emlak Konut kurulduğu günden bu yana geliştirdiği başarılı projelerle çağın ihtiyaçlarına uygun ve kaliteli birçok projeye imza atmış ve böylece gayrimenkul sektöründe, ilklerin uygulanmasında öncü olan, yeniliklere açık ve sektörde rotayı belirleyen Şirket olma vasfına sahip olmuştur.

Bizler, Emlak Konut'un 15 yıldır devam eden istikrarlı başarı grafiğinin 2023 vizyonuna giden yolda bize büyük güç olmaya devam edeceğini düşünüyor ve bu anlamda, 2018 yılının hem ülkemiz hem de sektörümüz adına çok daha iyi bir yıl olacağına inanıyoruz.

Genel çerçevede ekonomimize baktığımızdaysa, ülkemizin kaydettiği çarpıcı büyüme oranının, tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörüne de büyük bir motivasyon kattığını düşünüyoruz. 2017 yılında yakalamış olduğumuz 7.4 oranında büyüme ile dünyanın en hızlı gelişen ekonomilerinden biri olduk. Büyüyen ekonomimizle birlikte, ülke geneli konut satışlarına bakıldığında, satış sonuçları sektörde iddia edilen durgunluk ortamının aksini ispatlar niteliktedir. Türkiye'de 2018 yılı ilk çeyrek sonu itibariyle satılan konut sayısının 304 bin adet olduğu ve en yüksek paya hala İstanbul'un sahip olduğu görülmektedir.

Bu gelişmeler ışığında, 2018 yılı çalışmalarımıza büyük bir şevkle ve inançla başladık. Bildiğiniz gibi 2018 yılı için belirlediğimiz hedefleri duyurmuştuk. Bugüne kadar geldiğimiz noktada hedeflerimiz doğrultusunda bir tablo kaydettiğimizi belirtmek isterim. 2018 yılının ilk üç ayında, 1 milyar 140 milyon TL olan satış değeri hedefimiz doğrultusunda 1 milyar 50 milyon TL değerinde bağımsız bölümün satışını gerçekleştirdik. Ayrıca 144 bin metrekare olan satış hedefimizi aşarak 151 bin metrekarelik satış alanına ulaşmış olduk. Faiz oranlarının önceki dönemlere nispeten daha yüksek seyretmesine rağmen, sektörün sahip olduğu dinamikler ve esnek yönetim anlayışımızın, her türlü gelişmeye hızlı aksiyon geliştirme çabamızla, satışlarımızın olumsuz etkilenmediğini görmekteyiz.

Bu çeyrek içerisinde tamamlamış olduğumuz projelerle birlikte ilk çeyrek karımız 867 milyon TL olarak gerçekleşti. Böylece, yıl sonu için 1,8 milyar TL olarak belirlemiş olduğumuz kar hedefinin %48'ine ulaşmış olduk. Buna ilaveten, 2018 yılı için planlamış olduğumuz ihalelere de ivedilikle başladık. Bu kapsamda İstanbul Şişli, İstanbul Çekmeköy ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin de payı olduğu İstanbul Florya arsalarının ihalesini gerçekleştirdik. Şimdiye kadar gerçekleştirdiğimiz ihalelerde ulaştığımız toplam satış geliri 5,12 milyar TL, Şirket payı toplam geliri 1,89 milyar TL ve Emlak Konut payı ise 1,06 milyar TL oldu. Bu ihalelerden elde ettiğimiz çarpan ise 1,74 seviyesinde gerçekleşti. Bu arsalarımızın daha yüksek potansiyel taşıdığını ve projelerin tamamlanmasıyla birlikte daha yüksek çarpan oranlarına ulaşacağımızı düşünüyorum.

28 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirmiş olduğumuz Olağan Genel Kurulumuzda 2017 yılında elde ettiğimiz dağıtılabilir dönem karımızın %40'ı olan 666,9 milyon TL'nin temettü olarak dağıtımını ortaklarımızın onayına sunduk. Ortaklarımızdan almış olduğumuz onay ile yatırımcılarımıza nakit temettü dağıtımını Mayıs ayı sonunda gerçekleştireceğiz Bununla beraber, bu sene içerisinde çok değerli bir arsa fırsatıyla karşılaşmadıkça, yeni arsa alımı, planlarımız arasında bulunmuyor. Böylelikle, nakit akışımızda oldukça olumlu bir grafik çizeceğimiz bir dönem başlamış olacak.

Bildiğiniz gibi, ülkemiz açısından çok önemli yatırım kararların verildiği, iç ve dış siyasette dengelerin yeniden kurulduğu bir dönem içerisinde bulunuyoruz. Özellikle böyle bir konjonktürde, 2019 yılında gerçekleşmesi beklenen başkanlık ve milletvekili seçiminin ve seçim öncesi ara dönemin oluşturacağı belirsizliğin, tüm kesimlerin takvimlerinden çıkarılması adına, yapılacak olan erken seçimin, ülkemize hayırlı olmasını ve ülkemizde 15 senedir yakalamış olduğumuz istikrar ortamının sürekliliğini temenni ediyor ve tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunuyorum.

Saygılarımla,  
Murat KURUM





# BİZİM MAHALLE

İstanbul'un  
yeni mahallesi

Mahalle demek; samimi ilişkilerin, sıcaklığın olduğu yer demektir. Bizim Mahalle ile özlem duyulan eski mahalle hayatını Küçükçekmece'de 1.000.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde yeniden inşa ediyoruz.

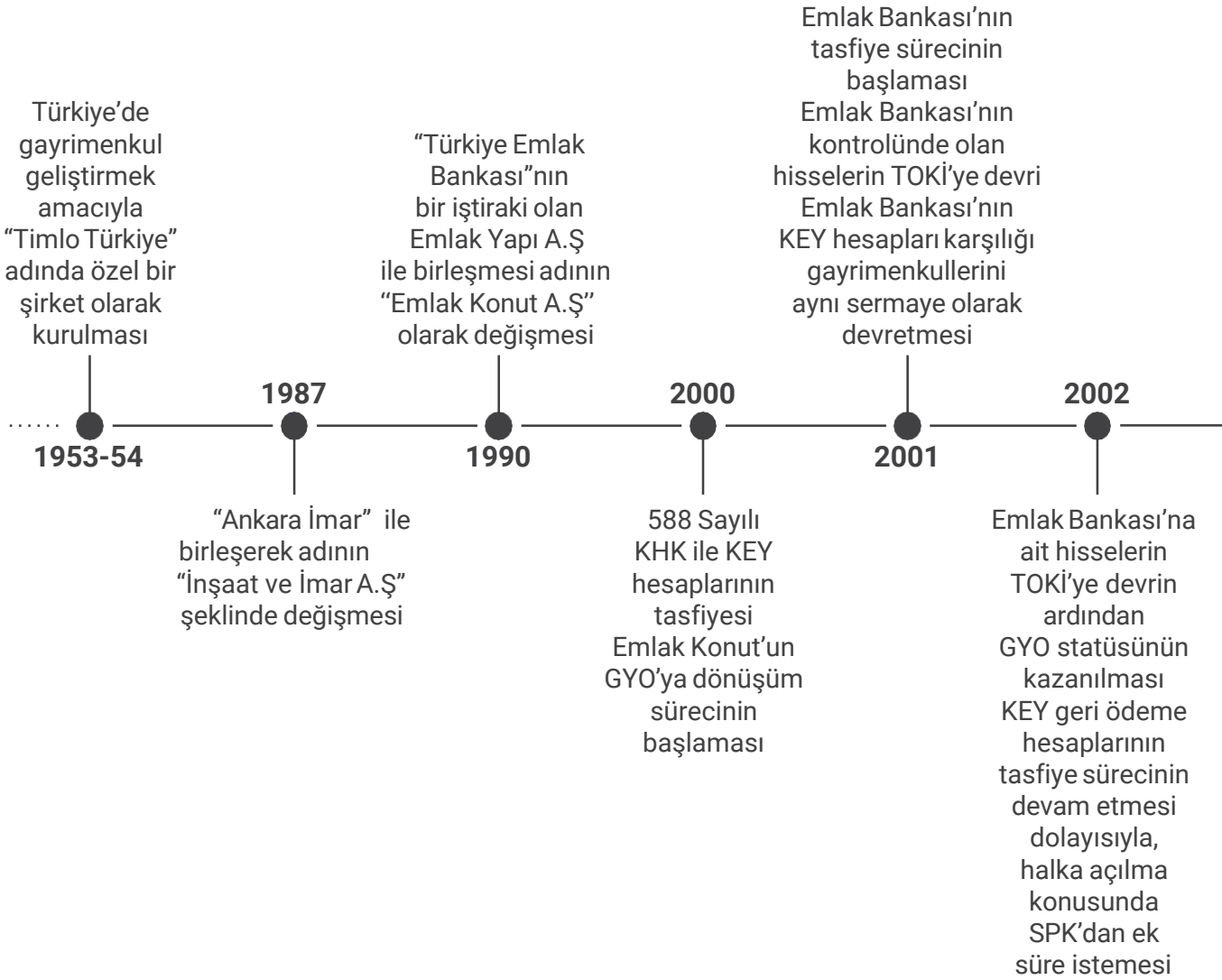


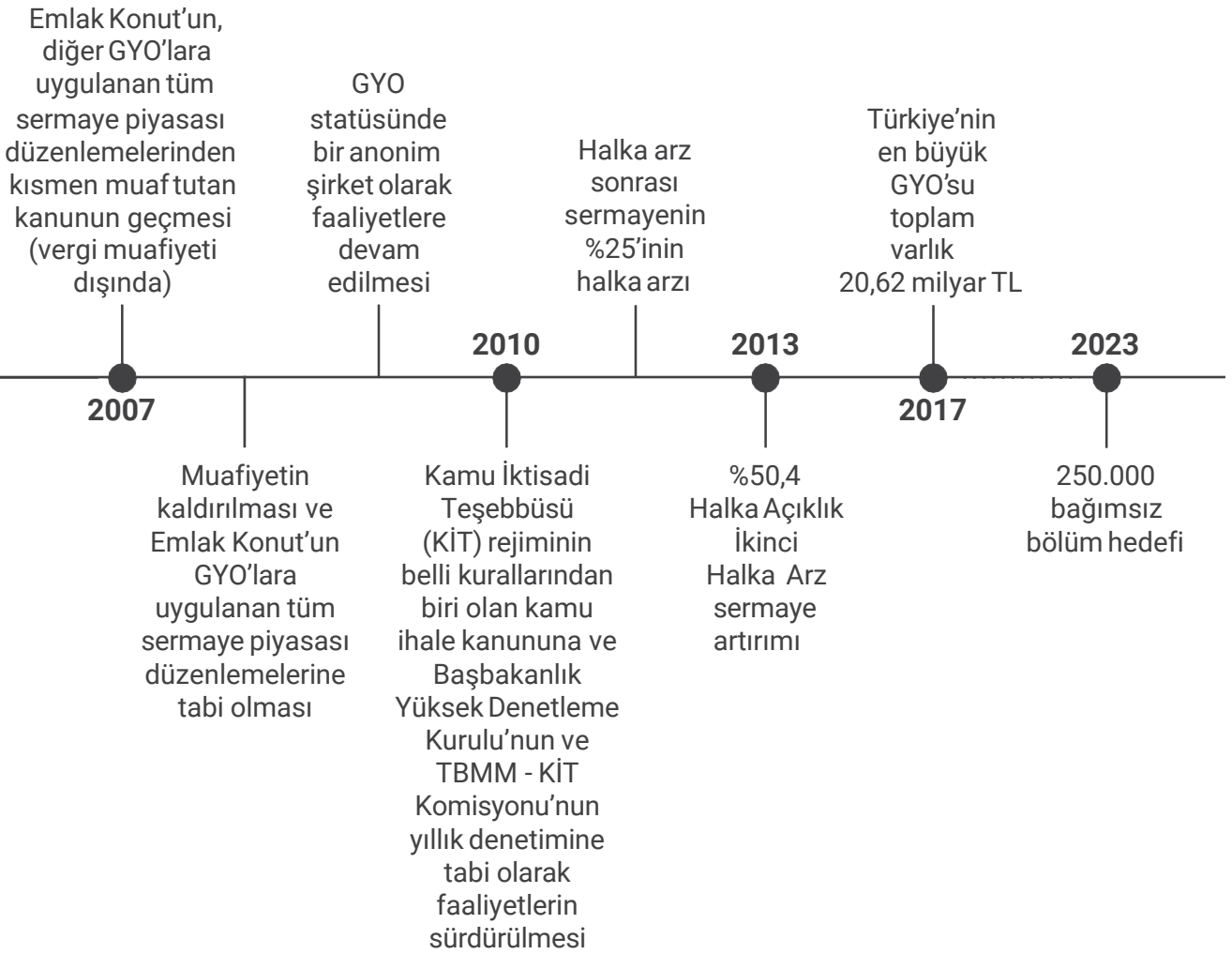






## EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI









**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR

**KUZEY  
YAKASI**





# 2018 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

## 2018 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı			
Proje	Ekspertiz Değeri	Şirket Payı Toplam Geliri	Satış Toplam Geliri
1. İstanbul Şişli Teşvikiye	455.121.540	705.500.000	1.763.750.000
2. İstanbul Bakırköy Şevketiye	422.925.600	-	-
3. İstanbul Çekmeköy Taşdelen	247.830.000	355.552.000	1.111.100.000
4. İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. ve 3. Etap	456.372.445	-	-
5. İstanbul Florya	383.554.450	832.500.000	2.250.000.000
6. Ankara Çankaya Saraçoğlu	0	-	-
7. Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap	109.528.318	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.075.332.353</b>	<b>1.893.552.000</b>	<b>5.124.850.000</b>

Anahtar Teslimi	
1. Samsun Canik	94.264.873

## 2018 Yılı Satış Hedefi

İLK ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,14 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>144 Bin</b>
İKİNCİ ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,51 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>192 Bin</b>
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri <b>1,43 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>178 Bin</b>
DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri <b>3,16 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>315 Bin</b>
<b>TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ</b>	Satış Değeri <b>7,3 Milyar TL</b>	Brüt Satılabilir Alan <b>830 Bin m<sup>2</sup></b>

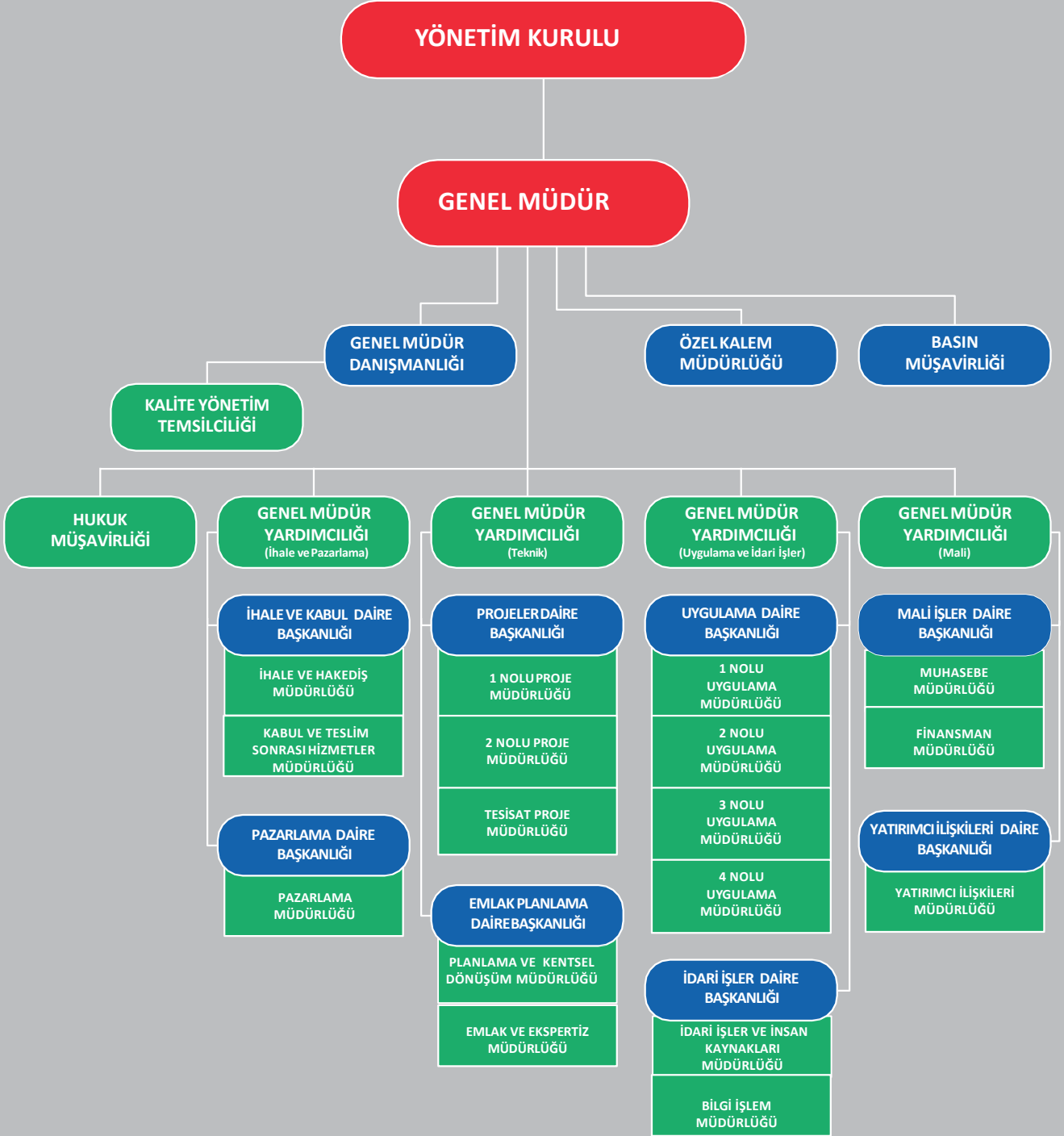
## 2018

## Kâr Hedefi

Net Kâr

## 1,8 Milyar TL

# ORGANİZASYON ŞEMASI



# İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ

## YÖNETİM KURULU

ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Başkan
Ertan Keleş	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Üye ve Genel Müdür
Sami Er	Makine Mühendisi (Yüksek)	Üye
Mehmet Özçelik	İnşaat Mühendisi	Üye
Muhterem İnce	Kamu Yönetimi	Üye
Havvanur Yurtsever	Avukat	Üye

## ÜST DÜZEYYÖNETİM

ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yrd.
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; İşletme	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	İhale Ve Kabul Daire Başkanı
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Mustafa Aşıkcutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Nurullah Öztürk	İnşaat Mühendisi	Uygulama Daire Başkanı
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1.Nolu Proje Müdürü
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2.Nolu Proje Müdürü
İbrahim Oflaz	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Hakan Bakırdal	Harita ve İnşaat Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	Kabul Ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürü
Selçuk Aydemir	Harita Mühendisi	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdürü
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdürü
Adem Hacıhasanoğlu	Orman Mühendisi	İhale Ve Hakediş Müdürü
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Salih Çetin	İşletme	Muhasebe Müdürü
Enver Turan	İnşaat Yüksek Mühendisi	1. Nolu Uygulama Müdürü
Mecit Altiner	İnşaat Yüksek Mühendisi	2. Nolu Uygulama Müdürü
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3. Nolu Uygulama Müdürü
Yasir Yılmaz	İnşaat Yüksek Mühendisi / İşletme	4. Nolu Uygulama Müdürü
Ali Haydar Yıldırım	İşletme	İdari İşleri ve İnsan Kaynakları Müdürü
Mustafa Buğa	İşletme ve Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler ve Reklamcılık	Basın Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp Ocak	Avukat	Hukuk Müşaviri
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık Soylu	Lise Mezunu	Genel Müdür Danışmanı
Mustafa Bayraktar	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Genel Müdür Danışmanı
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı

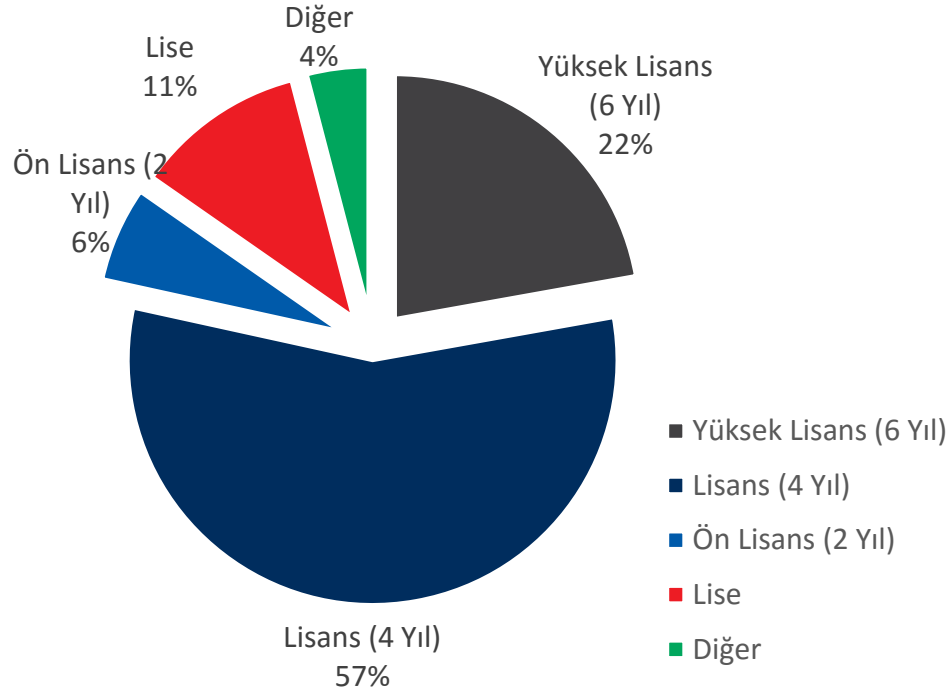
## İNSAN KAYNAKLARI

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

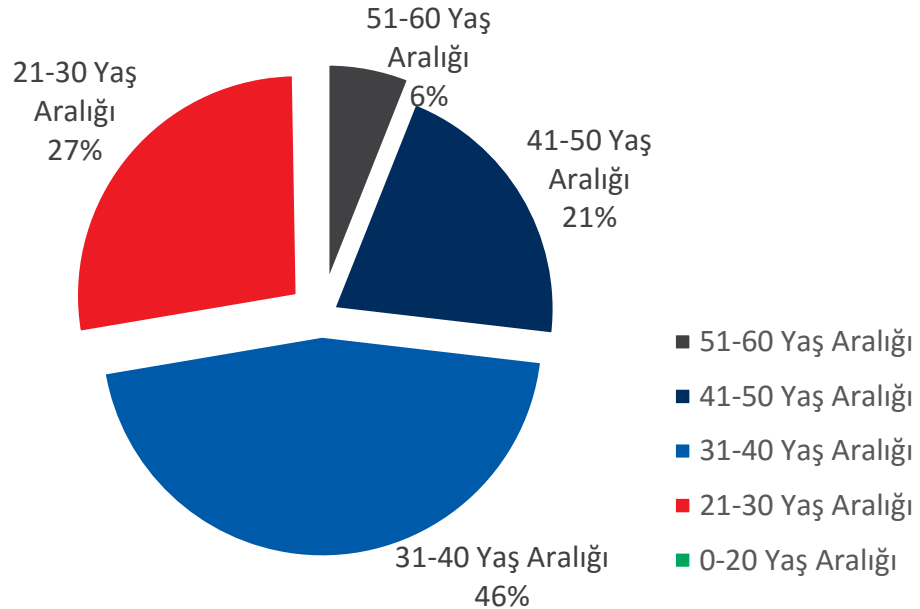
► Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerine önem vermektedir.

► Şirketimiz kurumsal vizyon ve misyonumuz doğrultusunda değer yaratmayı amaçlayan bir insan kaynakları politikası benimsemiştir.

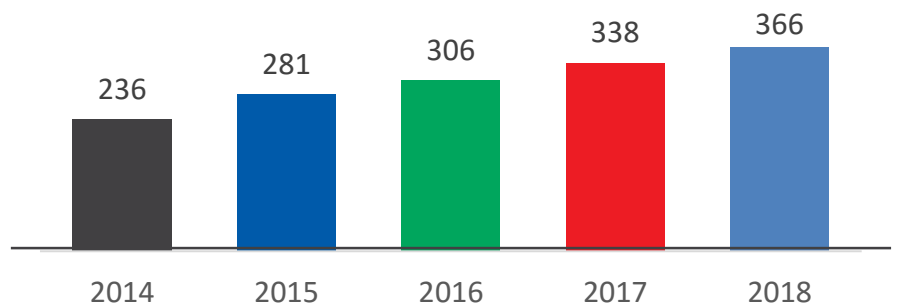
### Personel Eğitim Durumu (2017)



### Personel Yaş Aralığı (2017)



### Personel Sayısı





## DİĞER GELİŞMELER

### Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, halen Çamlıca'da inşaatı devam etmekte olan; cami, Türk İslam Eserleri müzesi, sanat galerisi, kütüphane, el sanatları atölyesi ve konferans salonu inşaatını yapmakta olan "İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği"ne Şirketimiz tarafından 18.000.000 TL bağış yapılmıştır.
2. 26.04.2018 Perşembe günü saat 14:30'da 1.Oturumu yapılması planlanan Ankara Çankaya Saraçoğlu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin ihalesi, hukuki süreç tamamlanana kadar ileri bir tarihe ötelenmiştir.

### Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. Şirketimiz 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Mart 2018 Çarşamba günü Saat 10:00'da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde yapılmıştır. 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ait Genel Kurul Gündem Maddeleri ve Davet Metni, Hazirun Listesi, 2017 Yılı Kar Dağıtım Tablosu, Bilgilendirme Dökümanı ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı KAP platformu aracılığıyla tüm menfaat sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmuştur.
2. Şirketimizin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarından toplam 844.130.395 TL tutarındaki kısmı "gayri kabili rücu" olarak temlik edilerek 632.387.965.-TL nakit tahsilat 23 ve 28 Şubat tarihlerinde yapılmıştır. Söz konusu 844.130.395 TL içerisindeki TÜFE'ye endeksli olan alacakların TÜFE farkı gelirleri temlik işlemine konu olmayıp vadesinde şirketimizce tahsil edilecektir.
3. Şirket tarafından Ziraat Bankası'ndan 200.000 TL kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredi koşulları şu şekildedir; ilk yıl anapara ödemesiz, geri ödeme süresi 4 yıl olup, 3 ayda bir faiz ödemeli; ödemesiz dönemden sonra 3 ayda bir anapara ve faiz ödemelidir

4. Şirketimiz ve Yüklenici Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilen "Temaşehir Konya" projesindeki "42.Cadde" isimli ticari bölümlerin; "Global MD Portföy Yönetimi A.Ş." tarafından kurulmuş olan Gayrimenkul Yatırım Fonuna satılabilmesi ve yeterli şartların oluşması durumunda, ilgili fona Şirketimizin de % 10,5 oranında katılabileceği konusunda taraflara iyi niyet mektubu verilmiştir
5. Emlak Konut Spor Kulübü; hem yıllardır Emlak Konut vizyonu ile devam eden sosyal sorumluluk projelerine bir yenisini eklemek hem de Türk gençliğine spor disiplini aşılayarak Türk sporunun gelişmesine katkı sağlayarak ülkesine yararlı, ahlaklı, sporcu nesiller yetiştirmek amacı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Sponsorluğunda 2017 yılında kuruldu. Emlak Konut, kuruluşundan beri artan ivmesi, insan odaklı kurum felsefesi ve geldiği noktadaki lider konumu itibarıyla sektördeki başarısını Spor alanında en yukarıya taşımayı hedeflemektedir. Şu anda Basketbol branşında faaliyet gösteren Spor Kulübümüz yaşları 13 ila 18 arasında değişen 50'yi aşkın lisanslı sporcusuyla U13 E – U13 K – U14 K – U15 K ve U18 K olmak üzere 5 ayrı takımda mücadele etmektedir.

## Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

### Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

### Ekspertiz Şirketleri

"Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş."

### Yeminli Mali Müşavir

Sırdaş Denetim ve Yönetim Danışmanlığı Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

### Basın Müşavirliği Danışman Firması

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

### Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi Danışman Firması

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

## EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

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

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

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

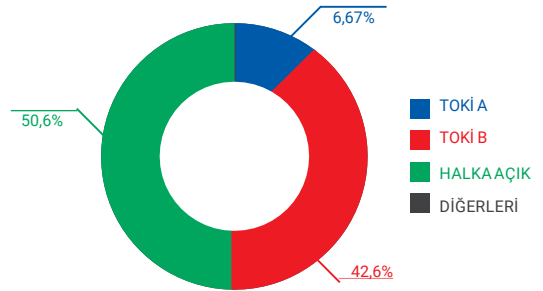
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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

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

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

Emlak Konut GYO’nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
- (b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması;
- (c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir.



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	NAMA (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,6
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.168.452,01	192.516.845.201	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.265,33	5.026.533	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

## İŞ MODELLERİ

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

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

### Gelir Paylaşımı Modeli

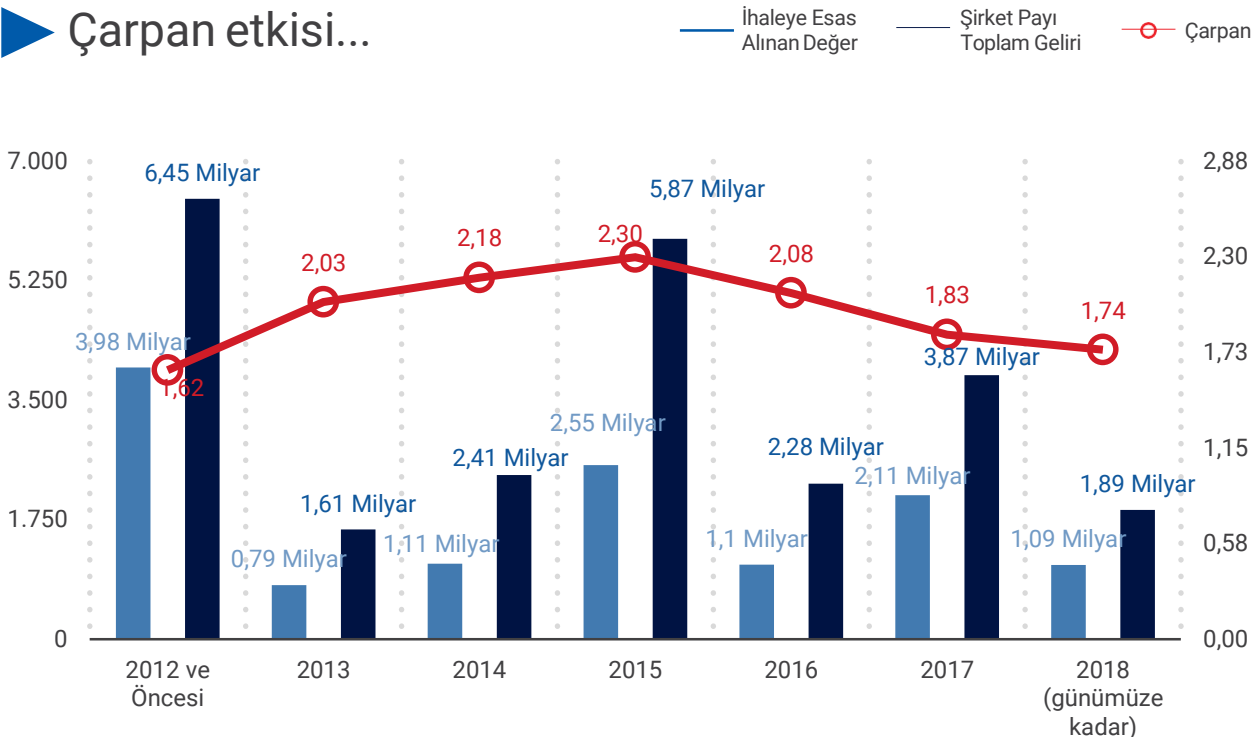
Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin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

### Anahtar Teslimi Modeli

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

## GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2017)

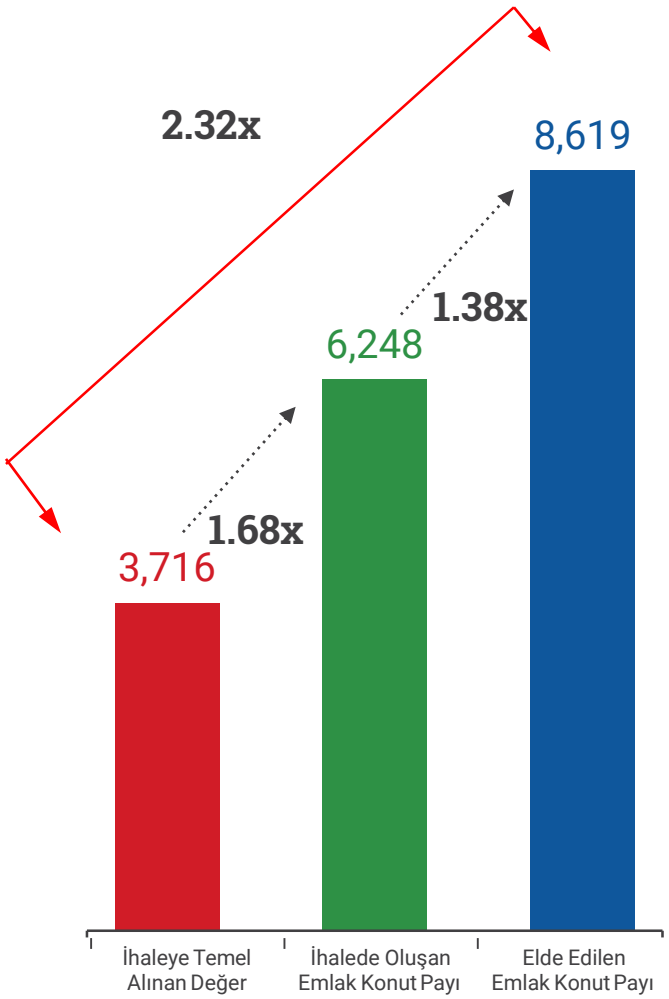
### ► Çarpan etkisi...



## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,32...

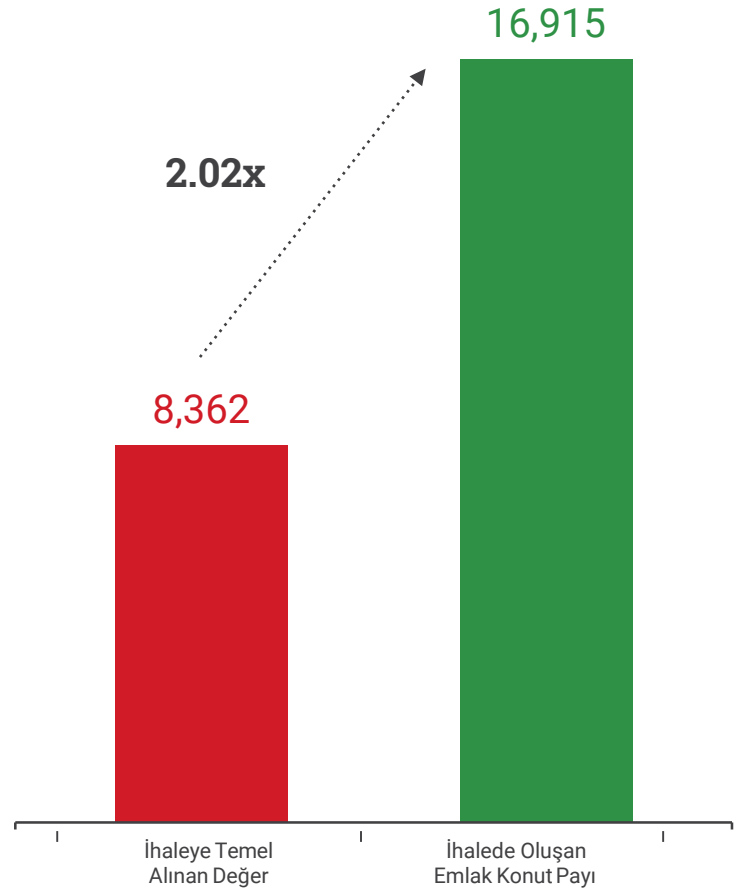
► Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi beklemekte...



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

### Tamamlanmış Projeler

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



■ İhaleye Temel Alınan Değer  
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı

### Yapımı Devam Eden Projeler

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



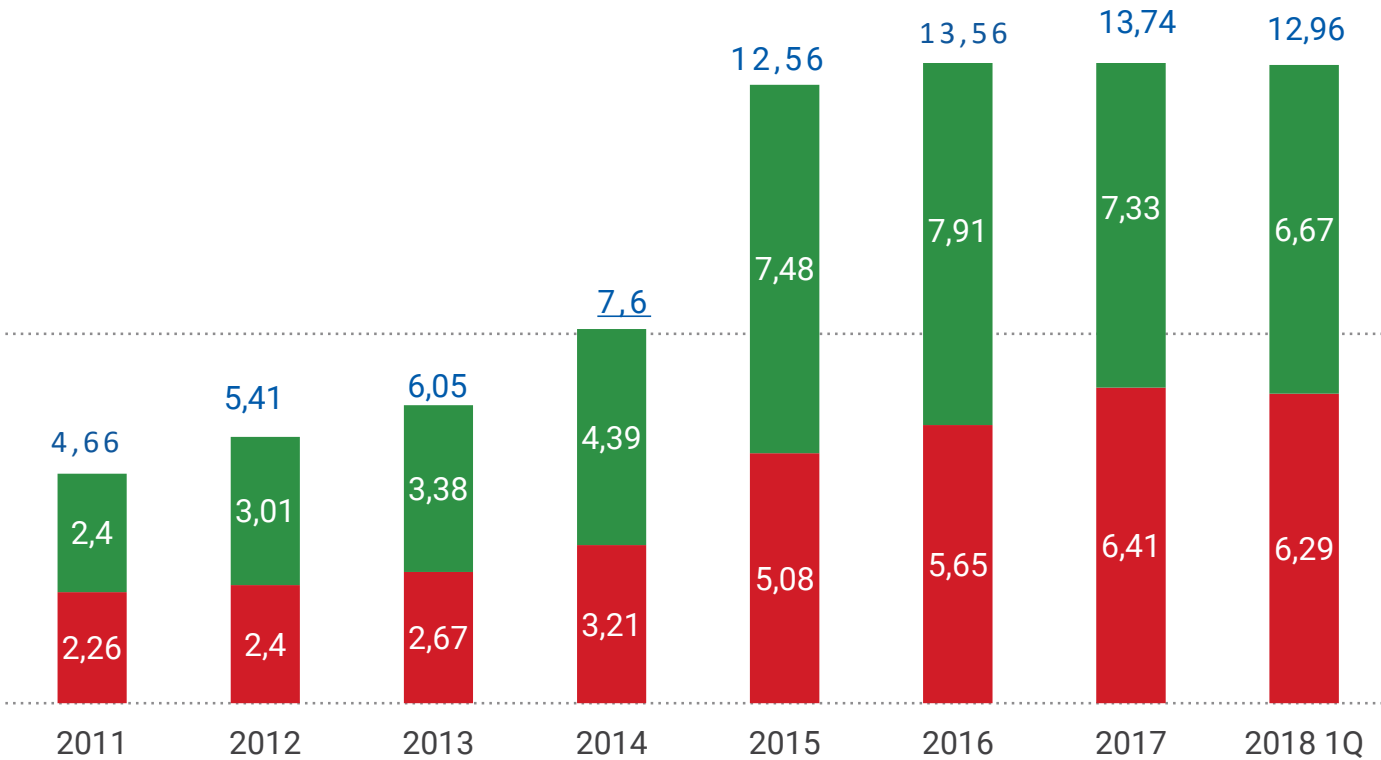
## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

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

Emlak Konut önümüzdeki 4 sene boyunca 7,33 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

■ Garanti Edilen Minimum Kâr  
■ Kayıtlı Maliyet



# NİDAPARK İSTİNYE

Muhteşem deniz manzarasıyla ve mimari özellikleri ile ön plana çıkan Nidapark İstinye projesi; 73.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu 55 bloğu, 538 apart ünitesi, kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness salonları, yaklaşık 47.500 m<sup>2</sup> genişliğiyle bölgenin havasını değiştiren parkı ve otopark bölümleriyle yaşam standartlarınızı en yükseğe çıkarmak için hazırlanıyor.









## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### MASLAK 1453

YÜKLENİCİ  
AKDENİZ

BİTİŞ TARİHİ  
02.06.2018

ARSA ALANI  
241.905 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
5.258

Asgari Satış Toplam Geliri  
3.250.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%35,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
1.153.750.000 TL

İlerleme Oranı  
%94,48



### GÖL PANAROMA

YÜKLENİCİ  
BE-MA

BİTİŞ TARİHİ  
31.12.2017

ARSA ALANI  
94.255 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.471

Asgari Satış Toplam Geliri  
530.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%28,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
148.400.000 TL

İlerleme Oranı  
%91,36





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### ANKARA ÇANKAYA ORAN



YÜKLENİCİ	YP
BİTİŞ TARİHİ	21.01.2021
ARSA ALANI	20.854 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM	163*
Asgari Satış Toplam Geliri	156.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%30,00
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	46.800.000 TL
İlerleme Oranı	%0,0

### BİZİM MAHALLE 2.ETAP



YÜKLENİCİ	DAĞ
BİTİŞ TARİHİ	27.11.2022
ARSA ALANI	118.099 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.200*
Asgari Satış Toplam Geliri	2.000.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%27,55
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri	551.000.000 TL
İlerleme Oranı	%0,0



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### EVVEL / ADIM İSTANBUL

YÜKLENİCİ  
İNTAYA & İNTES & EYG

BİTİŞ TARİHİ  
31.07.2018

ARSA ALANI  
94.637 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.423

Asgari Satış Toplam Geliri  
726.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%26,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
188.760.000 TL

İlerleme Oranı  
%81,15



### İSTMARİNA

YÜKLENİCİ  
DAP-ELTES

BİTİŞ TARİHİ  
30.05.2018

ARSA ALANI  
64.502 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.625

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.335.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%40,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
534.000.000 TL

İlerleme Oranı  
%89,18





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### TUAL ADALAR

YÜKLENİCİ  
DAĞ

BİTİŞ TARİHİ  
06.11.2018

ARSA ALANI  
47.565 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
542

Asgari Satış Toplam Geliri  
420.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%29,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
123.900.000 TL

İlerleme Oranı  
%22,90



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

### AVRUPARK

YÜKLENİCİ  
CİHAN & KONUT YAPI

BİTİŞ TARİHİ  
27.07.2018

ARSA ALANI  
106.834 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.480

Asgari Satış Toplam Geliri  
602.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%26,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
156.520.000 TL

İlerleme Oranı  
%68,39





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### TEMAŞEHİR KONYA

YÜKLENİCİ  
TORKAM

BİTİŞ TARİHİ  
03.04.2019

ARSA ALANI  
72,727 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
905

Asgari Satış Toplam Geliri  
705.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%30,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
212.500.000 TL

İlerleme Oranı  
%48,76



### KARAT 34

YÜKLENİCİ  
KELİF İŞ ORTAKLIĞI

BİTİŞ TARİHİ  
16.09.2018

ARSA ALANI  
36.175 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
592

Asgari Satış Toplam Geliri  
440.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%39,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
171.600.000 TL

İlerleme Oranı  
%50,08





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### NİDAPARK KAYAŞEHİR



YÜKLENİCİ  
TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI  
ORTAK GİRİŞİMİ

BİTİŞ TARİHİ  
20.10.2018

ARSA ALANI  
103.277 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.139

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.072.600.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%38,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
407.588.000 TL

İlerleme Oranı  
%83,41

### KOORDİNAT ÇAYYOLU



YÜKLENİCİ  
YP İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
10.05.2019

ARSA ALANI  
38.152 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
432

Asgari Satış Toplam Geliri  
545.454.545 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%33,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
180.000.000 TL

İlerleme Oranı  
%40,41



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### VALİDEBAĞ KONAKLARI

YÜKLENİCİ  
ELTES & İSTLIFE

BİTİŞ TARİHİ  
03.09.2019

ARSA ALANI  
17.237 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
366

Asgari Satış Toplam Geliri  
810.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%50,15

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
406.215.000 TL

İlerleme Oranı  
%18,40



### OFİS KARAT BAKIRKÖY

YÜKLENİCİ  
BAŞYAPI & GÜNEY &  
ELİT VİZYON

BİTİŞ TARİHİ  
12.03.2019

ARSA ALANI  
5.250 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
90

Asgari Satış Toplam Geliri  
200.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%31,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
62.000.000 TL

İlerleme Oranı  
%20,97



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### TUAL BAHÇEKENT



YÜKLENİCİ DAĞ
BİTİŞ TARİHİ 14.05.2019
ARSA ALANI 189.901 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM 1.925
Asgari Satış Toplam Geliri 1.090.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı %25,26
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 275.334.000 TL
İlerleme Oranı %33,11

### EVORA DENİZLİ



YÜKLENİCİ TEKNİK YAPI & UCD
BİTİŞ TARİHİ 28.08.2020
ARSA ALANI 115.291 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM 1.558
Asgari Satış Toplam Geliri 514.727.778 TL
Şirket Payı Gelir Oranı %18,00
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 82.651.000 TL
İlerleme Oranı %28,99



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

YÜKLENİCİ  
AKDENİZ & İFM İŞ ORTAKLIĞI

BİTİŞ TARİHİ  
12.11.2020

ARSA ALANI  
115.497 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.447

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.460.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%4,15

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
60.590.000 TL

İlerleme Oranı  
%44,28



### SEMT BAHÇEKENT

YÜKLENİCİ  
SUR YAPI & HATAY AKPINAR

BİTİŞ TARİHİ  
01.06.2020

ARSA ALANI  
66.656 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.039

Asgari Satış Toplam Geliri  
602.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
150.500.000 TL

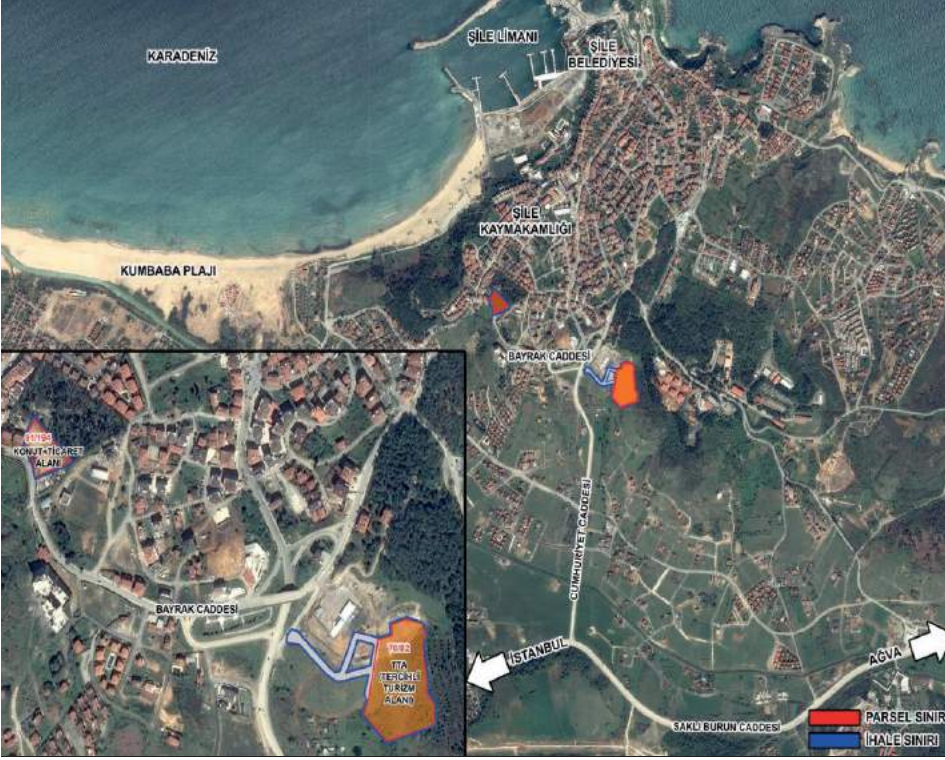
İlerleme Oranı  
%5,4





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### İDEALİSTKORU/İDEALİSTCADDE



YÜKLENİCİ  
İDEALİST İNŞAAT &  
İDEALİST GYO

BİTİŞ TARİHİ  
10.08.2019

ARSA ALANI  
17.933 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
170\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
68.500.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%22,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
15.070.000 TL

İlerleme Oranı  
%0,00

### KÖY



YÜKLENİCİ  
SİYAHKALEM

BİTİŞ TARİHİ  
10.03.2020

ARSA ALANI  
348.807 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.291\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.475.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%32,25

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
475.687.500 TL

İlerleme Oranı  
%35,03

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



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### EBRULİ İSPARTAKULE

YÜKLENİCİ  
SITAR & ASLAN & TORKAM

BİTİŞ TARİHİ  
03.08.2019

ARSA ALANI  
47.168 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
776

Asgari Satış Toplam Geliri  
600.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%22,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
132.000.000 TL

İlerleme Oranı  
%7,74



### NİDAPARK İSTİNYE

YÜKLENİCİ  
TAHİNCİOĞLU İSTİNYE  
ORTAK GİRİŞİMİ

BİTİŞ TARİHİ  
07.11.2020

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
555

Asgari Satış Toplam Geliri  
3.672.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%51,10

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
1.876.392.000 TL

İlerleme Oranı  
%10,10





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### BAHÇETEPE ISPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE



YÜKLENİCİ  
AKYAPI & EŞBAH

BİTİŞ TARİHİ  
31.05.2019

ARSA ALANI  
44.825 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
632

Asgari Satış Toplam Geliri  
342.400.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
85.600.000 TL

İlerleme Oranı  
%0,00

### AVRUPARK HAYAT



YÜKLENİCİ  
CIHAN İNŞ. & KONUT YAPI

BİTİŞ TARİHİ  
30.12.2019

ARSA ALANI  
42.020 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.184

Asgari Satış Toplam Geliri  
626.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
156.500.000 TL

İlerleme Oranı  
%9,27

## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### AVANGART İSTANBUL

YÜKLENİCİ  
GÜL İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
04.12.2018

ARSA ALANI  
36.750 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
959\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.300.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%49,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
637.000.000 TL

İlerleme Oranı  
%7,55



### YENİKÖY KONA KLARI

YÜKLENİCİ  
YENİYAPI & TACA

BİTİŞ TARİHİ  
24.06.2019

ARSA ALANI  
35.856 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
349

Asgari Satış Toplam Geliri  
442.500.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%38,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
168.150.000 TL

İlerleme Oranı  
%9,61





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### CER İSTANBUL



YÜKLENİCİ  
EGE & YEDİ KULE

BİTİŞ TARİHİ  
06.07.2019

ARSA ALANI  
41.162 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
148\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
302.680.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%35,01

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
105.968.268 TL

İlerleme Oranı  
%0,00

### KOCAELİ / DERİNCE



YÜKLENİCİ  
KUMUŞOĞLU & TOKAL

BİTİŞ TARİHİ  
01.09.2021

ARSA ALANI  
72.313 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
680\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
385.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%21,61

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
83.198.500 TL

İlerleme Oranı  
%0,00



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### ANTALYA MURATPAŞA

**YÜKLENİCİ**  
MESA & MESKEN

**BİTİŞ TARİHİ**  
29.10.2020

**ARSA ALANI**  
40.000 m<sup>2</sup>

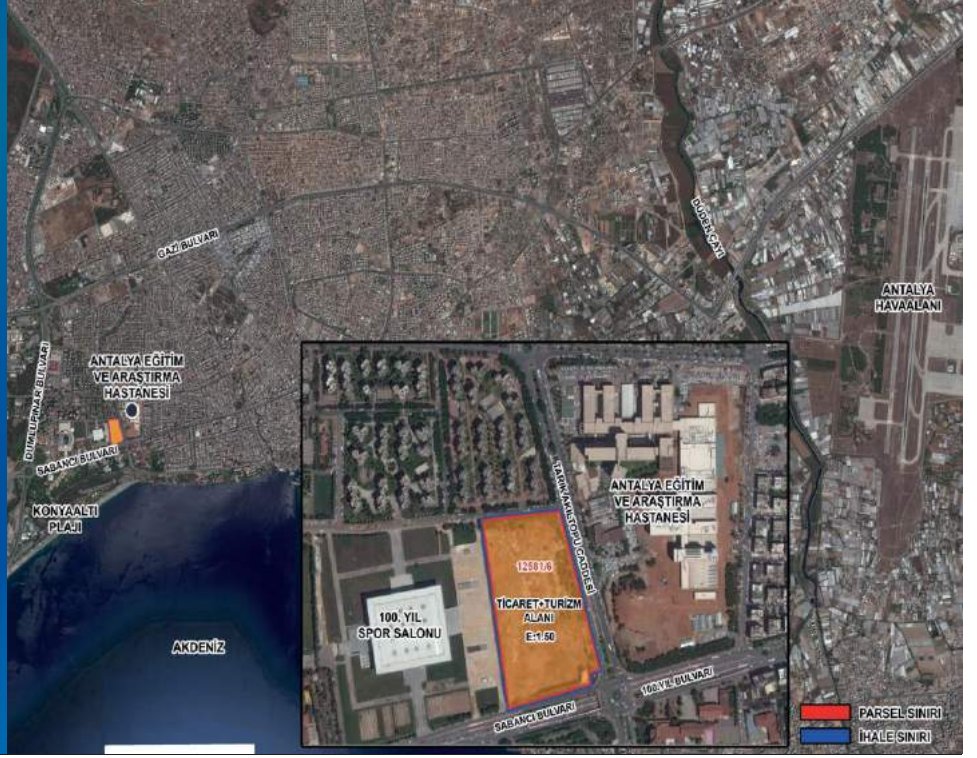
**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
500\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.060.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%28,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
302.100.000 TL

İlerleme Oranı  
%0,00



### BÜYÜKYALI İSTANBUL

**YÜKLENİCİ**  
ÖZAK & YENİGÜN & ZİRLAN

**BİTİŞ TARİHİ**  
23.04.2021

**ARSA ALANI**  
111.023 m<sup>2</sup>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.766

Asgari Satış Toplam Geliri  
4.240.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%37,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
1.568.800.000 TL

İlerleme Oranı  
%33,42





## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### MERKEZ ANKARA



YÜKLENİCİ  
PASİFİK & ÇİFTAY

BİTİŞ TARİHİ  
24.03.2020

ARSA ALANI  
137.249 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
3.060

Asgari Satış Toplam Geliri  
4.194.550.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%30,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
1.258.365.000 TL

İlerleme Oranı  
%9,94

### TUZLA ARTI



YÜKLENİCİ  
DAĞ

BİTİŞ TARİHİ  
29.07.2020

ARSA ALANI  
9.600 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
110\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
185.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%29,15

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
53.927.500 TL

İlerleme Oranı  
%0,00



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## İZMİR KONAK 1.ETAP

**YÜKLENİCİ**  
TEKNİK YAPI & HALK GYO

**BİTİŞ TARİHİ**  
16.09.2021

**ARSA ALANI**  
47.070 m<sup>2</sup>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.065\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.672.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%35,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
585.200.000 TL \*

İlerleme Oranı  
%0,00



\* Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (117.040.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

## ALLSANCAK

**YÜKLENİCİ**  
PEKİNTAŞ & BURAKCAN

**BİTİŞ TARİHİ**  
21.08.2021

**ARSA ALANI**  
78.558 m<sup>2</sup>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.391\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
2.200.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%33,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
726.000.000 TL \*

İlerleme Oranı  
%0,00



\* Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (145.200.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### NİDAPARK KÜÇÜKYALI



YÜKLENİCİ  
TAHİNCİOĞLU & KOZKEN

BİTİŞ TARİHİ  
16.09.2021

ARSA ALANI  
114.239 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
2.025

Asgari Satış Toplam Geliri  
3.635.715.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%42,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
1.527.000.300 TL

İlerleme Oranı  
%16,10

BİR BAKIŞTA 2018

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

İŞ MODELLERİ  
Devam Eden  
Gelir Paylaşımli Projelerimiz

HİSSE PERFORMANSIMIZ

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

DAVALAR

EKLER

### ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ



YÜKLENİCİ  
BEŞTELSİZ İŞ ORTAKLIĞI

BİTİŞ TARİHİ  
27.08.2021

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
478

Asgari Satış Toplam Geliri  
1.730.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%37,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
640.100.000 TL

İlerleme Oranı  
%0,00

PARSEL SINIRI  
BLOK SINIRI

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

## DÜŞLER VADİSİ



YÜKLENİCİ  
YILMAZ İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
22.09.2023

ARSA ALANI  
1.157.004 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.400\*

Asgari Satış Toplam Geliri  
3.808.000.000 TL

Şirket Payı Gelir Oranı  
%25,00

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
952.000.000 TL \*

İlerleme Oranı  
%0,00

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



# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 31.03.2018

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL)	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm (Mart 17)	(%) Satılan
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453	34.173.875	-1.295.575	5.258	4.976	95%
2	GÖL PANORAMA EVLERİ	34.132.033	12.607.727	1.471	1.464	100%
3	EVVEL / ADIM İSTANBUL	113.895.876	15.129.144	1.423	1.060	74%
4	İSTMARİNA	58.000.000	42.677.775	1.625	1.553	96%
5	AVRUPARK	156.520.000	74.781.141	1.480	1.285	87%
6	KARAT 34	171.600.000	104.433.934	592	332	56%
7	NİDAPARK KAYAŞEHİR	407.588.000	208.147.830	1.139	707	62%
8	KOORDİNAT ÇAYYOLU	180.000.000	82.862.061	432	253	59%
9	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	112.055.370	905	481	53%
10	TUAL ADALAR	116.961.600	26.119.576	542	260	48%
11	TUAL BAĞÇEKENT	275.334.000	156.405.084	1.925	1.167	61%
12	EVORA DENİZLİ	92.651.000	16.394.653	1.558	413	27%
13	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	286.123.535	366	240	66%
14	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	31.081.309	90	7	8%
15	İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.070.000	5.256.866	-	-	Satışta Değil
16	KÖY	422.466.071	219.211.896	1.156	538	39%
17	İFM	29.200.000	29.200.000	1.447	-	Satışta Değil
18	SEMT BAĞÇEKENT	150.500.000	100.345.871	1.038	158	15%
19	BAĞÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE	85.600.000	37.620.770	632	-	Satışta Değil
20	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	102.443.628	1.184	335	29%
21	EBRULİ İSPARTAKULE	132.000.000	73.894.561	776	74	10%
22	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	882.201.967	555	83	15%
23	CER İSTANBUL	105.968.270	38.447.821	161	-	Satışta Değil
24	KOCAELİ / DERİNCE	96.147.618	25.788.103	-	-	Satışta Değil
25	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	518.727.029	953	64	7%
26	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	122.781.853	349	88	25%
27	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	623.814.794	3.060	144	5%
28	İSTANBUL / TUZLA İÇMELER	53.927.500	33.911.140	-	-	Satışta Değil
29	ANTALYA / MURATPAŞA	302.100.000	105.426.842	-	-	Satışta Değil
30	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1.568.800.000	911.991.798	1.766	338	19%
31	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	849.285.524	2.025	708	35%
32	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	640.100.000	232.054.434	478	-	Satışta Değil
33	İZMİR/ KONAK 1. ETAP	117.040.000	117.040.000	-	-	Satışta Değil
34	İZMİR/ KONAK 2. ETAP	145.200.000	145.200.000	-	-	Satışta Değil
35	İSTANBUL / BEYKOZ RİVA	534.810.259	190.400.000	-	-	Satışta Değil
36	BİZİM MAHALLE 2. ETAP	551.000.000	124.987.727	-	-	Satışta Değil
37	ANKARA ÇANKAYA ORAN	46.800.000	13.720.672	-	-	Satışta Değil
38	ANKARA SARAÇOĞLU	-	-1.152.000	-	-	Satışta Değil
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>12.961.639.842</b>	<b>6.670.124.855</b>	<b>38.544</b>	<b>20.048</b>	<b>52%</b>

Bağımsız bölüm satışlarında konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun 117 milyon TL olan Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanmasıyla birlikte proje maliyetlerinden çıkarılarak satış gelirinden düşülecektir.



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BASBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

## CER İSTANBUL





# BAŞKENT EMLAK KONUTLARI

Sizi şehrin stresinden, trafikten ve kalabalıktan uzaklaştıracak, bambaşka bir dünyaya yelken açmanızı sağlayacak Başkent Emlak Konutları, Çankaya'da yükseliyor. İhtiyacınız olan ne varsa, hepsi Başkent Emlak Konutları'nda en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş bir şekilde sizi bekliyor.



## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1

YÜKLENİCİ  
GÜRYAPI

BİTİŞ TARİHİ  
29.05.2018

ARSA ALANI  
140.793 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.239

Güncel Sözleşme Bedeli  
387.959.681,72 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
467.015.297,23 TL

İlerleme Oranı  
%79,44



### KÖRFEZKENT 4.ETAP

YÜKLENİCİ  
ZEK-SAN

BİTİŞ TARİHİ  
05.05.2018

ARSA ALANI  
79.804 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.124

Güncel Sözleşme Bedeli  
158.712.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
153.187.010,35 TL

İlerleme Oranı  
%79,35





## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/1



YÜKLENİCİ  
YÖRÜK & ERMİT

BİTİŞTARİHİ  
16.08.2018

ARSA ALANI  
85.871 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
978

Güncel Sözleşme Bedeli  
268.650.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
287.300.275,65 TL

İlerleme Oranı  
%64,34

### EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/2



YÜKLENİCİ  
BALPA

BİTİŞTARİHİ  
16.08.2018

ARSA ALANI  
89.368 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
904

Güncel Sözleşme Bedeli  
239.900.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
244.759.064,18 TL

İlerleme Oranı  
%60,59



## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP

YÜKLENİCİ  
KALYON

BİTİŞ TARİHİ  
22.12.2017

ARSA ALANI  
44.365 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
271

Güncel Sözleşme Bedeli  
85.639.547,42 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
138.769.593,75 TL

İlerleme Oranı  
%90,36



### NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI

YÜKLENİCİ  
CENT YAPI

BİTİŞ TARİHİ  
19.11.2018

ARSA ALANI  
29.541 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
420

Güncel Sözleşme Bedeli  
116.722.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
172.990.718,03 TL

İlerleme Oranı  
%71,43





## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2



YÜKLENİCİ  
YILMAZ İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
24.07.2018

ARSA ALANI  
21.407 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
386

Güncel Sözleşme Bedeli  
87.914.154,16 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
121.586.778,10 TL

İlerleme Oranı  
%89,44

### BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1



YÜKLENİCİ  
KALYON

BİTİŞ TARİHİ  
25.07.2019

ARSA ALANI  
89.502 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.329

Güncel Sözleşme Bedeli  
559.500.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
366.418.511,10 TL

İlerleme Oranı  
%22,30



## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### NİĞDE EMLAK KONUTLARI

YÜKLENİCİ  
PEKİNTAŞ YAPI

BİTİŞ TARİHİ  
19.05.2019

ARSA ALANI  
25.643 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
365

Güncel Sözleşme Bedeli  
101.700.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
72.259.916,21 TL

İlerleme Oranı  
%37,68



### GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/1

YÜKLENİCİ  
MUSTAFA EKŞİ

BİTİŞ TARİHİ  
18.07.2019

ARSA ALANI  
91.565 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
1.040

Güncel Sözleşme Bedeli  
314.800.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
122.290.049,49 TL

İlerleme Oranı  
%21,89





## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/2



YÜKLENİCİ  
SİYAHKALEM

BİTİŞ TARİHİ  
20.03.2019

ARSA ALANI  
90.774 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
950

Güncel Sözleşme Bedeli  
315.900.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
134.727.097,64 TL

İlerleme Oranı  
%23,41

### KUZEY YAKASI



YÜKLENİCİ  
YAPI & YAPI İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
14.09.2019

ARSA ALANI  
372.995 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
373

Güncel Sözleşme Bedeli  
509.513.550 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
276.169.521,31 TL

İlerleme Oranı  
%46,94



## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2

**YÜKLENİCİ**  
ASL İNŞAAT

**BİTİŞ TARİHİ**  
30.08.2018

**ARSA ALANI**  
30.521 m<sup>2</sup>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
507

Güncel Sözleşme Bedeli  
203.800.000 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
148.089.577,88 TL

İlerleme Oranı  
%28,07



### GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/3

**YÜKLENİCİ**  
İhale Çalışmaları  
Devam Ediyor

**BİTİŞ TARİHİ**  
İhale Çalışmaları  
Devam Ediyor

**ARSA ALANI**  
6.338 m<sup>2</sup>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
62

Güncel Sözleşme Bedeli  
İhale Çalışmaları  
Devam Ediyor

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
2.173.025,88 TL

İlerleme Oranı  
İhale Çalışmaları  
Devam Ediyor





# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

## KÖRFEZKENT ÇARŞI



YÜKLENİCİ  
AHES İNŞAAT

BİTİŞ TARİHİ  
27.01.2019

ARSA ALANI  
11.967 m<sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM  
106

Güncel Sözleşme Bedeli  
49.041.053 TL

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
16.160.602,82 TL

İlerleme Oranı  
%25,72

## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ TABLOSU 31.03.2018

Sıra	Şehir / Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Mart 18)
1	İSTANBUL AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1	467.015.297,23	1.239	1.215
2	KOCAELİ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT 4. ETAP	153.187.010,35	1.124	1.106
3	İSTANBUL AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-1	287.300.275,65	978	972
4	İSTANBUL AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-2	244.759.064,18	904	900
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP	138.769.593,75	271	266
6	NEVŞEHİR MERKEZ	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	172.990.718,03	420	318
7	İSTANBUL AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2	121.586.778,10	386	-
8	ANKARA MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	366.418.511,10	1.329	145
9	NİĞDE	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	72.259.916,21	365	60
10	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	122.290.049,49	1.040	507
11	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	134.727.097,64	950	336
12	İSTANBUL KAYABAŞI	KUZEY YAKASI	276.169.521,31	373	65
13	ANKARA MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	148.089.577,88	507	-
14	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	2.173.025,88	62	-
15	KOCAELİ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT ÇARŞI	16.160.602,82	106	24
<b>TOPLAM</b>			<b>2.723.897.429,62</b>	<b>10.054</b>	<b>5.914</b>



# BAŞKENT EMLAK KONUTLARI

Sizi şehrin stresinden, trafikten ve kalabalıktan uzaklaştıracak, bambaşka bir dünyaya yelken açmanızı sağlayacak Başkent Emlak Konutları, Çankaya'da yükseliyor. İhtiyacınız olan ne varsa, hepsi Başkent Emlak Konutları'nda en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş bir şekilde sizi bekliyor.

# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	3.08.2015	3.03.2018	2 yıl 7 ay	İstanbul / Başakşehir 13344 / 2 ARSA	2.200,00 TL
2	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADI ORTAKLIĞI	1.10.2016	1.10.2017	1 yıl	İstanbul / Başakşehir 324 / 2 ARSA	1.700,00 TL
3	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	1.09.2016	1.09.2017	1 yıl	İstanbul / Ataşehir 3317 / 2 ARSA	12.500,00 TL
4	YILMAZ İNŞAAT TAH. VE TİC. A.Ş.	1.07.2016	1.07.2018	2 yıl	İstanbul / Başakşehir 1335 / 15 ARSA	6.773,00 TL
5	T.HALK BANKASI A.Ş.	15.11.2017	15.11.2022	5 yıl	İstanbul / Ataşehir 3331 / 5 A 1 OFİS	425.000,00 TL
6	AKSÜS YAPI VE ENTEGRE ATIK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	8.05.2017	8.05.2020	3 YIL	İstanbul / Ataşehir 3385 / 2 ARSA	1.000,00 TL
7	KREM TURİZM İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.06.2017	10.06.2019	2 YIL	Tekirdağ / Çerkezköy 1544 / 1 ARSA	10.000,00 TL
8	ROTA MAĞAZICILIK SAN. VE TİC. A.Ş.	15.03.2018	3.11.2027	10 YIL	İstanbul / Avclar 639 / 1 D DÜKKAN	43.800,00 TL
9	Çetin ERGÜN	1.04.2018	1.01.2019	1	İstanbul / Avclar 639 / 1 D DÜKKAN	5.500,00 TL
10	AKSÜS MARMARA REYHAN ADI ORTAKLIĞI	15.02.2018	25.02.2019	1	İstanbul / Ataşehir 3385 / 5 ARSA	1.000,00 TL
11	COM GIDA SANAYİ VE TİC. LTD ŞTİ.	1.07.2018	1.07.2028	5+5	İstanbul / Küçükçekmece 800 / 11 B3 24 DÜKKAN	36.000,00 TL
12	KRİSTAL KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIMI VE DAN. HİZ. LTD. ŞTİ.	2.03.2018	2.03.2019	1	İstanbul / Ataşehir 3317 5 B 436 DÜKKAN	1.500,00 TL

## TOPLAM

546.973 TL

## Kiralanan Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2017	01.05.2018	1 yıl	ANKARA-ÇANKAYA, 14	6.193,78 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2017	01.04.2020	3 yıl	NİĞDE/MERKEZ	1.666,66 TL

## TOPLAM

7.860,44 TL

\* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır. Dövizle yapılmış kiralamalarda dolar kuru 3 TL ile sabitlenmiştir.

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

(1) Açılış tarihi itibarıyla kira tutarı alınmaya başlanacaktır.



## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (USD)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	ZORLUTEKS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş.	15.11.2016	14.11.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	2.000,00 + %15 Ciro payı**
2	ÖZ EMLAK GAYRİMENKUL	01.09.2016	21.08.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	4.127,00
3	REMAX ABC GM DAN. HİZ. SELAMİ ARPACI	01.09.2016	31.08.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	5.146,00
4	TİNKON TURİZM KONGRE VE ORG. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.	01.11.2016	31.01.2018	1 yıl 3 ay	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	4.708,33
5	NURAY ÖZKAN	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	5.507,00
6	SELES KURU TEM. TİC. LTD. ŞTİ.	01.10.2016	30.09.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	5.045,00
7	CAN DOSTLAR KUAFÖR VE GÜZ. SALONLARI İŞLT. LTD. ŞTİ.	01.12.2017	30.11.2022	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	11.000,00
8	RAHVALI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME LTD. ŞTİ.	01.12.2017	30.11.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	3.686,90
9	EGE TEM. HİZ. VE YÖN. LTD.ŞTİ.	15.12.2016	14.12.2017	1 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	4.800,00
10	FERİŞTE HACİSÜLEYMAN	01.06.2017	30.09.2018	1 yıl 4 ay	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	12.500,00
11	TİNKON TURİZM KONGRE VE ORG. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	12.500,00 + %15 Ciro payı**
12	NAPİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	7.500,00 + %15 Ciro payı**
13	FERTAŞ İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ	15.09.2017	14.09.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	22.500,00 + %15 Ciro payı**
14	DDY GIDA İNŞ. TAH. TURİZM İTH. İHR. SAN.TİC. A.Ş.	15.10.2017	14.10.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	20.000,00 + %15 Ciro payı**
15	SİRTAŞ İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	4.500,00
16	GREKO GIDA ÜRÜNLERİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	\$ 15.000,00 + %15 Ciro payı**
17	YDC TURİZM GIDA İNŞAAT REKLAM ORG. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	9.500,00 + %15 Ciro payı**
18	HC TURİSTİK TESİS İŞLETMELİĞİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	15.11.2017	14.11.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	18.000,00 + %15 Ciro payı**
19	M.R.C. DENİZCİLİK TUR.	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	15.500,00 + %15 Ciro payı**
20	SHAYA KAHVE SANAYİ VE TİCARET A.Ş.(1)	Kira sözleşmesi imzalamaya tarihi itibarıyla	Kiralananın fiili açılış tarihi itibarıyla	10 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	%15 Ciro payı**
21	FERTAŞ İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	\$ 2.000,00
22	YENİ BOYUT TURİZM EĞLENCE VE GIDA TİC. A.Ş.	01.01.2018	31.12.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	13.000,00
23	SUSAM MARMARİS GIDA TURİZM İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.	01.12.2017	30.11.2022	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	5.000,00
24	YURDAKÜL KORKMAZ	10.03.2018	09.03.2023	5 yıl	Ağaoğlu Maslak 1453 DÜKKAN	%15 Ciro payı**
<b>TOPLAM</b>						<b>186.520,23 USD</b>

\* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır. Dövizle yapılmış kiralamalarda dolar kuru 3 TL ile sabitlenmiştir.

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

(1) Açılış tarihi itibarıyla kira tutarı alınmaya başlanacaktır.

## HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA

- ▶ İşlem görülen pazar; kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarı...
- ▶ Dahil olduğumuz endeksler; BİST 100 - BİST 50 - BİST 30  
BİST Tüm - BİST Mali - BİST GYO
- ▶ Veri sağlayıcı kodlarımız; BİST kodu: EKGYO  
BLOOMBERG kodu: EKGYO.TI - REUTERS kodu: EKGYO.IS

### Şirketimiz Pay Senedi Performansı

#### EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG

### EKGYO/BIST GMYO/BIST 100

BIST 100 Endeksi

BIST GMYO Endeksi

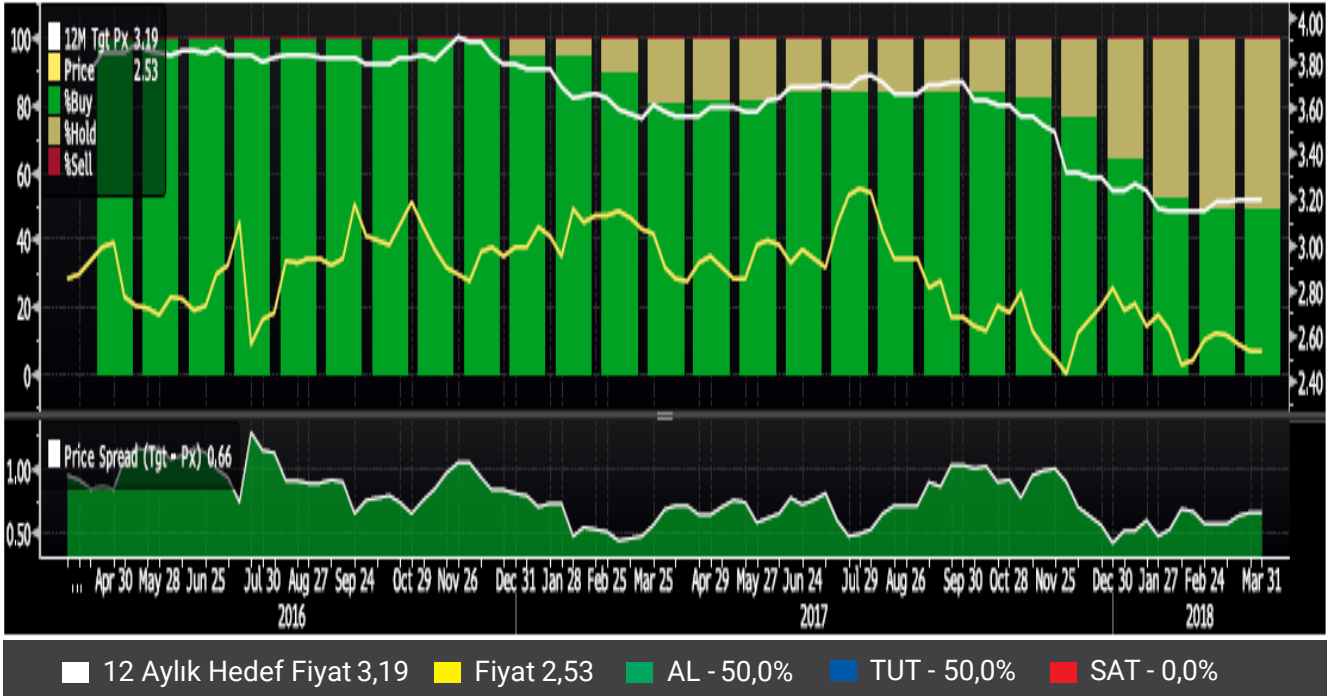
EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG



## TAVSİYELER



## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### Konut Satış İstatistikleri (Mart 2018)

**Türkiye’de 2018 Mart ayında 110.905 konut satıldı.**

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14 oranında azalarak 110 905 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18 714 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 11 269 konut satışı ve %10,2 pay ile Ankara, 6 787 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Ardahan, 13 konut ile Hakkari ve 36 konut ile Bayburt oldu.

**İpotekli konut satışları 2018 Mart ayında 32.786 olarak gerçekleşti.**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35 oranında azalış göstererek 32 786 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 050 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,4 ile Artvin oldu.

**Diğer satış türleri sonucunda 78.119 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 78\_119 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 664 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %67,7 oldu. Ankara 7 270 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4 599 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

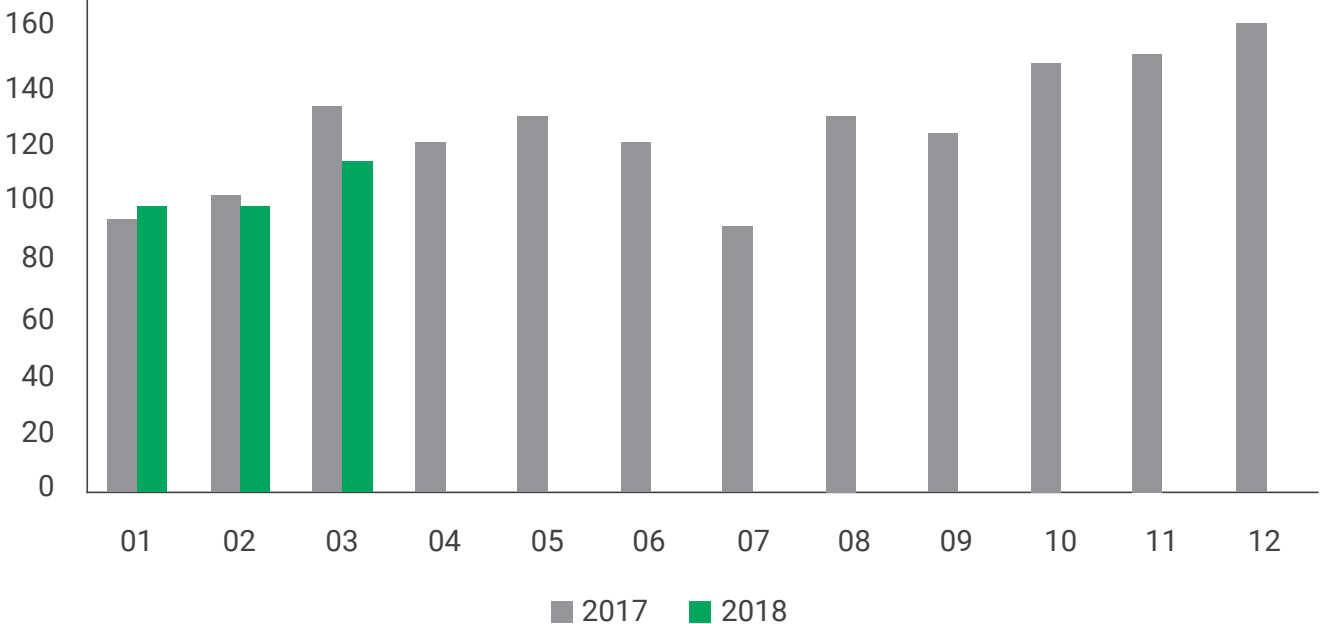
**Diğer satış türleri sonucunda 98.943 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,7 oranında artarak 98.943 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.416 konut satışı ve % 16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 71,6 oldu. Ankara 9.101 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6.061 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan oldu.

**Konut satışlarında 50.701 konut ilk defa satıldı.**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 azalarak 50 701

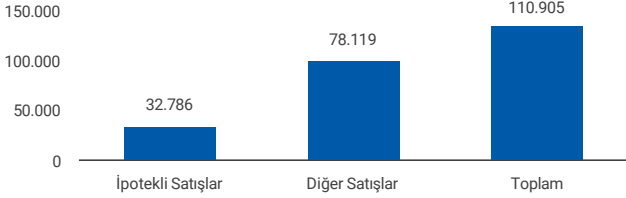
**Konut satış sayıları, 2017-2018 (Bin Adet)**



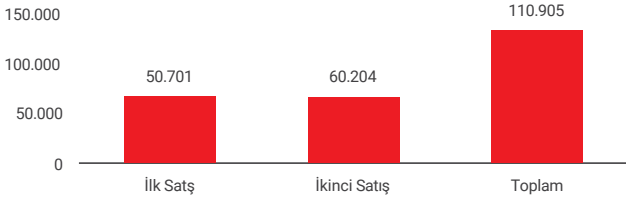


oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 774 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 751 konut satışı ile Ankara ve 2 753 konut satışı ile İzmir izledi.

### Satış şekline göre konut satışı, Mart 2018



### Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2018



### İkinci el konut satışlarında 60.204 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17 azalış göstererek 60\_204 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 940 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 7 518 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 034 konut satışı ile İzmir izledi.

### Yabancılar 2018 yılı Mart ayında 1.827 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 artarak 1 827 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2018'de ilk sırayı 556 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 446 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Trabzon, 109 konut satışı ile Bursa ve 89 konut satışı ile Yalova izledi.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 348 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 181 konut ile Suudi Arabistan, 156 konut ile İran, 120 konut ile Rusya Federasyonu ve 108 konut ile Afganistan izledi.

Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 18 Mayıs 2018'dir.

## Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017

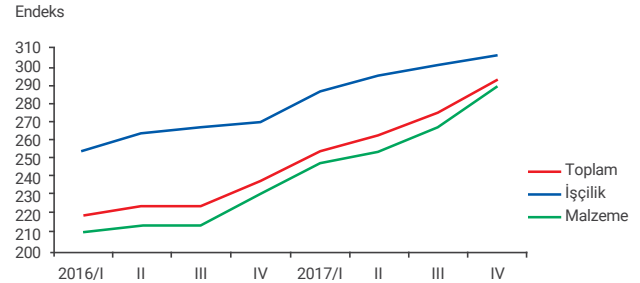
Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre % 6,5 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Aralık aylarını kapsayan 2017 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %6,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre % 19,7 arttı. BİME' de 2017 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre % 1,8, malzeme endeksi ise %7,9 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi % 13,7 ve malzeme endeksi %25,6 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi, 2016-2017 [2005=100]

	2016 IV. Çeyrek			2017 IV. Çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	5,9	1,1	7,5	6,5	1,8	7,9
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	12,4	10,6	12,9	22,8	13,7	25,6
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	7,7	10,6	6,9	19,7	12,7	21,9

### Bina inşaatı maliyet endeksi, 2016-2017 [2005=100]



## Konut Fiyat Endeksleri (Şubat 2018)

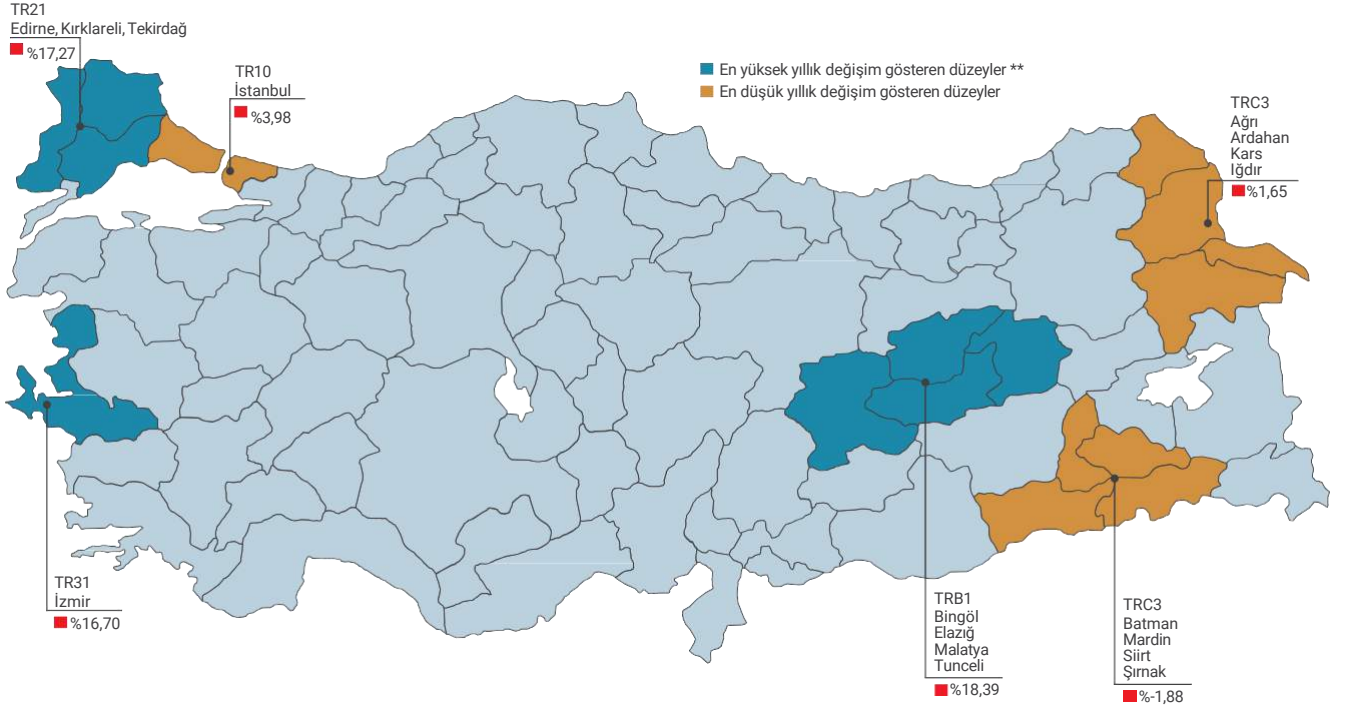
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 9,51 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 0,68 oranında azalmıştır.





### Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

\*Konut Fiyat Endeksi, Birim Fiyat, Yeni ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksleri Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

## Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)



## Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Hedonik Konut Fiyat Eneksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/M <sup>2</sup> )*	Yeni Konut Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi*
	217,84 (%9,51)	254,46 (%10,09)	2.138,35 TL	242,87 (%9,74)	252,05 (%9,46)
	267,72 (%3,98)	302,62 (%5,15)	3.910,33 TL	303,42 (%5,69)	294,89 (%5,30)
	193,28 (%6,16)	200,11 (%6,39)	1.738,15 TL	220,60 (%5,54)	193,73 (%5,80)
	249,97 (%16,70)	275,95 (%16,18)	2.710,64 TL	277,89 (%18,69)	274,27 (%16,26)

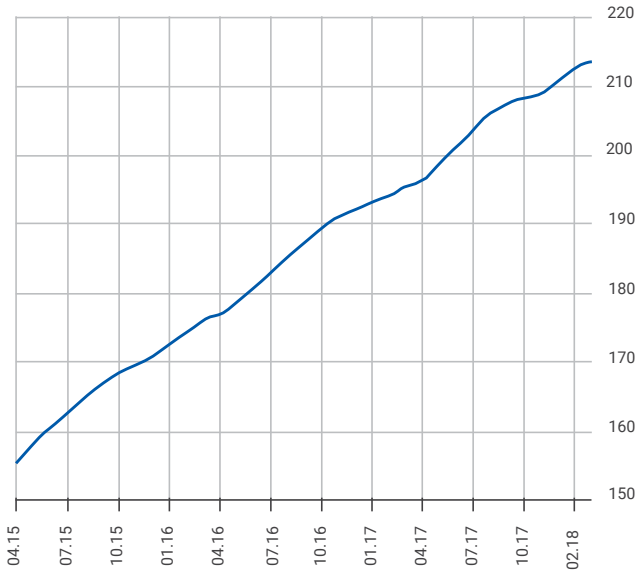
\*\*İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Metaveri notunda verilmektedir. Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi



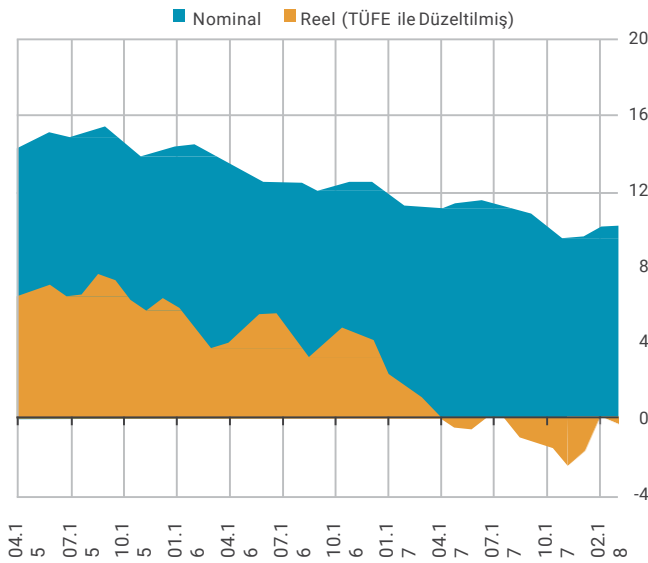
(HKFE) (2010=100), 2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 217,84 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 1: Hedonik Konut Fiyat Endeksi  
(Seviye, 2010=100)



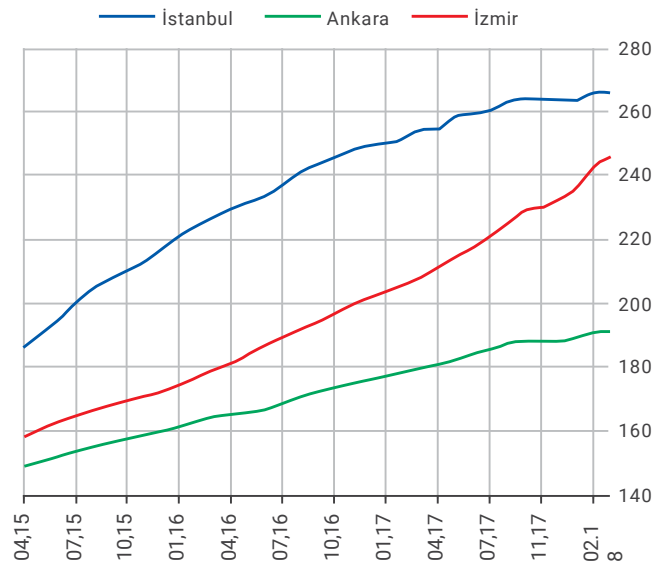
Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,51 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 0,68 oranında azalış göstermiştir.

Grafik 2: Hedonik Konut Fiyat Endeksi  
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,55, 0,13 ve 1,24 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 3,98, 6,16 ve 16,70 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 3: Hedonik Konut Fiyat Endeksi 3 Büyük İl  
(Seviye, 2010=100)



# METROPOL İSTANBUL

Dünyanın sayılı metropollerinden birinde yükselen bir dünya projesi... Tarihte sayısız medeniyete ev sahipliği yapmış, yeniliklerin başladığı bu topraklarda atılacak her adım, buna değmeliydi. Adından söz ettirecek yenilikçi bir proje geliştirmek için yola çıktık ve sadece en iyiler ile çalıştık.









## ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

### MASLAK 1453 PROJESİ

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

Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi aleyhine, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 E. sayılı dosyası ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz reddedilmiştir. Yapılan keşif üzerine hazırlanan Birlikçi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmış, rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2015/1354 E. sayılı dosyasıyla Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı aleyhlerine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'nde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) ile ilgili verilen inşaat ve tadilat ruhsatlarının iptaline ilişkin talebin reddine ilişkin İdare işlemi ile söz konusu ruhsatların yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiş, davacı tarafın Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin yaptığı itiraz, İstanbul Bölge İdare Mahkemesince reddedilmiştir. Mahkeme, 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstinaf neticesi beklenmektedir.

#### 3-) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyeleri (Hakkı Sağlam ve ark.)

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1026 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme

Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Dosyaya sunulan birlikçi raporu aleyhe gelmiş, gerekli itirazlar yapılmıştır.

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

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1 paftalık 1/100.000 ölçekli İÇDP-17092,2 plan işlem numaralı İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 paftalık 1/5000 ölçekli NİP-17063 plan işlem numaralı NİP ve 5 paftalık 1/1000 ölçekli UİP-17066 plan işlem numaralı UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemenin, 21.04.2016 tarihinde davanın görev yönünden reddine, dosyanın Danıştay'a gönderilmesine karar vermesi üzerine, yargılama, Danıştay 6. Daire'nin 2016/6417 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. 17.11.2017 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur.

### ZEKERİYAKÖY PROJESİ

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

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; Mahkemece yapılan yargılama sonucunda, 30.06.2016 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiş olup temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

#### 2-) 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 keşif yapılmış keşif sonrasında düzenlenen rapor lehe gelmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir. Danıştay 10. Daire, 24.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## KUASAR PROJESİ

### 1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

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

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

verilmiştir. Karar Yürütmenin Durdurulması talepli olarak temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

## İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

### 1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

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

### 2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

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

### 3-) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Üyeleri (Hakkı Sağlam ve ark.)

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2016/1665 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Kapadık Mah., eski 557 Parsel sayılı taşınmaza ait, 1/5000 ölçekli NİP değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin onaylanmasına ilişkin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.05.2016 tarihli 8199 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 10.05.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir.

## İSTANBUL KAYABAŞI

### 1-) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri (Serdar Bayraktar ve ark.)

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E.sayıllı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan dava olup Mahkemece 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

## 2-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E.sayıllı 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 ÜİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 20.10.2017 tarihinde YDİsteminin reddine karar verilmiştir. Bilirkişi raporu beklenmektedir.

## İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınincaya kadar, mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. 26.07.2017 tarihinde keşif yapılmış rapor taraflara tebliğ edilmiştir. Söz konusu Bilirkişi raporu lehe olmakla beraber, muhalefet şerhi koyan, bilirkişi Ali Kılıç'ın beyanlarına itirazda bulunulmuştur. Üst Mahkemece İstinaf talebimizin reddine karar verilmiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

### 2-)TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E.sayıllı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınincaya kadar, mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. 26.07.2017 tarihinde keşif yapılmış rapor taraflara tebliğ edilmiştir. Söz konusu Bilirkişi raporu lehe olmakla beraber, muhalefet şerhi koyan, bilirkişi Ali Kılıç'ın beyanlarına itirazda bulunulmuştur. Üst Mahkemece İstinaf talebimizin reddine karar verilmiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

## KARTAL PROJESİ

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

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

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

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6



parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idareyanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz incelemesi sonucu temyiz talebi ret edilmiş ve kararın Onanmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

## FINANS MERKEZİ PROJESİ

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

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

### 2-)TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyanın 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile ilgili olduğu gerekçesiyle gönderme kararı verilmiş olup dosya kaydı kapatılmıştır.

Mezkur dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2014/1102 E. almış, Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

### 3-)TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E.Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği"nin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalıları yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi bekleniyor.

## İSTİNYE PROJESİ

### Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17,18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 02.03.2015 tarih 2015/79 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı ile birlikte Şirketimiz tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay'ca yapılan temyiz incelemesi sonucunda Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğuna karar verilmiştir. Bozma sonrasında İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2017/232 Esasını alan dosyada yargılama devam etmektedir.

## FATİH YEDİKULE

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece

10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesineyer 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 temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## MÜHYE ARAZİSİ

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talepli açılan davadır. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 E. sayılı dosyası üzerinden yapılan yargılama sonucunda Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup İstinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından 1/25000'lik plan yönünden temyiz yoluna başvurulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 2-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bu kararla ilgili istinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir.

### 3-) Çankaya Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce dosyaya müdahil olunmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada Mahkemece 04.05.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından 1/25000'lik plan yönünden temyiz yoluna başvurulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

### 4-) Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 44 davacı, malikler)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/1011 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkemece 08.12.2017 tarihinde,



davanın kabulü ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf talebinde bulunulmuş olup istinaf neticesi beklenmektedir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/5166 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkemece keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş olup keşif günü beklenmektedir. Mahkeme tarafından, 31.05.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD istemi hakkında bilirkişi incelemesinden sonra bir karar verilmesine karar verilmiştir. Dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir.

#### 7-) Gazi SÖNMEZ

Ankara Valiliği aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/550 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 Ada 3 parsel, 29397 Ada 3 Parsel, 29397 Ada 4 Parsellerde yapılması planlanan "Emlak Konut Mühye Toplu Konut Projesi" ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.11.2016 tarihinde verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 18.05.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, Mahkemece 26.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Bilirkişiler tarafından düzenlenen rapor aleyhe gelmiştir.

#### 8-) Hüseyin Zorlu'ya vekaleten İlyas Kaya ,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Çankaya Belediye Başkanlığı aleyhine Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/562 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir.

Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 15.05.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.06.2017 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD istemi hakkında keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi. Mahkeme, 13.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Bilirkişiler tarafından düzenlenen rapor ise aleyhe gelmiştir. Rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır.

#### 9-) Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 45 davacı, malikler),

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/722 E. sayılı davası ile 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece aynı imar planlarının iptali istemiyle açılan 2017/1011 E. sayılı davada 08.12.2017 tarihinde iptal kararı verildiğinden, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf yoluna başvurulmuş olup sonucu beklenmektedir.

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

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'ni hasım mevkiine aldı, YD isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2017/3394 E. üzerinden devam etmektedir.

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

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu

Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyanın bağlantı nedeniyle esası kapatılarak, Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/136 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

## ÇAYYOLU ARAZİSİ

### 1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahale Mahkemece Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 parsel üzerinden verilecektir" kısmının iptaline, dava konusu diğer işlemler yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Mezkur karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş olup neticesi beklenmektedir.

### 3-) Ela Betül Termeli

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29622 ada 1 parsel ve

29479 ada 1,2,3 ve 4 nolu (953) parsellere ilişkin imar planı değişikliklerinin ve buna bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Şirketimizce müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 17.05.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, 18.05.2017 tarihinde davanın, ehliyet ve süreaşımı yönlerinden reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup neticesi beklenmektedir.

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

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.09.2017 tarihinde, yürütmenin durdurulması talebinin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

## ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 2017/1623 E. sayılı dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda YD talebimizin reddine karar verilmiştir.

## MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

### 1-) Maltepe Belediye Başkanlığı



Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas 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 haric alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1137 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece 12.10.2017 tarih ve 2017/1949 K. Sayılı karar ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

## 2-) Özgür AYDIN – Hakkı SAĞLAM

Davacılar Özgür AYDIN ve Hakkı SAĞLAM tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas 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 haric alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1138 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece , İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/1137 E. 2017/1949 K. Sayılı karar ile dava konusu planların iptaline karar verilmiş olduğu gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

## 3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası – TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahallesi 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı değişikliği'nin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli davadır. Davanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş ve 2017/1170 E. kaydedilmiştir. Dava konusu plan 4. idare mahkemesinin 2017/1137 E. sayılı dosyası ile iptal edildiğinden konusu kalmayan işbu dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

## ANKARA YENİ MAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PROJESİ

### TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Davacı TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 2017/501E sayılı dosyası nezdinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılmış bulunan dava ile; mülkiyeti Şirketimize ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, 63865 Ada 2 Parselde yapılması planlanan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Projesi" ile ilgili olarak davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.12.2016 tarihinde verilen çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Tarafımızca 15.05.2017 tarihli dilekçe ile davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yanında davaya müdahil olarak katılma talebinde bulunulmuştur. Dosyada Bilirkişi raporu beklenmektedir.

## BAKIRKÖY YENİ MAHALLE

### Bakırköy Belediye Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1853 E. (Eski Esas 2014/2297) sayılı dosyası ile açılan davada, 20.03.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 23.10.2015 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş, 14.07.2016

tarihinde keşif yapılmıştır. Şirketimiz tarafından Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 24.07.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur.

## ANTALYA MURATPAŞA

### 1-) Antalya Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1489 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsel için 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 22.02.2017 tarihinde Mahkemece, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyada Bilirkişi raporu beklenmektedir.

### 2-) TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi, Antalya Barosu, Polat Balkan

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1200 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsel için 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 18.01.2017 tarihinde Mahkeme, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir Dosyada Bilirkişi raporu beklenmektedir.

## İZMİR KONAK

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak

İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir.

26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı idare yanında davaya katılmak üzere talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 08.11.2017 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

## 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.

### 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.



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2	
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3	
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4	
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5	
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-38	
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	8-15
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	17-18
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	18-19
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	19-20
NOT 9	STOKLAR.....	21-24
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-28
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	29
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR.....	30
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	31
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	31-32
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	32
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	33
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-35
NOT 21	TAAHHÜTLER.....	36
NOT 22	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	36
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	37-38



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>19.780.492</b>	<b>18.796.338</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.561.581	897.501
Finansal yatırımlar	5	168.880	186.274
Ticari alacaklar	7	1.676.983	1.681.689
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	6.985	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.669.998	1.673.450
Diğer alacaklar	8	1.192.780	1.180.466
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.192.780	1.180.466
Stoklar	9	13.799.994	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	14	1.077.566	986.501
Diğer dönen varlıklar	13	302.708	217.276
<b>Duran varlıklar</b>		<b>2.121.226</b>	<b>1.827.322</b>
Ticari alacaklar	7	1.674.530	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.674.530	1.686.645
Diğer alacaklar	8	1.029	988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		330.324	57.283
Maddi duran varlıklar	10	66.086	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar		2.627	2.911
Diğer duran varlıklar	13	46.630	12.637
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>21.901.718</b>	<b>20.623.660</b>

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>6.357.159</b>	<b>6.083.525</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	695.564	482.364
Ticari borçlar	7	1.750.434	1.266.648
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	771.075	744.713
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		979.359	521.935
Diğer borçlar	8	549.776	554.767
Ertelemiş gelirler	14	3.310.779	3.728.717
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.246.047	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		50.606	51.029
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.614	4.113
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	46.992	46.916
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.211.781</b>	<b>2.074.616</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.930.385	1.932.308
Ticari borçlar		221.407	95.666
Diğer borçlar		50.574	37.306
Ertelemiş gelirler		3.362	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		6.053	6.162
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		6.053	6.162
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.332.778</b>	<b>12.465.519</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
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		511.347	511.347
Geçmiş yıllar karları		6.060.181	4.304.087
Net dönem karı		867.259	1.756.094
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>21.901.718</b>	<b>20.623.660</b>

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



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	16	1.435.382	834.092
Satışların maliyeti (-)	16	(537.046)	(385.151)
<b>Brüt kar</b>		<b>898.336</b>	<b>448.941</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(40.415)	(31.455)
Pazarlama giderleri (-)	17	(13.716)	(18.960)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	161.965	108.997
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(32.717)	(66.794)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>973.453</b>	<b>440.729</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		82	1.361
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>973.535</b>	<b>442.090</b>
Finansman gelirleri	19	20.646	13.263
Finansman giderleri (-)	19	(126.922)	(135.657)
<b>Dönem karı</b>		<b>867.259</b>	<b>319.696</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>867.259</b>	<b>319.696</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0024</b>	<b>0,0009</b>

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

					Kar veya Zararda		Sınıflandırılmayacak		Birikmiş Diğer Kapsamlı		Tanınmamış		Birikmiş Karlar		Net		Özleyerek toplam	
	31 Mart 2018	31 Mart 2017	31 Mart 2018	31 Mart 2017	Yeni	Yeni	Yeni	Yeni	Geçmiş yıllar	dönem	kar	tanınmamış	Geçmiş yıllar	dönem	kar	Özleyerek toplam		
1 Ocak 2017																		
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2018	3.800.000	3.800.000	(284.480)	(262.857)	2.378.513	2.378.513	423.295	(897)	4.397.139	319.696	319.696	11.049.889						
1 Ocak 2018																		
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2018	3.800.000	3.800.000	(284.480)	(262.857)	2.378.513	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	1.756.094	12.466.519						

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		867.259	319.696
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	1.790	1.633
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		30.963	17.237
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	7.630	17.237
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	23.333	-
<b>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</b>		(531)	21.181
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(607)	(4.506)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	76	(5.222)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	30.909
<b>Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler</b>		(43.503)	37.683
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(170.211)	(97.827)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	126.708	135.510
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>855.978</b>	<b>397.430</b>
<b>Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler</b>		(137.115)	(604.680)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	20	1.234	7.491
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(138.369)	(612.171)
<b>Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler</b>		(457.367)	(248.530)
<b>Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</b>		586.462	(602.585)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.297	(829.951)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		583.165	227.366
<b>Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</b>		(5.653)	(25.502)
<b>Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</b>		(364.945)	541.379
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</b>		(89.776)	(372.285)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		31.734	30.991
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(141)
Vergi ödemeleri		(44.475)	(29.904)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>374.843</b>	<b>(913.827)</b>
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları almından kaynaklanan nakit çıkışları</b>		(1.018)	(1.476)
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları satımından kaynaklanan nakit girişleri</b>		284	-
Alınan faiz		82	1.361
Başka işletmelerin veya fonların peylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(7.000)	(4.831)
Başka işletmelerin veya fonların peylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		7.410	103.774
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		16.986	-
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>16.744</b>	<b>98.828</b>
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>		200.000	621.006
Kredilerden Elde Edilen Nakit		200.000	621.006
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(55.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(55.000)
<b>Ödenen faizler</b>		(47.183)	(25.232)
Alınan faiz	19	20.639	13.261
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(56)	(190)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>173.400</b>	<b>553.845</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>564.987</b>	<b>(261.154)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	385.081	956.205
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>950.068</b>	<b>695.051</b>

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

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN 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'nun 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.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Barbaros Mah. Mor Sömbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul.

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'nun GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket'in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır ("TOKİ"). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği sportif faaliyetlerde bulunmak üzere Şirket ve Şirket çalışanları tarafından 23 Ağustos 2017 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Derneğin merkezi İstanbul'dadır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na 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

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

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli<sup>1</sup></i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi<sup>1</sup></i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri arttırılmıştır.

TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkileri 3.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

#### TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılınmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15'in Şirket'in finansal tablolarına etkileri 3.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi**

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

###### *TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli*

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### *TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi*

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanmış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### *2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*

- TFRS 1: Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Muhasebe Standartları (Devamı)

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i> <sup>1</sup>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

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

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

##### a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

##### b) TFRS 9 Finansal Araçlar

###### Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

###### Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9'da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

-Vadeye kadar elde tutulacak yatırım olarak sınıflandırılan tahviller (Not 5): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

-İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 7): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

-Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (Devamı)

###### Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9’da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9’un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır.

##### 3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

###### *Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

###### *Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39’da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ’leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirilmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (öz kaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Şirket, ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

##### 3.4 Önemli muhasebe politikaları – Alacakların Temlik İşlemleri

Şirket, 2018 yılı içinde iki ayrı alacakların temlik işlemi gerçekleştirmiştir. Birincisi teslimi yapılmış bağımsız bölümlerden kaynaklanan bilanço içi alacaklar olup diğeri henüz teslimi yapılmamış bilanço dışı alacaklardan oluşmaktadır. Birinci alacakların temlik işleminde konut ve ticari ünite satışlarından olan alacaklar, bir kısmına ilişkin tahsilat riski Şirket'te kalmak ve gelecekteki TÜFE farkları hariç olmak üzere "gayri kabili rücu" olarak temlik edilmiştir. Temlik edilen konut ve ticari ünite alacakları ile alınan nakit arasındaki fark kar veya zarar tablosunda finansman gideri olarak kaydedilmiştir. Alınan nakit, nakit akış tablosunda faaliyetlerden elde edilen nakit olarak sunulmuştur. İkinci alacakların temlik işleminde satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan bilanço dışı alacaklar, bir kısmına ilişkin tahsilat riski Şirket'te kalmak ve gelecekteki TÜFE farkları hariç olmak üzere "gayri kabili rücu" olarak temlik edilmiştir. Gerçekleşen nakit tahsilat ertelenmiş gelirler altında yükümlülük olarak muhasebeleştirilmiştir. Temlik edilen konut ve ticari ünite alacakları ile alınan nakit arasındaki fark kar veya zarar tablosunda bağımsız bölüm tesliminin gerçekleştiği anda satış gelirlerinden netlenecektir. Alınan nakit, nakit akış tablosunda faaliyetlerden elde edilen nakit olarak sunulmuştur.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka	1.561.581	897.501
- Vadesiz mevduat	188.974	191.479
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.372.607	706.022
	<b>1.561.581</b>	<b>897.501</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz	188.974	191.479
3 aya kadar	1.372.607	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(36.232)	(30.977)
	<b>1.525.349</b>	<b>866.524</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
	(%)	(%)
	13,35%	10,41%

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.561.581	897.501
Eksi: Faiz tahakkukları	(5.938)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(320.873)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(261.277)	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(23.425)	(17.339)
	<b>950.068</b>	<b>385.081</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 320.873 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 12.807 TL'si (31 Aralık 2017: 13.638 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

(\*\*) TOKİ ile arsa almına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	148.757	165.741
Bono	8.106	8.266
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.017	12.267
	<b>168.880</b>	<b>186.274</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Şirket 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. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 76.031 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 72.726 TL'dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

Şirket, 31 Mart 2018 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 8.106 TL (31 Aralık 2017: 8.266 TL) tutarında bono almıştır. Şirket, ilgili bonoları finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2018 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %14,09'dur (31 Aralık 2017: %12,92). 31 Mart 2018 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2017: üç ve altı ay arasında değişmektedir)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	695.564	482.364
	<b>695.564</b>	<b>482.364</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Uzun vadeli krediler	1.930.385	1.932.308
	<b>1.930.385</b>	<b>1.932.308</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %14,31'dir (31 Aralık 2017: %14,75).

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
2019	605.769	746.154
2020	807.692	746.154
2021	501.538	440.000
2022	15.386	-
	<b>1.930.385</b>	<b>1.932.308</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
3 aydan kısa	105.385	47.692
3 - 12 ay arası	590.179	434.672
1 - 5 yıl arası	1.930.385	1.932.308
	<b>2.625.949</b>	<b>2.414.672</b>

Değişken faizli olan uzun vadeli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.320.873	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	300.870	721.531
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Arsa satışlarından alacaklar	10.376	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	6.985	8.239
Kiracılardan alacaklar	1.084	1.572
Diğer	2.428	2.429
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(10.591)</b>	<b>(15.252)</b>
	<b>1.676.983</b>	<b>1.681.689</b>
<b>Şüpheli ticari alacaklar</b>	<b>1.837</b>	<b>1.837</b>
<b>Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>	<b>(1.837)</b>	<b>(1.837)</b>
	<b>1.676.983</b>	<b>1.681.689</b>

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



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.910.918	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(236.388)	(258.353)
	<b>1.674.530</b>	<b>1.686.645</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	771.075	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	555.616	314.001
Ticari borçlar	412.630	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	11.113	12.723
	<b>1.750.434</b>	<b>1.266.648</b>

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

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalardan alacaklar	795.482	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.771	390.771
Resmi dairelerden alacaklar	6.393	6.360
Diğer	134	130
	<b>1.192.780</b>	<b>1.180.466</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.029	988
	<b>1.029</b>	<b>988</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.960	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	6.155	10.187
Diğer	51.909	52.815
	<b>549.776</b>	<b>554.767</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2017: 88.752 TL).

31 Mart 2018 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2018 ve 2017 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2018
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	-	390.771
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.267	-	(250)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	250	(53)	172
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.960</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.960)</b>

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.780	2	(8)	390.774
Özel tertip DİBS	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	258	(192)	216
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.447</b>			<b>403.257</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.447)</b>			<b>(403.257)</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	4.080.173	4.022.623
<i>Arsalar</i>	<i>4.097.527</i>	<i>4.033.188</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(17.354)</i>	<i>(10.565)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.291.515	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.723.897	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	704.409	827.365
<i>Maliyet</i>	<i>713.493</i>	<i>838.629</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(9.084)</i>	<i>(11.264)</i>
	<b>13.799.994</b>	<b>13.646.631</b>

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	18.808	18.808
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	8.810	26.717
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.180)	(9.480)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>26.438</b>	<b>36.045</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.412.120	1.341.390
İstanbul Bakırköy Arsaları	685.406	685.406
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Başakşehir Arsaları	367.637	352.243
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.309	333.309
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	247.830
İstanbul Tuzla arsaları	205.916	205.917
İstanbul Kartal Arsaları	133.878	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.136	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	49.588	49.588
Ankara Çankaya Arsaları	18.094	46.042
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Kocaeli Gebze Arsaları	7.214	7.839
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	6.210	6.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Şile Arsaları	2.441	2.441
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Tütüncüflüğü Arsaları	1.528	1.528
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Diğer	61	61
	<b>4.080.173</b>	<b>4.022.623</b>



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nidapark İstinye Projesi	994.193	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.808	656.805
Merkez Ankara Projesi	634.550	639.672
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	426.012	486.288
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	408.046	407.730
Beykoz Riva Projesi	344.410	-
Köy Projesi	203.254	225.564
Nidapark Kayaşehir Projesi	199.440	179.903
Antalya Muratpaşa Projesi	196.673	194.435
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Avangart İstanbul Projesi	118.273	120.077
Evvel İstanbul Projesi	98.767	72.590
Koordinat Çayyolu Projesi	97.138	97.138
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
Temaşehir Konya Projesi	86.704	86.704
Avrupark Projesi	81.739	71.818
Evora Denizli Projesi	76.256	77.197
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.360
Cer İstanbul Projesi	67.520	67.520
Karat 34 Projesi	67.166	67.438
Ebruli Ispartakule Projesi	58.105	57.817
Avrupark Hayat Projesi	54.056	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.154	45.413
Ispartakule 6. Etap Projesi	47.979	47.979
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.368	45.475
Maslak 1453 Projesi	35.469	35.469
Çankaya Oran Projesi	33.079	-
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.919	30.919
Göl Panorama Projesi	21.524	13.720
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
İstmarina Projesi	15.322	194.406
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	1.152	-
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Diğer	-	141.769
	<b>6.291.515</b>	<b>6.362.982</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>		
Ayazma Emlak Konutları Projesi	467.015	431.551
Başkent Emlak Konutları Projesi	514.508	470.380
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	287.300	265.455
Kuzey Yakası Projesi	276.170	227.941
Gebze Emlak Konutları	259.190	211.815
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	244.759	223.584
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	172.991	163.996
Körfezkent 4. Etap Projesi	153.187	126.008
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	138.770	128.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	121.587	108.261
Niğde Emlak Konutları	72.260	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	16.160	11.262
	<b>2.723.897</b>	<b>2.433.661</b>
<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>		
Sarphan Finanspark Projesi	231.042	231.042
Maslak 1453 Konutları	168.335	168.335
Esenler Emlak Konutları	82.996	138.828
Metropol İstanbul Projesi	77.723	141.096
Batışehir Projesi	38.554	41.631
Nidakule Ataşehir Projesi	30.862	30.862
Unikonut Projesi	23.435	23.435
Dumankaya MİKS Projesi	24.866	24.866
Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım	11.302	11.616
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım	4.345	4.345
Bulvar İstanbul Projesi	3.917	3.917
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım	2.657	2.418
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	1.089	1.089
Spradon Vadi Evleri	-	599
Diğer	1.547	1.547
	<b>704.409</b>	<b>827.365</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Mart 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	94	-	789	-	883
Amortisman gideri (-)	(529)	(99)	(710)	-	(1.338)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2017</b>	<b>58.892</b>	<b>1.127</b>	<b>8.678</b>	<b>29</b>	<b>68.726</b>
Maliyet	61.345	2.436	16.812	29	80.622
Birikmiş amortisman (-)	(2.453)	(1.309)	(8.134)	-	(11.896)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2017</b>	<b>58.892</b>	<b>1.127</b>	<b>8.678</b>	<b>29</b>	<b>68.726</b>

#### DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	23.744	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (*)	270.950	-
	<b>378.218</b>	<b>107.268</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	46.992	46.916
	<b>46.992</b>	<b>46.916</b>

31 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	46.916	73.238
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(5.222)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	76	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(9.565)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>46.992</b>	<b>58.451</b>

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

- 12.1.1 Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava yerel mahkemece Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 19.738 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama devam etmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 6.717 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3 Davacı yüklenici tarafından İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi 478 ada 6 parsel ve 844 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerine inşaat edilen yapılardan dolayı doğan hakediş alacağına ilişkin olarak 4.065.TL kanuni ipotek tescil edilmesi talepli davadır. İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi, Bakırköy mahkemelerinin kesin yetkili olduğundan bahisle yetkisizlik kararı vermiştir. Karar tarafımızca temyiz edilmiş olup Yargıtay yerel mahkeme kararını onamıştır. Yargılamaya Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde devam edilmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 4.117 TL karşılık ayrılmıştır.



**31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

31 Mart 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**12.2.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

12.2.3 Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

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

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

##### 12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TMS 18 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançooya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı	
		ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	300.870	718.005	1.018.875
2 yıl	427.893	597.746	1.025.639
3 yıl	354.108	471.176	825.284
4 yıl	220.476	351.076	571.552
5 yıl ve üzeri	908.441	1.666.936	2.575.377
	<b>2.211.788</b>	<b>3.804.939</b>	<b>6.016.727</b>

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı	
		ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	721.531	755.373	1.476.904
2 yıl	480.164	564.401	1.044.565
3 yıl	343.526	488.004	831.530
4 yıl	217.240	345.673	562.913
5 yıl ve üzeri	904.068	1.622.221	2.526.289
	<b>2.666.529</b>	<b>3.775.672</b>	<b>6.442.201</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Gelir tahakkukları	174.600	111.557
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	84.636	83.020
Vergi dairesinden alacaklar	23.714	20.187
Devreden KDV	19.758	2.512
	<b>302.708</b>	<b>217.276</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	46.630	12.637
	<b>46.630</b>	<b>12.637</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.488.395	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	703.875	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	611.947	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	350.000	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	91.830	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	<b>3.310.779</b>	<b>3.728.717</b>

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

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.077.130	986.501
Gelecek aylara ait giderler	436	-
	<b>1.077.566</b>	<b>986.501</b>

(\*) Şirket ile Tarış Kooperatif Birlikleri arasında, Tarış Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m<sup>2</sup> arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 400.585 TL tutarında stok avansı verilmiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden aldığı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 639.886 TL tutarında stok avansı vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2017: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2017: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kamuni 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 dağıtımına 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.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettütünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

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



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	1.277.923	412.505
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.277.923</i>	<i>412.505</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	158.034	421.060
Diğer gelirler	1.084	538
	<b>1.437.041</b>	<b>834.103</b>
Satış isdeleri	(926)	(11)
Satış iskontoları	(733)	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.435.382</b>	<b>834.092</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(415.411)	(64.767)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(415.411)</i>	<i>(64.767)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(121.635)	(320.384)
	<b>(537.046)</b>	<b>(385.151)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>898.336</b>	<b>448.941</b>

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(15.251)	(11.659)
Vergi, resim ve harçlar	(9.091)	(6.886)
Taahhüt hizmetleri	(3.375)	(2.824)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.100)	(3.112)
Amortisman ve itfa payları	(1.790)	(1.633)
Seyahat giderleri	(1.739)	(1.484)
Ofis giderleri	(1.511)	(392)
Bakım ve onarım giderleri	(702)	(816)
Aidat ve katılım payı giderleri	(547)	(817)
Bağış ve Yardımlar	(155)	(30)
Sigorta giderleri	(117)	(31)
Mahkeme ve noter giderleri	(117)	(328)
Haberleşme giderleri	(91)	(125)
Diğer	(2.829)	(1.318)
	<b>(40.415)</b>	<b>(31.455)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(11.444)	(17.441)
Personel giderleri	(947)	(1.205)
Büro malzeme giderleri	(120)	(115)
Mahkeme ve noter giderleri	(17)	-
Diğer	(1.188)	(199)
	<b>(13.716)</b>	<b>(18.960)</b>

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	110.309	63.908
Projelerden gecikme faiz gelirleri	39.180	19.533
Devir komisyon gelirleri	6.628	4.074
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	1.180	9.480
Doğalgaz ve aidat gelirleri	514	-
İhale şartname satış gelirleri	125	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	76	5.222
Diğer	3.953	6.780
	<b>161.965</b>	<b>108.997</b>

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri	(23.333)	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot: 9)	(8.810)	(26.717)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(39.091)
Diğer	(574)	(986)
	<b>(32.717)</b>	<b>(66.794)</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	20.639	13.261
Kur farkı gelirleri	7	2
	<b>20.646</b>	<b>13.263</b>
	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Finansal giderler</b>		
Banka kredileri faiz giderleri	(58.460)	(18.251)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(44.438)	-
TOKİ faiz giderleri (*)	(23.065)	(110.628)
Borç kapatma faiz iskontosu	(745)	(1.073)
Kur farkı giderleri	(214)	(147)
Hazine kredisi faiz giderleri	-	(5.558)
	<b>(126.922)</b>	<b>(135.657)</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2018 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2018 itibarıyla devlet bankalarında 947.176 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 26.740 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2017: 34.539 TL). Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	99	1.353
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş.-Öztaş İnş. O.G.	5.576	5.576
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.310	1.310
	<b>6.985</b>	<b>8.239</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	769.692	743.388
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.383	1.325
	<b>771.075</b>	<b>744.713</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 489.380 TL (31 Aralık 2017: 489.380 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 58.403 TL'dir (31 Aralık 2017: 38.200 TL).



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fidelus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	12.058	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	286	225
	<b>12.344</b>	<b>225</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	31 Mart 2018	31 Mart 2017
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	23.065	110.628
	<b>23.065</b>	<b>110.628</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 taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	-	2
	<b>-</b>	<b>2</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.296	1.533
	<b>1.296</b>	<b>1.533</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.750.067	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	57.685	57.685
	<b>3.807.752</b>	<b>3.663.895</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.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	56.323	56.397
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>56.323</b>	<b>56.397</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			Cari Dönem	Onceli Dönem
Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.148.311	591.401
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.229.042	13.802.092
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.524.365	6.134.501
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>21.901.718</b>	<b>20.527.994</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.625.949	2.414.672
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Ozkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.332.778	12.465.519
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.942.991	5.647.803
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>21.901.718</b>	<b>20.527.994</b>
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			Cari Dönem	Onceli Dönem
Diğer Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.148.311	591.401
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	950.068	385.081
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Anıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	314.581	330.670
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	56.323	56.397
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arazaların 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)	70	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Ahıl Tutulan Arazeler / Araçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1	2	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	20	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



# EK-2 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2018)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplamı Geliri	Açıklama
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	7.194,46	30.09.2010	35.469.450,45	34.173.875,00	Yapı ruhsatı alındı.
KÖY PROJESİ İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	2.03.2011	228.725.474,89	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada/ Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde, 1789/2 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/ Parselin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	4.665,28	22.04.2012	15.322.224,89	58.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin 14.03.2014 tarihinde, 9048/2 Ada Parselin 10.06.2015 tarihinde, 9049/1 Ada Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050 /1 Ada Parselin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	21.524.306,53	34.132.033,20	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	67.520.449,32	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 24.03.2017,11.04.2017,26.04.2017 27.04.2017 Tarihlerinde alınmıştır.
EVVEL / ADIM İSTANBUL PROJESİ İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	35.076,70	3.12.2012	98.766.732,41	113.895.876,18	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	656.808.201,70	1.568.800.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 tarihlerinde alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	81.738.859,49	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış olup,16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	3.04.2014	70.359.515,10	96.147.617,66	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ (DAĞ MÜHENDİSLİK)	24.763,18	28.05.2014	90.842.023,83	116.961.600,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 12626/1 ada parselin Yapı Ruhsatı 21.01.2016 tarihinde, 12624/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 10.05.2017 Tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ (KELİF İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	67.166.065,89	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ (DAĞ MİMARLIK YAPI GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ.)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	118.928.916,38	275.334.000,00	Projenin Sözleşmesi 26.05.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 22.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI-NIDA İŞ ORTAKLIĞI)	129.487,27	28.05.2014	994.190.033,26	1.876.392.000,00	Projenin Sözleşmesi 03.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 14.07.2017 Tarihinde Alınmıştır
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	5.03.2015	86.703.690,24	198.759.060,00	Projenin Sözleşmesi 08.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 37594/5 - 37595/3 ada parselin Yapı Ruhsatı 24.05.2016 tarihinde Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON (PASİFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	3.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 06.02.2017 Tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,99	5.03.2015	118.272.971,40	637.000.000,00	Ada Parselin Yapı Ruhsatı 16.01.2017 Tarihinde, 7752/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 17.04.2017 Tarihinde alınmıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ (TAHİNCİOĞLU - NIDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	3.04.2014	199.440.170,26	407.588.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZEFENDİ (TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR-UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	5.03.2015	76.256.346,83	92.651.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.09.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 tarihinde alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ (YP İNŞAAT A.Ş.)	29.916,83	3.04.2014	97.137.939,18	180.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.06.2016 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ (ELTES İNŞAAT - ISTLIFE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	5.03.2015	153.763.845,28	439.887.380,00	Projenin Sözleşmesi 23.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 tarihinde Alınmıştır.
AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP PROJESİ (TORKAM- SİTAR İNŞAAT)	41.168,49	1.06.2007	58.105.439,44	132.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 03.02.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY (YENİ YAPI TACA İNŞAAT)	27.368,93	5.03.2015	45.368.147,50	168.150.000,00	Projenin Sözleşmesi 11.05.2016 Tarihinde imzalanmış olup, B ve D Blokların 24.03.2017, A ve C Blokların 23.06.2017 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP (CİHAN İNŞAAT KONUT YAPI)	42.019,75	14.06.2011-30.07.2012	54.056.372,38	156.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 16.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 02.07.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
BAKIRKÖY YENİMAHALLE (BAŞYAPI İNŞ. - GÜNEY GAYRİMENKUL - ELİT VİZYON İŞ ORTAKLIĞI)	5.250,00	5.03.2015	30.918.691,09	62.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 15.04.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 19.01.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP (SURYAPI HAYAT AKPINAR İŞ ORTAKLIĞI)	53.823,56	14.06.2011	50.154.128,54	150.500.000,00	Proje Sözleşmesi 04.08.2016 tarihinde imzalanmış olup, 707/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 14.4.2017 Tarihinde Alınmıştır.
MALTEPE KÜÇÜKYALI (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI - KOZKEN İŞ ORTAKLIĞI)	78.097,81	28.05.2014	677.714.776,39	1.527.000.300,00	Proje sözleşmesi 02.09.2016 tarihinde imzalanmış olup 16771/1, 16772/1, 16773/2 Parsellerin yapı ruhsatı 29.12.2016 tarihinde alınmıştır.
AVCILAR İSPARTAKULE 6. ETAP (AKYAPI İNŞAAT A.Ş.)	38.529,21	3.04.2015	47.979.230,35	85.600.000,00	Proje Sözleşmesi 01.09.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.06.2017 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BEYKOZ RİVA PROJESİ	1.076.022,18	13.09.2017	344.410.259,27	534.810.259,27	Proje Sözleşmesi 13.09.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İSTANBUL ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ PROJESİ	36.782,54	5.03.2015	408.045.565,87	640.100.000,00	Proje Sözleşmesi 14.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.09.2017 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL TUZLA İÇMELER PROJESİ	10.998,00	5.03.2015	20.016.360,00	53.927.500,00	Proje Sözleşmesi 14.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ PROJESİ	21.140,51	5.03.2015	9.813.133,52	15.070.000,00	Proje Sözleşmesi 20.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İZMİR 1. ETAP PROJESİ	47.750,00	30.12.2016	-	117.040.000,00	Proje Sözleşmesi 25.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İZMİR 2. ETAP PROJESİ	95.616,00	30.12.2016	-	145.200.000,00	Proje Sözleşmesi 08.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
BİZİM MAHALLE 2. ETAP PROJESİ	118.098,98	20.11.2017	426.012.273,27	551.000.000,00	Proje Sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
ANTALYA MURATPAŞA ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	40.000,00	17.10.2017	196.673.158,47	302.100.000,00	Proje Sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
ANKARA ÇANKAYA ORAN HASILAT PAYLAŞIMI PROJESİ	15.520,46		33.079.327,54	46.800.000,00	Yeni Proje 10.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-		1.152.000,00	-	Yeni Proje 10.01.2018 tarihinde sözleşme imzalanmıştır



Gözetim Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	"Alış Maliyeti"	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
-------------------	----------------	-------------	-----------------	----------------------------------	----------

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	-	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı ruhsatı alındı - 01.12.2014. 3328/1 Parselin Ruhsatı alındı - 31.12.2015
--	------------	------------	---	---------------	---

ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	3.427.108,90		6.291.514.986,94	12.961.639.842,23	
--	--------------	--	------------------	-------------------	--

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	"Alış Maliyeti"	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
-------------------------------------	----------------	-------------	-----------------	----------------------------------	----------

ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	-		-	-	
---	---	--	---	---	--

ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			6.291.514.986,94	12.961.639.842,23	
--	--	--	------------------	-------------------	--

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hadekiş Ödemeleri	Açıklama
---	----------------	-------------	------------------------------------	----------

KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	153.187.010,35	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 1925/2 Parsel 07.02.2015 Tarihinde imzalandı.
-------------------------------------	-----------	------------	----------------	---

İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	1.12.2010	467.015.297,23	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde imzalandı.
---	-----------	-----------	----------------	---

EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PRO- JESİ (YÖRÜK YAPI - ERMIT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	1.06.2007	287.300.275,65	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde imzalandı.
--	-----------	-----------	----------------	---

EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PRO- JESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	1.06.2007	244.759.064,18	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde imzalandı.
--	-----------	-----------	----------------	---

EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	3.04.2014	138.769.593,75	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme 02.02.2016 Tarihinde imzalandı.
--	-----------	-----------	----------------	---

NEVŞEHİR MERKEZ ( CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	3.04.2014	172.990.718,03	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 Tarihinde imzalandı.
---	-----------	-----------	----------------	---

BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN. TİC. A.Ş.)	21.406,97	3.04.2014	121.586.778,10	Yapı ruhsatı alındı (31.12.2015) Sözleşme 25.04.2016 Tarihinde imzalandı.
---	-----------	-----------	----------------	---

NİĞDE EMLAK KONUTLARI - (PEKİNTAŞ YAPI)	25.643,04	27.05.2016	72.259.916,21	Yapı ruhsatı alındı (20.09.2016) Sözleşme 22.11.2016 Tarihinde imzalandı.
---	-----------	------------	---------------	---

GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1. KISIM (MUSTA- FAEKŞİ İNŞAAT)	91.564,72	30.06.2010	122.290.049,49	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 22.12.2016 Tarihinde imzalandı.
---	-----------	------------	----------------	---

GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2. KISIM (SİYAH KALEM MÜHENDİSLİK)	90.774,12	30.06.2010	134.727.097,64	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 18.01.2017 Tarihinde imzalandı.
--	-----------	------------	----------------	---

GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 3. KISIM (-)	6.337,96	3.04.2014	2.173.025,88	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme imzalanmadı.
---	----------	-----------	--------------	--

KAYABAŞI REKREASYON ALANI BÖLGE PARKI İNŞAATI (YAPI VE YAPI İNŞAAT A.Ş.)	363.979,03	3.04.2014	276.169.521,31	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sözleşme 08.12.2016 Tarihinde imzalandı.
---	------------	-----------	----------------	---

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (ASL İNŞAAT TAAH. TİC. LTD. ŞTİ.)	30.521,16	3.04.2014	148.089.577,88	Yapı ruhsatı alındı (04.01.2017) Sözleşme 16.02.2017 Tarihinde imzalandı.
--	-----------	-----------	----------------	---

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	89.502,19	3.04.2014	366.418.511,10	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sözleşme 24.01.2017 Tarihinde İmzalandı.
KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.966,61	3.04.2014	16.160.602,82	Yapı ruhsatı alındı (21.02.2017) Sözleşme 18.07.2017 Tarihinde İmzalandı.
<b>ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>1.125.406,09</b>		<b>2.723.897.039,62</b>	<b>-</b>
<b>PROJELER TOPLAMI</b>	<b>4.552.514,99</b>		<b>9.015.412.026,56</b>	<b>12.961.639.842,23</b>

## EK-3 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2018)

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4,00	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734,00	8.965.010,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17,00	371.235,69	09.12.2005	6.209.808,41	125.633.276,90
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4,00	16.610,44	25.02.2008	1.528.023,00	5.365.000,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	27,00	19.707,51	21.03.2007- 29.06.2009 - 17.02.2010	7.214.258,00	8.783.908,00
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1,00	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663,00	60.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3,00	53.689,19	14.06.2011 - 30.07.2012	49.588.110,00	89.169.988,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4,00	17.067,99	31.12.2012	1.843.977,00	28.250.000,02
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1,00	992,00	02.03.2011	677.397,00	719.200,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2,00	400,00	18.05.1990	0,08	291.518,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1,00	78,10	31.08.1987	1,00	16.853,20
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14,00	3.639.116,50	05.06.2013	333.309.401,00	444.956.714,80
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	12,00	25.192,25	24.04.2013 - 22.04.2012	40.135.570,42	80.021.876,08
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1,00	305,84	28.05.2014	3.010.214,00	3.012.524,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	1,00	7.231,97	05.03.2015	2.440.657,00	2.640.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ ARSALARI	3,00	24.468,90	29.05.2015	455.121.541,23	455.121.540,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALARI	2,00	841.289,96	03.04.2014	1.412.120.941,98	1.666.007.793,10
NEVŞEHİR PARSELİ	2,00	26,10	03.04.2014	8.088,00	8.500,00



EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9,00	22.913,39	03.04.2014	18.093.857,00	30.259.331,00
İSTANBUL,SARIYER,İSTİNYE ARSALARI	4,00	1.373,21	28.05.2014	7.733.586,01	7.782.155,00
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	19,00	73.969,72	24.04.2013 - 22.04.2012	133.877.656,00	152.096.920,85
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20,00	286.161,98	14.06.2011 - 06.10.2011 30.07.2012 - 07.08.2012	83.605.058,86	115.461.922,80
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	34,00	220.075,84	01.12.2010 - 07.03.2012 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	225.902.078,25	276.207.002,25
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5,00	66.410,18	30.12.2005 05.03.2015 - 01.06.2007	205.916.871,00	209.580.826,74
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1,00	81.328,00	30.05.2017	422.905.600,09	422.905.600,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1,00	20.396,70	30.05.2017	58.129.999,61	58.130.000,00
İSTANBUL ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	1,00	187.750,00	30.05.2017	247.830.000,36	247.830.000,00
SAMSUN CANIK PARSELLERİ	3,00	51.697,64	30.05.2017	94.264.874,02	94.264.873,50
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELLERİ	1,00	40.722,50	30.05.2017	262.500.000,00	262.500.000,00
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>197,00</b>	<b>6.115.245,12</b>		<b>4.080.172.966,32</b>	<b>4.796.042.334,24</b>

## EK-4 EMLAK KONUT GYO A.Ş. BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2017)

BİNALAR	KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	M2	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERIDIEN	2	137,60	805.413,00	1.040.000,00
İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	345,07	1.738.800,00	1.738.800,00
İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	1	143,87	403.960,00	403.960,40
ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	7.454.892,14	9.065.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	2	116,77	335.300,00	360.000,00
KÖRFEZKENT 3. ETAP	6	1.057,50	1.089.468,00	2.016.900,00
BATIŞEHİR PROJESİ	16	3.472,41	38.553.639,00	38.560.373,83
UNİKONUT	11	3.761,01	23.434.913,00	23.439.120,39
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	12	1.488,48	4.345.144,00	13.765.358,50
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	41	4.743,17	11.302.497,75	12.559.261,04
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	8	1.370,19	2.656.937,08	6.793.616,50

RESMİ KURUM BİNASI	2	49.771,00	91.258.522,90	198.675.000,00
DUMANKAYA MİKS PROJESİ	31	2.569,85	24.866.400,31	25.733.021,19
BULVAR İSTANBUL PROJESİ	4	659,98	3.917.000,29	3.917.000,00
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	5	1.505,92	30.862.400,00	30.975.000,00
ESENLER EMLAK KONUTLARI	227	29.756,16	82.995.569,99	128.089.900,00
BÜYÜK YALI PROJESİ	31	3.920,81	0,00	81.435.900,00
METROPOL İSTANBUL PROJESİ	56	6.410,43	77.722.727,00	77.724.788,30
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	180	8.815,33	231.042.188,00	232.510.229,61
MERKEZ ANKARA PROJESİ	36	22.191,47	0,00	187.112.100,00
AĞAOĞLU MASLAK 1453 PROJESİ	88	14.087,27	168.335.406,00	168.338.200,00
İSTMARİNA PROJESİ	12	42.532,89	294.283.469,62	270.950.400,00
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>776</b>	<b>199.846,18</b>	<b>1.097.404.648,08</b>	<b>1.515.203.929,76</b>



## EK-5 EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	466.200.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	118.877.096,40 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi, 3 adet ofisin kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	3.435,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Ayazma 2. Etap Sitesi, 26 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	110.285,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri 1. Etap 1. Kısım Sitesi, 5 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	27.150,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri 1. Etap 2. Kısım Sitesi, 1 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	4.805,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Körfez Kent 4. Etap Sitesi, 18 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	34.940,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1. Etap 1239 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Bina-Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
1239 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	1.863.600,00 TL

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miiks Projesi 1 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	11.260,00 TL
+	Emlak Konut Körfezkent 4. Etap Sitesi, 1106 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Dükkan ve daire
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1106 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	691.410,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükyalı İstanbul Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.012.060.887,57 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.854.462.528,40 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükyalı İstanbul Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.162.900.189,80 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.910.273.070,22 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ebrulü İspartakule Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.02.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 5.3
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	461.513.891,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	132.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Evora Denizli Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	527.320.763,21 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	94.917.737,38 TL



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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Evra Denizli Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.02.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 5.3
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	533.451.568,24 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	96.021.282,28 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kuzey Yakası Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	982/1-982/2-982/3-982/4
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	293.589.028,83 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	608.708.944,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir Emlak Konutları Projesi (44 Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetleri devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	70/771
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	152.421.287 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	204.044.733 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başkent Emlak Konutları Projesi (1151 Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29396/11
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	408.484.646,80 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	863.633.714,00 TL
ARSA DEĞERİ	290.882.117,50 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi (1236 Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1340/5,1340/36
1236 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	1.533.400,00 TL
1236 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	1.553.095,00 TL

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nidapark Küçükyalı Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.381.685.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.527.000.300,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde Emlak Konutları (16 Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3337/2
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	59.650,00 TL
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	70.387,00 TL

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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya Namık Kemal ve Yenışehir Mahallelerinde Kain Taşınmazlara Ait Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	14 Adet Arsa ve üzerindeki tescilli yapılar
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1.
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	486.611.823,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi 3385 Ada 5 Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen Aylık Kira Değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor Madde:3.2
EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN AYLIK KİRA DEĞERİ	23.000,00 TL



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

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Emlak Konutları Projesi 4 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	6,595.21 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Evleri 1-2 Projesi 12 adet bağımsız bölümün toplam kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 988 ada 1 parsel üzerinde bulunan "6 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümler
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA RAYIÇ DEĞERİ	57.245,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Evleri 1-4 Projesi 8 adet bağımsız bölümün toplam kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 987 ada 2 parsel üzerinde bulunan "7 Adet Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümler
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA RAYIÇ DEĞERİ	28260

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Batışehir Projesi, 13 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	136.240,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Körfezkent 3. Etap Sitesi, 5 adet dükkan kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	7.610,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Esenler Emlak Konutları 12 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.01.2018
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 3.2
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYIÇ DEĞERİ	39,898.53 TL

**2017 OLAĞAN GENEL KURUL  
TOPLANTI TUTANAĞI  
28 MART 2018**

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### **28 MART 2018 TARİHLİ 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 28 Mart 2018 Çarşamba günü saat 10:00'da Barbaros Mah., Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün** 27.03.2018 tarih ve 33107457 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sn. Mustafa KENDİ**'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet; Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde; **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 06.03.2018** tarih ve **9530** sayılı baskısı ile, **Diriliş Postası Gazetesi'nin 02.03.2018** tarihli baskısında ve Şirketimizin [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilmek suretiyle süresi içerisinde yapılmıştır. Ayrıca, Borsa'da işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine Ataşehir PTT'sinden 02.03.2017 tarihinde iadeli taahhütlü posta ile gerekli bildirimler yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket sermayesinin 3.800.000.000.-TL toplam itibari değerli 380.000.000.000 adet payından; toplam itibari değeri 2.702.005.284,48.- TL olan toplam 270.200.528.448 adet payın temsilen, toplam itibari değeri 1.874.831.452,98.TL olan 187.483.145.298 **adet** payın asaleten( olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve gerek Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek Şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi **Sayın Mustafa KENDİ** tarafından açıklanmıştır.

Bakanlık Temsilcisi söz aldı T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı Beyoğlu Emlak Müdürlüğü tarafından 15.03.2018 tarihli ve 45505 sayılı yazısı ile görevlendirilen Hacer SEVİM görevli olarak değil, sadece gözlemci olarak katıldığını, ve AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ADINA KAYITLI 8,95.- TL KARŞILIGINDAKİ PAYINDAN DOLAYI hazirunu imzalamayacağını sözlü olarak bildirmesi üzerine Bu durumun toplantı tutanağına geçmesini bakanlık temsilcisi tarafından sağlandı.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesinin 5. ve 6. fıkraları gereğince Şirket'in Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirdiği tespit edilmiştir. **Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Sayın Murat KURUM** tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere **Sayın Aydagül EKME**n atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

**Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Sayın Murat KURUM** tarafından açılış konuşması yapılarak Şirket faaliyetleri ile bilgiye müteakip, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem gereğince yapılan müzakere neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır.

#### **Gündem Madde – 1**

Gündemin 1'nci maddesi gereğince; Olağan Genel Kurul'un yönetimi ile görevli Toplantı Başkanı'nın seçimi ve toplantı sonunda Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi için Şirketin pay sahibi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekili **Sayın Eyyüp UÇAK** tarafından iletilen teklif okundu. Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 2.702.005.284,48.-



TL kabul oyu ve oy birliği ile Genel Kurul Toplantı Başkanı olarak Sayın **YURTSEVER'in** seçilmesine karar verildi.

**Havvanur**

Toplantı Başkanı pay sahiplerine gerek Kanun ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmaları, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmeleri gerektiği hakkında açıklamada bulunarak, Oy Toplama Memurluđuna **Sn. Eyyüp UÇAK'ı** Tutanak Yazmanlığına ise **Sayın Nurettin ŞAM'ı** atadığını belirtti.

Başkan Genel Kurul toplantısında müzakere edilecek gündem maddeleri için gerekli evrakların hazır bulunduğunu, kendisinin, **Sayın Ertan YETİM, Sayın Murat KURUM, ve Sayın Mehmet ÖZCELİK'in** Yönetim Kurulu Üyesi olarak, Sayın **Gökhan YALÇIN'ın** ise Bağımsız Denetim şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni temsilen toplantıya iştirak ettiğini ve diğer üyelerin mazeretlerini bildirerek toplantıya katılmadıklarını belirtti.

Başkan toplantı gündemini okudu ve gündem maddelerinin görüşülmesi sırasına ilişkin bir değişiklik önerisi olup olmadığı soruldu. Pay sahipleri değişiklik önerisinde bulunmadı.

Başkan hazır bulunanlara teşekkür etti ve gündemin 2'nci maddesine geçileceğini bildirdi.

### **Gündem Madde – 2**

**2.1** Başkan gündemin 2'nci maddesi gereğince; Pay sahibi T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi Sayın Eyyüp UÇAK tarafından verilen yazılı önerge okundu ve Şirketin 2017 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun düzenlemelere uygun olarak Genel Kurul Toplantısından en az 3 hafta önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olması ve toplantı tarihine kadar pay sahiplerinin okuyup incelemeleri için yeterli sürenin geçmiş olması ve genel kurula katılan ortaklarca incelenmiş olması nedeniyle Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunmuş sayılması hususunu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 4.874.466.TL ret oyuna karşılık 2.697.130.818,48.TL kabul oyu ile oy çokluğu ile okunmuş olarak sayılmasına karar verildi.

Şirketin 2017 yılı faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun müzakeresine başlandı ve söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz almak isteyen olmadığı görüldü. 2017 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 4.874.466.TL ret oyuna karşılık 2.697.130.818,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

### **Gündem Madde – 3**

Başkan gündemin 3'üncü maddesi gereğince; Bağımsız Denetim Raporu Özeti'nin okunmasını istedi. 2017 yılı hesap dönemine ilişkin DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(DELOITTE) tarafından hazırlanan, Genel Kurul Toplantısından en az 3 hafta önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olan Bağımsız Denetim Raporunun görüş kısmı toplantıda hazır bulunan Bağımsız Denetçi **Sayın Gökhan YALÇIN** tarafından pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi.

#### **Gündem Madde – 4**

4.1 Başkan gündemin 4'üncü maddesi gereğince; pay sahibi T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Eyyüp UÇAK** tarafından verilen yazılı önerge okundu ve Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği" uyarınca hazırlanan Bağımsız Denetimden geçmiş 2017 yılı finansal tablolarının düzenlemelere uygun olarak Genel Kurul Toplantısından en az 3 hafta önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olması ve toplantı tarihine kadar pay sahiplerinin okuyup incelemeleri için yeterli sürenin geçmiş olması ve genel kurula katılan ortaklarca incelenmiş olması nedeniyle 2017 yılı Finansal Tablolarının okunmuş sayılması hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 4.874.466.TL ret oyuna karşılık 2.697.130.818,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.

2017 yılı Finansal Tabloların müzakeresine başlandı ve söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz almak isteyen olmadığı görüldü. 2017 yılı Finansal Tabloları fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 4.874.466 ret oyuna karşılık 2.697.130.818,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile kabul edildi. Gündemin 5. maddesinin görüşülmesine geçildi.

#### **Gündem Madde – 5**

Başkan, Gündemin 5'inci maddesi gereğince; Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerini fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 4.146.649.TL ret oyuna karşılık 2.697.858.635,48.TL kabul oyu ile Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerine oy çokluğu ile kabul edildi. Gündemin 6. maddesinin görüşülmesine geçildi.

#### **Gündem Madde – 6**

Başkan, Gündemin 6'ncı maddesi gereğince, Şirketin kar dağıtım politikası doğrultusunda hazırlanan, düzenlemelere uygun olarak Genel Kurul Toplantısından en az 3 hafta önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve faaliyet raporunda duyurulan Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki teklifinin görüşülmesi ve T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Eyyüp UÇAK** tarafından verilen yazılı önerge doğrultusunda;

Şirket Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı faaliyet karının dağıtılmasına ilişkin sunduğu kar dağıtım teklifi **Sayın Hakan AKBULUT** tarafından okundu. Verilen önerge doğrultusunda 2017 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; 2017 yılı karının aşağıdaki şekilde nakit olarak dağıtılması, ödeme tarihinin 31.05.2018 günü olarak tespit edilmesi;

**MLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**017 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)**

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye			3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			503.579.396,20
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
			SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı		1.756.094.493,00	2.073.954.121,30
4.	Ödenecek Vergi	(-)	0,00	0,00
5.	<b>Net Dönem Karı</b>	<b>(=)</b>	<b>1.756.094.493,00</b>	<b>2.073.954.121,30</b>
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	(-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek	(-)	103.697.706,07	103.697.706,07
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI</b>	<b>(=)</b>	<b>1.652.396.786,94</b>	<b>1.970.256.415,24</b>
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	(+)	15.000.000,00	
10.	<b>Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı</b>		<b>1.667.396.786,94</b>	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)		666.976.000,00	
	- Nakit		666.976.000,00	
	- Bedelsiz			
	- Toplam		666.976.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü			
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
15.	Ortaklara İkinci Temettü			
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		47.697.600,00	
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>		<b>937.723.186,93</b>	<b>1.255.582.815,24</b>
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			
	- Geçmiş Yıl Karı			
	- Olağanüstü Yedekler			
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			
<b>DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ</b>				
<b>PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ</b>				
	<b>GRUBU</b>	<b>TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)</b>	<b>1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ</b>	
			<b>TUTARI (TL)</b>	<b>ORAN (%)</b>
<b>NET</b>	<b>A</b>	44.471.488,18	0,17552	17,55200
	<b>B</b>	622.504.511,82	0,17552	17,55200
	<b>TOPLAM</b>	666.976.000,00		
<b>DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI</b>				
<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)</b>		<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)</b>		
666.976.000,00		0,400010366594284		

hususları fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **23.251.TL** ret oyuna karşılık **2.701.982.033,48.-TL** kabul oyu ile Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan **666.976.000,00.-TL** kar payının Şirket ortaklarımızın maliki buldukları payların 2017 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) **0,17552** TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının **31.05.2018** tarihinde yapılmasına oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 7. maddesinin görüşülmesine geçildi.



## **Gündemin 6. Maddesinde görüşülen kar payı dağıtımına ilişkin Genel Kurula Elektronik Ortamda verilen muhalefet şerhleri;**

Sinan DEMİR; Temettü dağıtımında yalnızca %40 ve üzeri dağıtım kararlarını kabul ediyorum diye belirtti.

Uğur KÖMERİK; Yönetim Kurulunun sunmuş olduğu 2017 yılı karını %40'ının dağıtımına ilişkin öneri değiştirilerek %50 ye çıkarılmasını öneriyorum. Söz konusunu önerinin gerekçesi 2016 yılı karından dağıtım yapılmamasıdır diye belirtti.

Kürşat ÖZTÜRK; 2016 karından temettü dağıtılmadığı için %40 kar payı oranı bile az iken %40 oranı aşağısı ve hiç dağıtılmaması kabul edilemez. %40'ın altında bir oran ile kar payı dağıtımını onaylamıyorum diye belirtildi.

Yukarıda belirtilen pay sahibi Sinan ERDEM, Uğur KÖMERİK ve Kürşat ÖZTÜRK'ün muhalefet şerhi olarak yazılmıştır.

## **Gündem Madde – 7**

Başkan, Gündemin 7'inci maddesi gereğince, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü dikkate alınarak 2018 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere Yönetim Kurulu tarafından seçimi yapılan, Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No: 1 MaslaknoI Plaza Maslak 34398 Sarıyer/İSTANBUL adresinde bulunan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kayıtlı 304099 sicil numaralı DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(Mersis Numarası: 0291001097600016, Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 291 001 0976)'nin seçiminin onaylanması, fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 46.936.232.TL ret oyuna karşılık 2.655.069.052,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 8. maddesinin görüşülmesine geçildi.

## **Gündem Madde – 8**

Başkan, Gündemin 8'inci maddesi gereğince, Esas sözleşmenin 12. Maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespitine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesine geçildi. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi Sayın Eyyüp UÇAK tarafından verilen yazılı önergesi okundu. Verilen önerge fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu.

Başkan toplantıya bizzat katılmayan adayların Yönetim Kurulu Üyeliği adaylık ve görev kabul beyanlarının Bakanlık Temsilcisi tarafından görüldüğünü pay sahiplerinin bilgisine sundu. Yönetim Kurulu Üyelerini özgeçmişlerinin Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda duyurulduğu bilgisi verildi.

Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu Üye sayısının bağımsız üyeler dahil esas sözleşme gereğince 7 üye olarak tespit edilmesine ve 2018 yılı hesaplarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere;

Yönetim Kurulu Üyeliklerine, **Sn. Ertan YETİM**(T.C Kimlik No: 38303119570) , **Sn. Murat KURUM**(T.C Kimlik No:29813087008) , **Sn. Sami ER**(T.C Kimlik No: 15431599962), ve **Sn. Mehmet ÖZÇELİK**(T.C Kimlik No: 24370453334)'in seçilmelerine, **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine** ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üyeliğine uygun bulunan **Sn. Havvanur YURTSEVER**(T.C Kimlik No: 15668187710), **Sn. Ertan KELEŞ**(T.C Kimlik No: 39430363652) ve **Sn. Muhterem İNCE**(T.C Kimlik No: 22111408728)'nin seçilmelerine 672.012.007.TL ret oyuna karşılık 2.029.993.277,48.-TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 9. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 9**

Başkan, Gündemin 9'uncu maddesi gereğince, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Komitesi tarafından Yönetim Kuruluna sunulan ve genel kurul tutanağına eklenen 07.03.2018 tarihli "Ücretlendirme Politikası" 'nın onaylanmasına, Ücretlendirme Komitesi tarafından önerilen Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 8.000,00 -TL ücret ve yılda 4 net maaş tutarında ikramiye ödemesi yapılması hususuna ilişkin teklif Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı Sayın Hasan Vehbi ASLANTÜRK tarafından pay sahiplerine bilgi verildi. Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 707.941.431.TL ret oyuna karşılık 1.994.063.853,48.-TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 10. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 10**

Başkan, Gündemin 10'uncu maddesi gereğince, Şirketin 2017 yılında **15.000.000,00-TL**'lik bağış ve yardımda bulunduğu finansal tabloların 18 numaralı dipnotunda belirtildi detayları hakkında pay sahiplerine Genel Müdür Yardımcısı **Sayın Hakan AKBULUT** tarafından pay sahiplerine bilgi verildi. Ayrıca şirketin pay sahibi T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi Sayın Eyyüp UÇAK tarafından 2018 yılı bağış üst sınırının **20.000.000,00.-TL** olmasına yönelik önergesi fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 738.299.437.TL ret oyuna karşılık 1.963.705.847,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 11. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 11**

Başkan, Gündemin 11'uncu maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında Genel Kurul Toplantısından en az 3 hafta önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine sunulan ve genel kurul tutanağına eklenen 27.02.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kabul edilen; Şirket'in kendi paylarını geri alması sırasında uygulanacak ilke ve esasları düzenlemek amacıyla hazırlanan "Geri Alım Programı" uygulanması ile ilgili Yönetim

Kurulu'na yetki verilmesi hususunda, Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı **Sayın Hasan Vehbi ASLANTÜRK** tarafından pay sahiplerine bilgi verildi. Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 1.627.439.TL ret oyuna karşılık 2.700.377.845,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Gündemin 12. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 12**

Başkan, Gündemin 12'nci maddesi gereğince, Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 82.433.261.TL ret oyuna karşılık 2.619.572.023,48.TL kabul oyu ve oy çokluğu ile kabul edildi. Gündemin 13. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 13**

Başkan, Gündemin 13'ncü maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, kamuya açıklanan 2017 yılı finansal tablolarınının 28 numaralı dipnotunda belirtildiği üzere, Şirketin 2017 yılında 3. kişiler lehine verilmiş teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmadığı hakkında Genel Müdür Yardımcısı **Sayın Hakan AKBULUT** pay sahiplerine bilgi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemin 14. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 14**

Başkan, Gündemin 14'üncü maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. maddesinde uyarınca yönetim kontrolüne sahip pay sahiplerimiz, Yönetim Kurulu üyelerimiz ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerimiz ile bunların eş ve ikinci dereceye kadar akrabalarının Şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapmadıkları, şirketin işletme konusuna giren ticari işlemleri kendileri veya başkası adına yapmadıkları veya bu işlemlerle işgal eden bir şirkete sınırsız sorumlu ortak olarak katılmadıkları bilgisi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemin 15. maddesinin görüşülmesine geçildi.

### **Gündem Madde – 15**

Başkan, Gündemin 15'inci maddesi gereğince, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için 14.04.2016 tarihli olağan genel kurul toplantısında, Şirket kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulan Ücretlendirme Politikası hakkında bilgi verildi. 2017 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere sağlanan menfaatlerin 2017 faaliyet yılına ilişkin finansal tablolarımızın 25 numaralı dipnotunda belirtildiği hususunda Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı **Sayın Hasan Vehbi ASLANTÜRK** pay sahiplerine bilgi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemin 16. maddesinin görüşülmesine geçildi.



**Gündem Madde – 16**

Başkan, Gündemin 16'ncı maddesi gereğince, teşekkür konuşması yaptı. Gündemde görülecek başkaca bir husus bulunmadığından, toplantının sona erdiği Toplantı Başkanı tarafından ilan edilmekle işbu tutanak mahallinde tanzim olunarak **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü** Temsilcisi **Sn. Mustafa KENDİ** ve Toplantı Heyetince imzalanmıştır.

## ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulan Ücret Komitesi; Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve personelin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmakla görevlidir.

28.03.2018 tarihinde gerçekleştirilecek Genel Kurul onayına sunulmak üzere Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirme politikasının;

- (i) Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 8.000 TL aylık ücret ve ayrıca 4 net maaş tutarında ikramiye ödenir
- (ii) Mali yıl sonunda tüm bu ödemelerden (birden fazla işverenden alınan ücretler) dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Emlak Konut GYO AŞ tarafından ödenir.
- (iii) Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.
- (iv) Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- (v) Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülüklerle uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir.

<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GERİ ALIM PROGRAMI</b>		
1.	Geri Alımın Amacı	: Şirket paylarımızın piyasa fiyatının, yaşanabilecek ekonomik krizlere ve fiyat hareketlerine bağlı olarak, Şirketimiz faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması ihtimali veya sermaye piyasalarının gerekleri kapsamında olası fiyat dalgalanmalarının azaltılması.
2.	Geri Alım Programının Uygulanacağı Süre	: 36 ay
3.	Geri Alım İçin Ayrılan Toplam Fon Tutarı ile Kaynağı	: 1.000.000.000, - TL. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilecektir.
4.	Geri Alıma Konu Azami Pay Sayısı	: 251.620.138 TL sermayeye tekabül eden 25.162.013.800 adet pay. Geri alınan payların nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayenin %10'unu aşamaz.*** Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz. Geri alınan payların toplam bedeli, kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.
5.	Payların Geri Alınması İçin Belirlenen Alt ve Üst Fiyat Limitleri	: 0,00 TL – 4,00 TL Paylarımızın borsa fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, aynı düzeltme payların geri alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerine de uygulanacaktır. Bu şekilde düzeltmeye tabi tutulmuş alt ve üst fiyat limitleri özel durum açıklaması ile KAP'ta duyurulacaktır.
6.	Geri Alınan Payların Satış Esasları	: Tebliğ hükümleri uygulanacaktır.
7.	Geri Alınmış ve Halen Elden Çıkarılmamış Olan Payların Sayısı, Sermayeye Oranı ve Bir Önceki Programın Sonuçları	: 128.379.862 TL nominal değere sahip payların geri alımı yapılmıştır. Bu payların sermayeye oranı yaklaşık % 3,38 dir.
8.	Geri Alım Programının Şirketin Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Üzerindeki Muhtemel Etkileri	: Planlanan geri alım programı Şirketin finansal faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etki oluşturmayacaktır.
9.	Yıllık En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	: Son 1 yıl içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 2,40 TL, en yüksek kapanış fiyatı 3,26 TL. Ağırlıklı ortalama fiyatı 2,87
10.	Son 3 Aydaki En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	: Son 3 ay içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 2,43 TL, en yüksek kapanış fiyatı 2,85 TL. Ağırlıklı ortalama fiyatı 2,65
11.	Geri Alımlar İçin Yetkilendirilen Kişi	: Yönetim Kurulu
12.	Programın Onaya Sunulacağı Genel Kurul Tarihi	: 28 Mart 2018
13.	İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar	: Yoktur.



14.	Kamuya Yapılacak Bildirimler	<p>: -Yönetim kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilave toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.</p> <p>-Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.</p> <p>-Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır.***</p> <p>-Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.</p> <p>-Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır.</p> <p>-Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satıma konu paylara bağlı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.</p>
-----	------------------------------	--

15.	Programa ilişkin sair bilgiler	:	Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır. İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.
-----	--------------------------------	---	--

\*\*\* SPK'nın 21.07.2016 tarihli ve 25.07.2016 tarihli basın duyuruları dikkate alınır.

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2017 yılı 1 Ocak – 31 Aralık dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla, yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR