

# EMLAK KONUT GYO A.Ş.

## 2017 Yılı Faaliyet Raporu



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR





**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**01.01.2017 - 31.12.2017**  
**YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET 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.

# İÇİNDEKİLER

## BİR BAKIŞTA 2017

- 04 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 05 Emlak Konut Konumlanması
- 06 Faaliyet Raporu Denetçi Görüşü
- 08 2017 Yılı Faaliyet Sonuçları
- 09 Dönemsel Özet Rakamlar
- 10 Yıl Bazında Satış Performansımız
- 11 Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 12 Başlıca Finansal Göstergeler
- 13 Finansal Oranlar
- 14 Genel Müdürün Değerlendirmesi

## EMLAK KONUT GYO A.Ş.

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

## İŞ MODELLERİ

- 28 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 29 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 32 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 52 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 54 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 62 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 63 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller

## HİSSE PERFORMANSIMIZ

- 64 Hisse Senedi Performansı Hakkında
- 65 Tavsiyeler ve Pay Geri Alımı

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

- 66 Konut Satış İstatistikleri
- 67 Bina İnşaatı Maliyet Endeksi
- 67 Konut Fiyat Endeksleri

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- 72 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- 73 BÖLÜM I - Pay Sahipleri
- 78 BÖLÜM II - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
- 80 BÖLÜM III - Menfaat Sahipleri
- 84 BÖLÜM IV - Yönetim Kurulu
- 97 Kâr Dağıtım Politikası
- 97 Bilgilendirme Politikası
- 100 İnsan Kaynakları Politikası
- 100 Kalite Politikası
- 100 Bilgi Güvenliği Politikası
- 101 Bağımsızlık Beyanları

## EKLER

- 1 Ocak - 31 Aralık 2017 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 104 2016 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu
- 105 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 108 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 109 Bina Stokları Özet Tablosu
- 111 Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
- 119 Ekspertiz Rapor Özetleri (Arsalar)
- 124 Ekspertiz Rapor Özetleri (Binalar)
- 128 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
- 137 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 63. GYO

## Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR * (milyar USD)	
56	INVITATION HOMES INC	3,60
57	CAMDEN PROPERTY TRUST	3,54
58	KLCCP STAPLED GROUP	3,51
59	APPLE HOSPITALITY REIT INC	3,50
60	WP CAREY INC	3,45
61	SABRA HEALTH CARE REIT INC	3,37
62	EQUITY COMMONWEALTH	3,32
► 63	<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3,31</b>
64	SENIOR HOUSING PROP TRUST	3,29
65	HEALTHCARE TRUST OF AME-CL A	3,26
66	SPIRIT REALTY CAPITAL INC	3,25
67	GRAMERCY PROPERTY TRUST	3,24
68	DDR CORP	3,19
69	STORE CAPITAL CORP	3,09
70	COMINAR REAL ESTATE INV-TR U	3,08

► EMEA Bölgesinde (Avrupa, Orta Doğu, Afrika) en büyük 3. GYO

## EMEA Bölgesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR * (milyar USD)	
1	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,14
2	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	5,70
► 3	<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3,31</b>
4	COFINIMMO	2,29
5	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	2,08
6	HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARI	2,07
7	EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	1,99
8	BEFIMMO	1,76
9	TORUNLAR GYO A.Ş.	1,69
10	NBG PANGAEA REIC	1,42
11	WAREHOUSES DE PAUW SCA	1,40
12	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI SA	1,37
13	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	1,29
14	GRIVALIA PROPERTIES REIC	1,04
15	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	1,01

► 20,62 Milyar TL'lik toplam varlıkları ile Türkiye'nin en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

## Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR * (milyar USD)	
► 1	<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş.</b>	<b>3,31</b>
2	TORUNLAR GYO	1,69
3	İŞ GYO	0,89
4	AKİŞ GYO	0,64
5	YENİ GİMAT GYO	0,52
6	HALK GYO	0,47
7	ÖZAK GYO	0,34
8	KİLER GYO	0,29
9	SİNPAŞ GYO	0,27
10	VAKIF GYO	0,24
11	DOĞUŞ GYO	0,23
12	REYSAŞ GYO	0,23
13	PANORA GYO	0,21
14	ALARKO GYO	0,21
15	AKFEN GYO	0,13
16	SERVET GYO	0,10
17	MARTI GYO	0,10
18	ÖZDERİCİ GYO	0,08
19	ATAKULE GYO	0,08
20	YEŞİL GYO	0,06

\* Belirtilen değerler 2017 yılı 3. Çeyrek itibarıyla'dır.  
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

# FAALİYET RAPORU

## DENETÇİ GÖRÜŞÜ

### Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir. Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

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

##### 3) Kilit Denetim Konuları

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

##### Kilit Denetim Konusu (Hasılatın kaydedilmesi)

Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat inşaatı tamamlanan ve satılan bağımsız ünitelere ilişkin risk ve faydanın alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının

güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydanın alıcıya transfer olmasından önce gerçekleşene göre ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleştirmediği durumlar bulunmaktadır. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleştirilmeyen ve geçici kabul protokolünün imzalanmadığı durumlar bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen açıklamalara istinaden, satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 17'de yer almaktadır.

##### Denetimde bu konu nasıl ele alındı

Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirket'in satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla teslimatın gerçekleştirmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla teslimatın ve geçici kabulün gerçekleştirmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin



değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

##### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda,

finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

##### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

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

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2018

## 2017 YILI FAALİYET SONUÇLARI

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

### Yıl Sonu Rakamları

**1,76 Milyar TL**  **4.8 Milyar TL**   
Yıl Sonu Kâr Arsa Portföy Değeri

► Toplam satış gelirlerimiz artıyor...

### 2017 Yılı Ön Satış Durumu

**7,7 Milyar TL**  **6.714**   
2017 Yılı Ön Satış Değeri 2017 Yılı Ön Satış Adeti

**1.093 bin m<sup>2</sup>**  **415 Milyon TL**   
Brüt m<sup>2</sup> Satışı Yabancıya Satış

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

### 2017 Yılı İhaleleri ve Arsa Alımı

**9 ihale**  **1,83**   
Tamamlandı Ortalama Çarpan

**2,06 Milyar TL**  **13 Milyar TL**   
Emlak Konut Payı Toplam Geliri\* 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

**20.623.660.000**

İhale Edilmemiş Arsa  
Stoku Ekspertiz Değeri

**4.832.189.264**

Binalar Ekspertiz Değeri

**1.289.171.425**

GPM Projeleri Şirket  
Payı Toplam Geliri

**13.737.036.172**

Anahtar Teslimi Projelerin  
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

**2.435.592.724**

Arsa ve Konut Stokları  
Maliyet Değerleri

**13.646.631.000**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller  
Maliyet Değerleri

**57.283.000**

Yükümlülükler

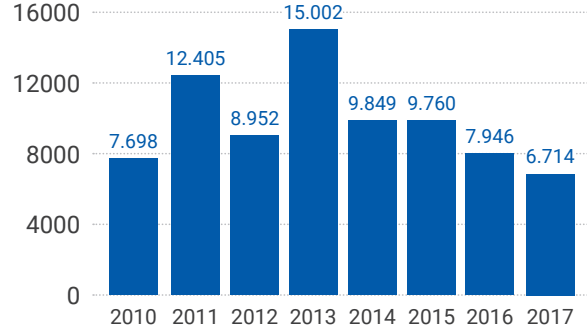
**8.158.141.000**

**21.055.594.585**

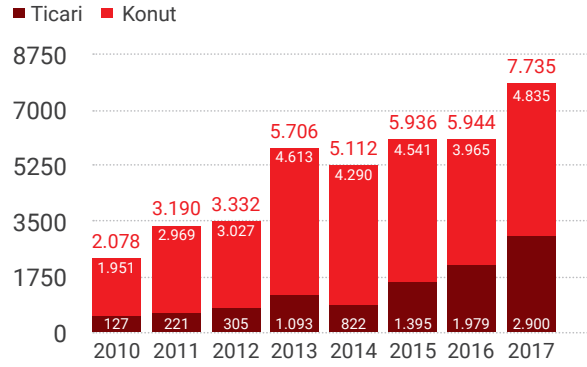
## YIL BAZINDA SATIŞ PERFORMANSIMIZ

- ▶ Satış hedeflerimizin paralelinde bir yıl geçirdik...
- ▶ 2017 yılında toplam satış gelirlerimizde yaklaşık %30 artış yakaladık...
- ▶ 2017 yılı içerisinde, en prestijli projelerimizden Metropol İstanbul'da 471 adet bölümden oluşan AVM'nin satışı 1 Milyar TL'nin üzerinde gerçekleştirildi...

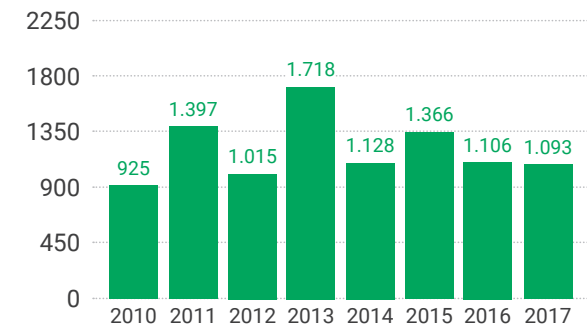
### Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



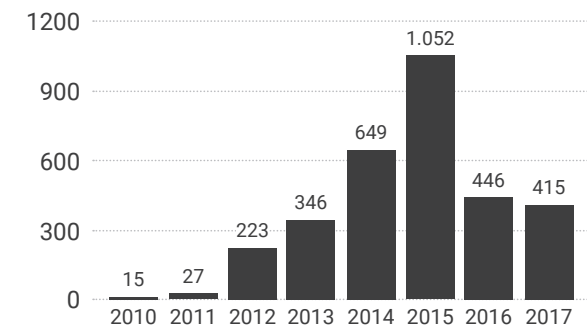
### Toplam Satış Değeri Milyon TL



### Brüt m<sup>2</sup> Satışı '000



### Yabancıya Satış Milyon TL



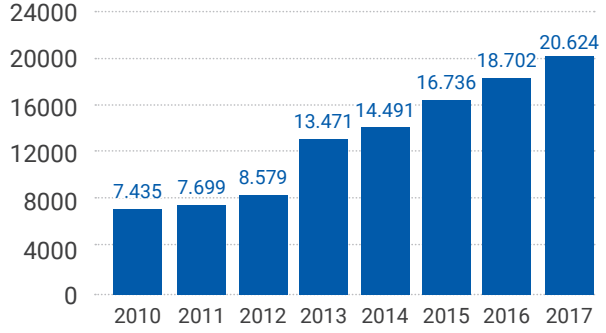
## YIL BAZINDA BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

► 7 yılda toplam aktifimizde %177 artış kaydettik...

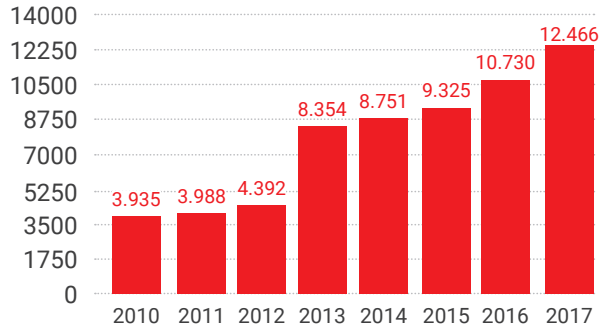
► Öz sermayemiz; 7 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü...

► Yüksek Kârlılık...

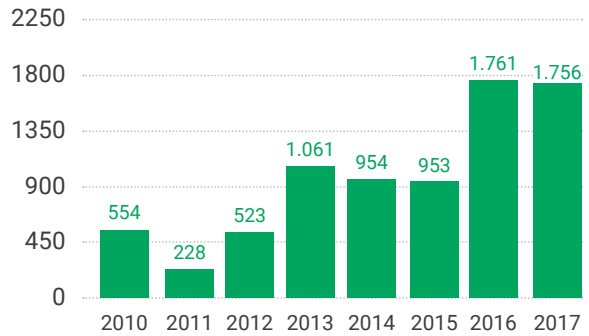
### Toplam Aktifler Milyon TL



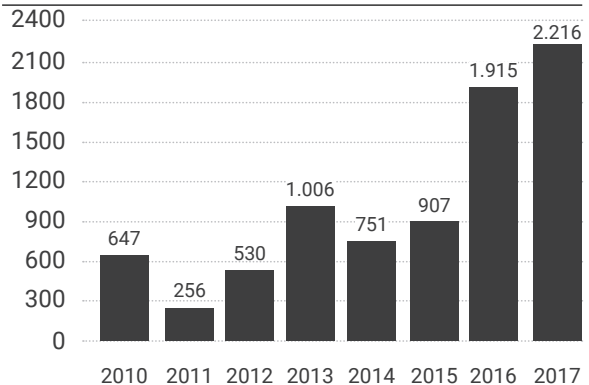
### Özsermaye Milyon TL



### Dönem kârı Milyon TL



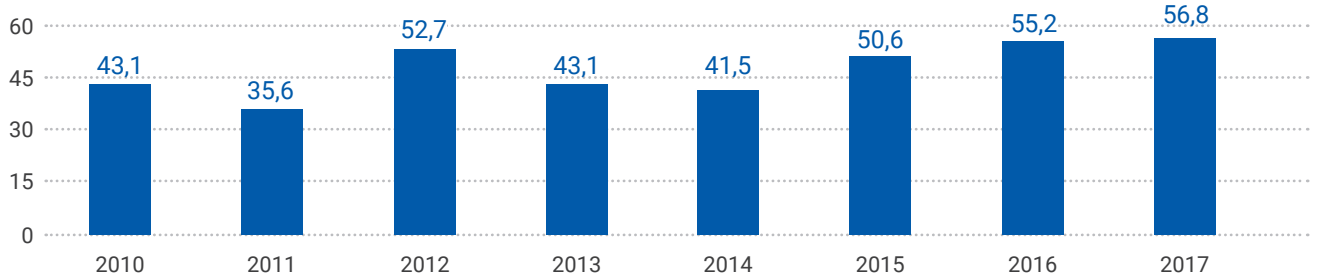
### Yıllık FAVÖK Milyon TL



## BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

► FAVÖK marjımız yüksek seviyelerde seyrediyor...

### Yıllık FAVÖK Marjı (%)



### Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
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
FAVÖK <sup>(1)</sup>	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9
FAVÖK Marjı (%) <sup>(2)</sup>	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1
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
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
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)\*

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler	TOPLAM
2018	721.531	755.373	1.476.904
2019	480.164	564.401	1.044.565
2020	343.526	488.004	831.530
2021	217.240	345.673	562.913
2022	195.767	289.508	485.275
2023	171.798	200.906	372.704
2024 - 2028	364.850	848.613	1.213.463
2029 - 2033	92.116	189.402	281.518
2034 - 2039	79.537	93.792	173.329
<b>TOPLAM</b>	<b>2.666.529</b>	<b>3.775.672</b>	<b>6.442.201</b>

\* Detaylı bilgi için Sayfa: Dipnot 12 Sayfa 38

# FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Kârlılık Oranları
Cari Oran 3,090	F. Kaldıraç Oranı 0,396	Aktif Devir Hızı 0,189	Özkaynak Kârlılığı 0,141
Nakit Oran 0,178	Borçlanma Oranı 0,654	Özkaynak Devir Hızı 0,313	Aktif Kârlılık 0,085
Asit-Test Oranı 0,759	Özkaynaklar Aktif 0,604	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı 0,307	Satış Kârlılığı 0,450
	Finansman Oranı 1,528		Brüt Kâr Marjı 0,542
			Faaliyet Kâr Marjı 0,566



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

Yakın dönemde ulusal ve uluslararası düzeyde piyasalarda yaşanan beklenmedik gelişmelere rağmen, 2017 yılında uygulamaya alınan mali politikalar, yatırım teşvikleri ve Hazine Müsteşarlığı destekli Kredi Garanti Fonu sayesinde, Türkiye ekonomisi 3. Çeyrekte %11 büyümeyi başarmıştır. Ülkemizin dünyanın en fazla büyüyen ekonomilerinden biri olarak 2017 yılını, %6-%7 aralığında bir büyüme oranı ile kapatması yüksek ihtimal olarak görülmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü özelinde ise 2017 yılında, yüksek faiz ve döviz kurundaki dalgalanmalara rağmen 1.4 milyon adet üzerinde konut satışı ile bir önceki yıla göre %5 büyüme yakalanmıştır. Emlak Konut olarak 2016 yılında gerçekleşen hain darbe girişiminin ardından başlattığımız, gayrimenkul sektörünün ve hatta ülke ekonomisinin canlanmasında büyük katkısı olan kampanyalar ile 2017 yılında 1.093 milyon m<sup>2</sup> brüt alana karşılık 7.7 milyar TL hasılat ile tarihimizin en yüksek satış başarısını elde ettik. Bu sonuçlar sadece işimizin dayanıklılığını göstermekle kalmadı aynı zamanda stratejik yaklaşımımızın bu tür sorunlara nasıl cevap verebildiğini de kanıtlamış oldu.

2014-2016 yıllarında ortalama 1 milyon m<sup>2</sup>'ye karşılık 5.6 milyar TL ön satış değeri elde edilmiş, 2017 yılında ise bir önceki döneme kıyasla %30 daha yüksek performans ile 7.7 milyar TL ön satış değeri elde edilmiştir.

2017 yılı, bünyesinde villa, ticari alan ve alışveriş merkezi gibi nitelikli ve nispeten daha büyük bağımsız bölümler bulunduran proje satışlarının yoğun olduğu bir dönem olması sebebi ile satışlarda adet bazında azalma eğilimi oluşmasına rağmen büyüklüğü 1 milyon m<sup>2</sup>'nin üzerinde satış gerçekleşmiştir. Yıl içerisinde konjonktürel dalgalanmalara rağmen şirketimiz tarihsel satış performansını sürdürmeyi başarmıştır.

Özellikle 2017 yılında inşaatları büyük oranda tamamlanmış ve 2018-2019 yıllarında tamamlanacak projeleri incelediğimizde; 2017 yılı projelerinde üretilmiş 10.243 adet bağımsız bölümün 9.291 adedi satılmıştır. 2018 yılı projeleri için 9.474 adet bağımsız bölümün %70'den fazlasının satışı bugün itibarıyla tamamlanmıştır. 2019 yılında ise tamamlanmasını planladığımız projelerin ön satışı bugün itibarıyla %41'e ulaşmıştır. Bu doğrultuda projelerin ön satış hızının inşaat ilerleme hızına paralel veya daha yüksek seyrediyor olması, Emlak Konut projelerinin stok

biriktirmeden, projeyi ön satışlarla finanse ederek tamamladığı anlamına gelmektedir.

Emlak Konut olarak, 2017 yılında yaklaşık 13 milyar TL toplam satış geliri hedeflediğimiz arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinden 2 milyar TL üzerinde asgari şirket payı toplam geliri taahhüdü alma başarısı gösterdik ve 1.8x çarpanla ihale takvimini tamamladık.

Faaliyetimizin temel taşlarından biri olan arsa alımlarına 2017 yılında da devam etmekle birlikte daha öncesinde envanterimizde olan bazı arazilerin satışını yaparak Şirketimizin nakit akışı pozisyonunu iyileştirdik. Böylelikle dinamik olarak güncellediğimiz arsa portföyümüzü daha kapsamlı projeler için hazır hale getirmiş olduk. Bugün itibari ile şirketimiz 4,83 milyar TL değerinde 6,13 milyon m<sup>2</sup> arsayı portföyünde bulundurmaktadır.

2017 yılında inşası tamamlanan birçok önemli projemiz sayesinde yıllık bazda toplam net karımızı öngörülerimizle uyumlu olarak 1,76 Milyar TL seviyesinde gerçekleştirdik. Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca 2010 yılından bu yana sürdürdüğümüz %40 kâr dağıtım politikamıza, Genel Kurulda onayı ile devam etmek istediğimizi bir kez daha buradan ifade etmek istiyorum.

Şirket olarak yeni yıla dönük hedeflerimizi de bildiğiniz gibi açıkladık. Bu hedeflerimizi kısaca 7,3 Milyar TL satış değeri ve 830 bin m<sup>2</sup> satılabilir alan büyüklüğü olarak belirledik. 2018 hedefleri hazırlanırken Şirketimiz tarihsel satış performansı ışığında, günümüz ve 2018 için öngörülen piyasa şartları detaylı değerlendirilerek, devam eden projelerimizin 2018 satış projeksiyonları üzerinde incelikli çalışıldı. Bunun yanında 2017 yılında ihalesini gerçekleştirdiğimiz arsalar üzerinde inşa edilecek projelerin 2018 yılında muhtemel gerçekleştirilecek olan lansmanlar ile birlikte başlayacak olan ön satışları bir bütün olarak değerlendirilmesi ile satış hedeflerimizi belirledik. Şirketimizin belirlenen bu hedeflere ulaşacağına inanıyorum.

Sektörümüzün lokomotif firması olmanın bizlere vermiş olduğu sorumlulukla çalışmalarımıza tüm azmimizle devam ediyoruz. İhalesini tamamladığımız ve devam eden projelerimiz ile şirketimizin önümüzdeki 5 yıl istikrarlı büyümesini sürdüreceğini öngörüyoruz.

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

Saygılarımla  
Murat KURUM



# BİZİM MAHALLE

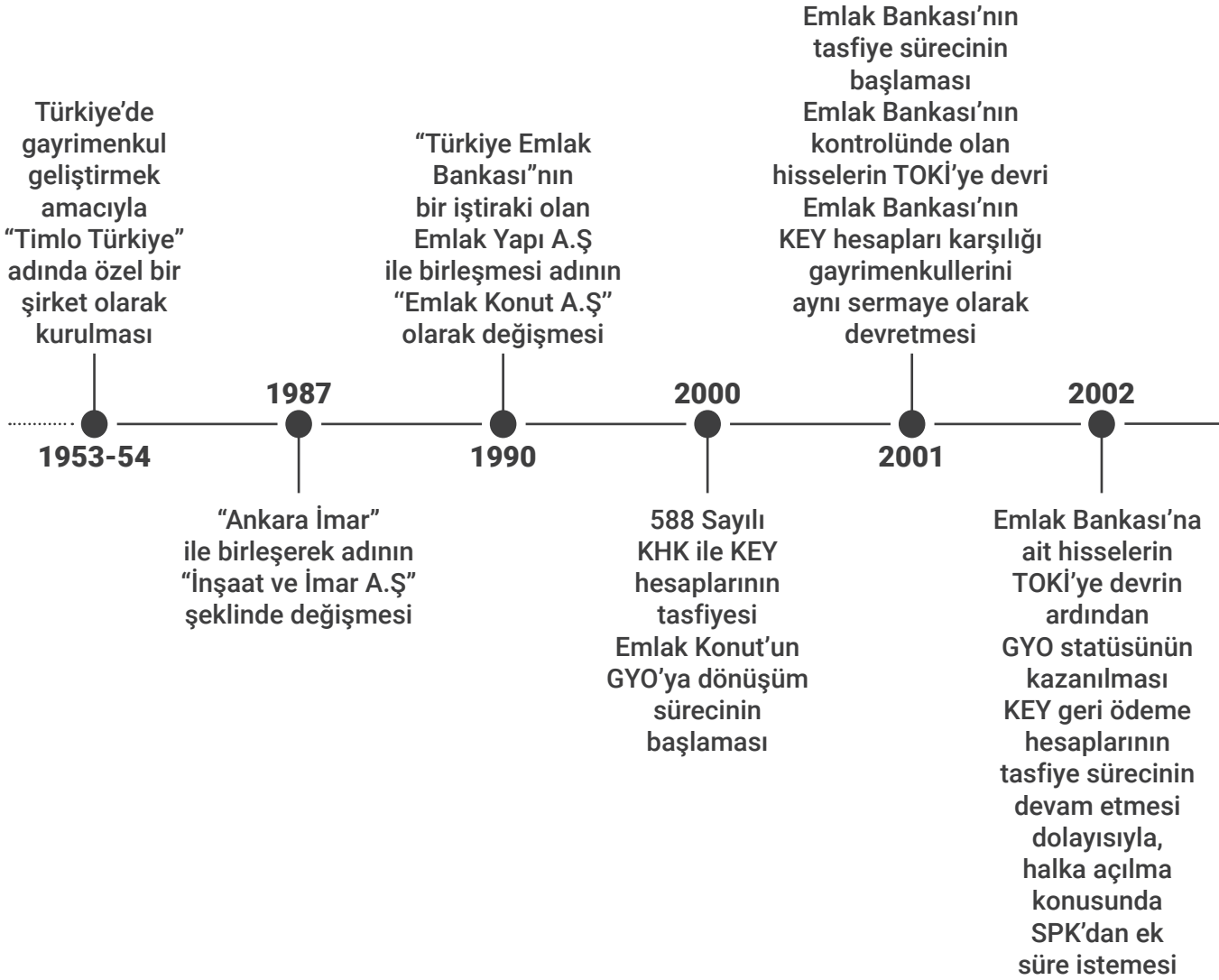
İstanbul'un  
yeni mahallesi

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

2007

Muafiyetin  
kaldırılması ve  
Emlak Konut'un  
GYO'lara  
uygulanan tüm  
sermaye piyasası  
düzenlemelerine  
tabi olması

GYO  
statüsünde  
bir anonim  
şirket olarak  
faaliyetlere  
devam  
edilmesi

2010

Kamu İktisadi  
Teşebbüsü  
(KİT) rejiminin  
belli kurallarından  
biri olan kamu  
ihale kanununa ve  
Başbakanlık  
Yüksek Denetleme  
Kurulu'nun ve  
TBMM - KİT  
Komisyonu'nun  
yıllık denetimine  
tabi olarak  
faaliyetlerin  
sürdürülmesi

Halka arz  
sonrası  
sermayenin  
%25'inin  
halka arzı

2013

%50,4  
Halka Açıklık  
İkinci  
Halka Arz  
sermaye  
artırımı

Türkiye'nin  
en büyük  
GYO'su  
toplam  
varlık  
20,62 milyar TL

2017

250.000  
bağımsız  
bölüm hedefi

2023

## RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO A.Ş.

► Türkiye'nin  
lider geliştirici  
firması...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

**75 Milyar TL**

► TOKİ ile  
stratejik iş birliği...

Anahtar Teslimi Satış Toplam Geliri

**8,7 Milyar TL**

► 2018'de  
tamamlanacak  
projelerimizde  
satış oranımız  
%84...

2003 Yılından Bu Yana  
Başarıyla Yürütülen Teslim Edilen

**91 Gelir Paylaşım Projesi**

2003 Yılından Bu Yana  
Başarıyla Yürütülen Teslim Edilen

**43 Anahtar Teslim Projesi**

4 Yıllık Toplam Kâr Hedefi

**7,33 Milyar TL**

Güçlü Önsatış Oranı

**2018 yılında %84**

**2019 yılında %46**

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen  
Bağımsız Bölüm Sayısı

**130 Bin Bölüm**

## 2018 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

### 2018 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı	
Proje	Ekspertiz Değeri
1. İstanbul Şişli Teşvikiye	455.121.540
2. İstanbul Bakırköy Şevketiye	422.925.600
3. İstanbul Çekmeköy Taşdelen	247.830.000
4. İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	514.036.001
5. İstanbul Florya	383.554.450
6. Ankara Çankaya Saraçoğlu	0
7. Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap	109.528.318
<b>Toplam</b>	<b>2.132.995.909</b>
Anahtar Teslimi	
1. Samsun Canik	94.264.873

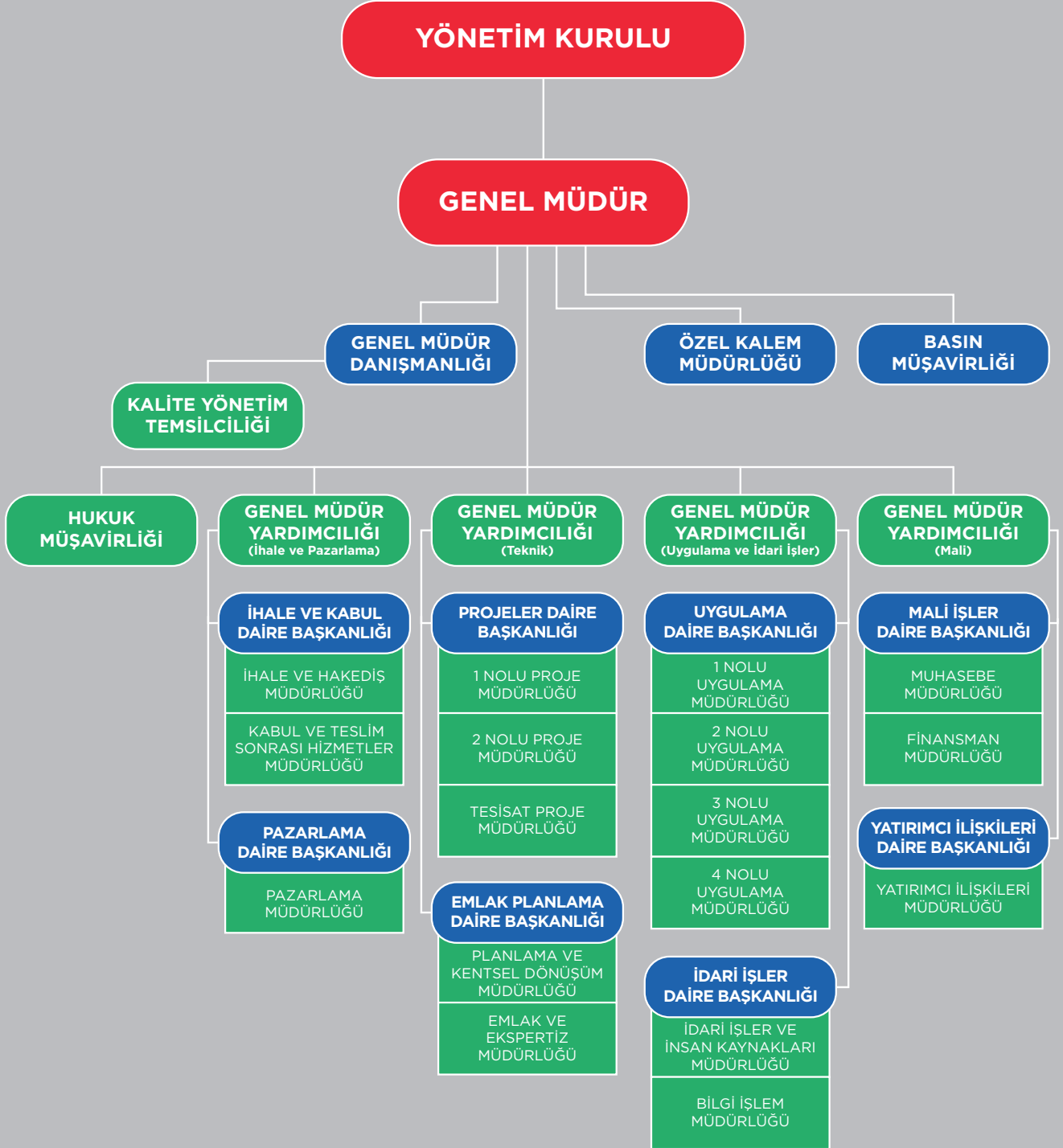
### 2018 Yılı Satış Hedefi

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 YETİM	İnşaat Mühendisi	Başkan
ERTAN KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili
MURAT KURUM	İnşaat Mühendisi	Üye ve Genel Müdür
SAMİ ER	Makine Mühendisi (Yüksek)	Üye
MEHMET ÖZÇELİK	İnşaat Mühendisi	Üye
MUHTEREM İNCE	Kamu Yönetimi	Üye
HAVVANUR YURTSEVER	Avukat	Üye

## ÜST DÜZEY YÖNETİM

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 Müdür Vekili
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

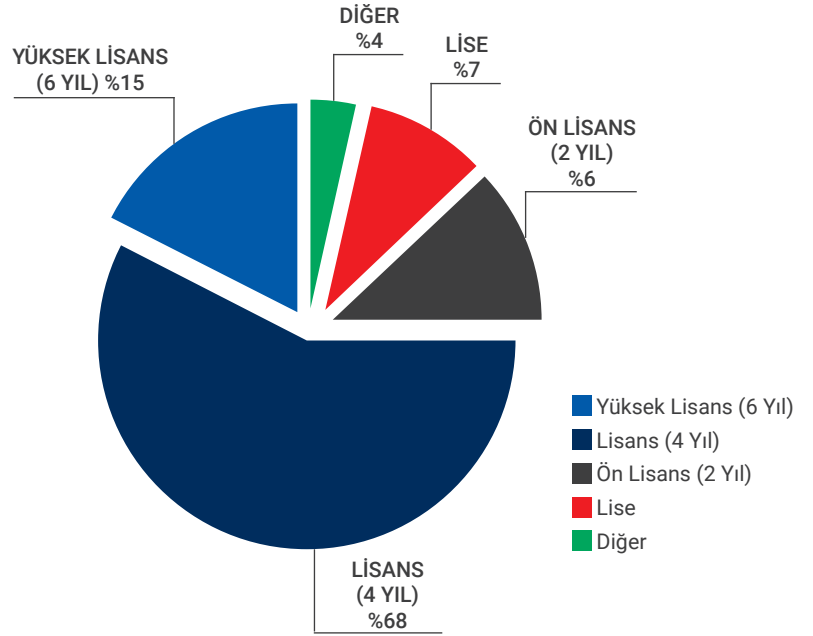
## İNSAN KAYNAKLARI

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

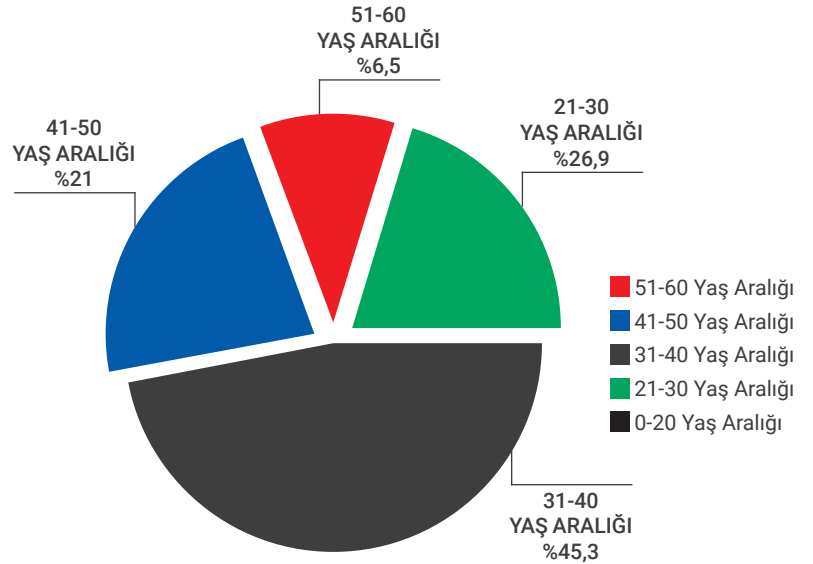
► Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerine önem vermektedir.

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

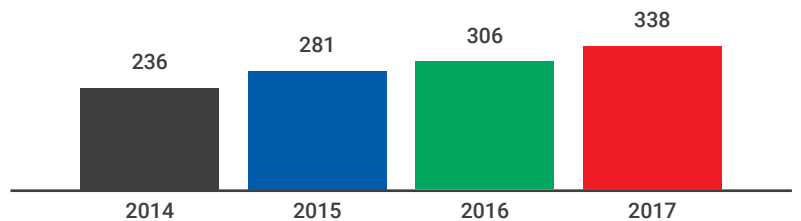
### Personel Eğitim Durumu (2017)



### Personel Yaş Aralığı (2017)



### Personel Sayısı



## DİĞER GELİŞMELER

### Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. Şirketimizin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarından 470.980.396 TL tutarındaki kısmı "gayri kabili rücu" olarak temlik edilerek 350.000.000.-TL nakit tahsilat yapılmıştır. Söz konusu 470.980.396 TL içerisindeki TÜFE'ye endeksli olan alacakların TÜFE farkı gelirleri temlik işlemine konu olmayıp vadesinde şirketimizce tahsil edilecektir.
2. 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.
3. 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için "Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

### Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. Şirketimiz projelerinden İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi ve Bakırköy Şevketiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi ileriki bir tarihte yapılmak üzere ertelenmiştir.
2. Şirketimiz ile T.C. Maliye Bakanlığı arasında, Maliye Hazinesine ait Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yenişehir ve Namık Kemal mahallelerinde bulunan, 88.089 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsalar için, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı modeline göre ihale edilmek üzere protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokole göre ihalede oluşacak "Şirket payı Toplam Geliri", %85'i "BAKANLIK" a, %15'i "EMLAK KONUT" a ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır.
3. Şirketimiz tarafından muhtelif bankalardan, aşağıdaki şartlarda, 1.055.000.000 TL kredi / finansman desteği kullanılmıştır ve kredi şartları şu şekildedir:
  - 1 yıl anapara ödemesiz ve geri ödeme süresi 4 yıl
  - İlk yıl 3 ayda bir faiz/kar payı ödemesi, bir yıldan sonra 3 ayda bir anapara+faiz/kar payı ödemesi
4. Metropol İstanbul projesinde toplam 103.020,33 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip; 471 adet bağımsız bölümden oluşan AVM, KDV hariç

1.154.150.847,46 TL (KDV dahil 1.361.898.000 TL) bedelle satılmıştır. Söz konusu satışın Emlak Konut payı tutarı 587.658.987 TL (KDV Dahil)' dir. Emlak Konut payınının 114.347.500 TL si peşin kalan 473.311.487 TL'si ise 27 eşit taksitte tahsil edilecektir.

5. Emlak Konut Spor Kulübü; hem yıllardır Emlak Konut vizyonu ile devam eden sosyal sorumluluk projelerine bir yenisini eklemek hem de Türk gençliğine spor disiplinini 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.

Gelecek senelerde hem yeni kurulacak olan hem de güçlendirilmesi planlanan U11-U12-U13-U14-U15-U16-U18 ve Bölgesel lig takımları için altyapı çalışmalarımıza ise şimdiden başlamış bulunuyoruz.

### 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

"Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık 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.

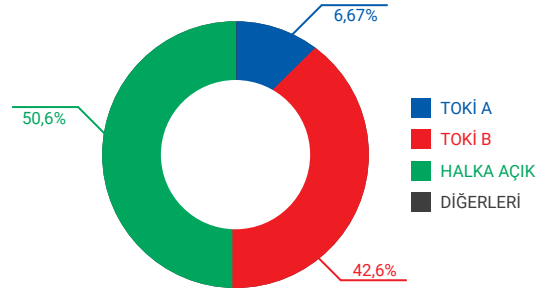
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini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

- 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;
- geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması;
- 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	1.925.117.977,32	192.511.797.732	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	51.265,33	5.126.533	<1
		<b>Toplam</b>	<b>3.800.000.000,00</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>100</b>

## 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

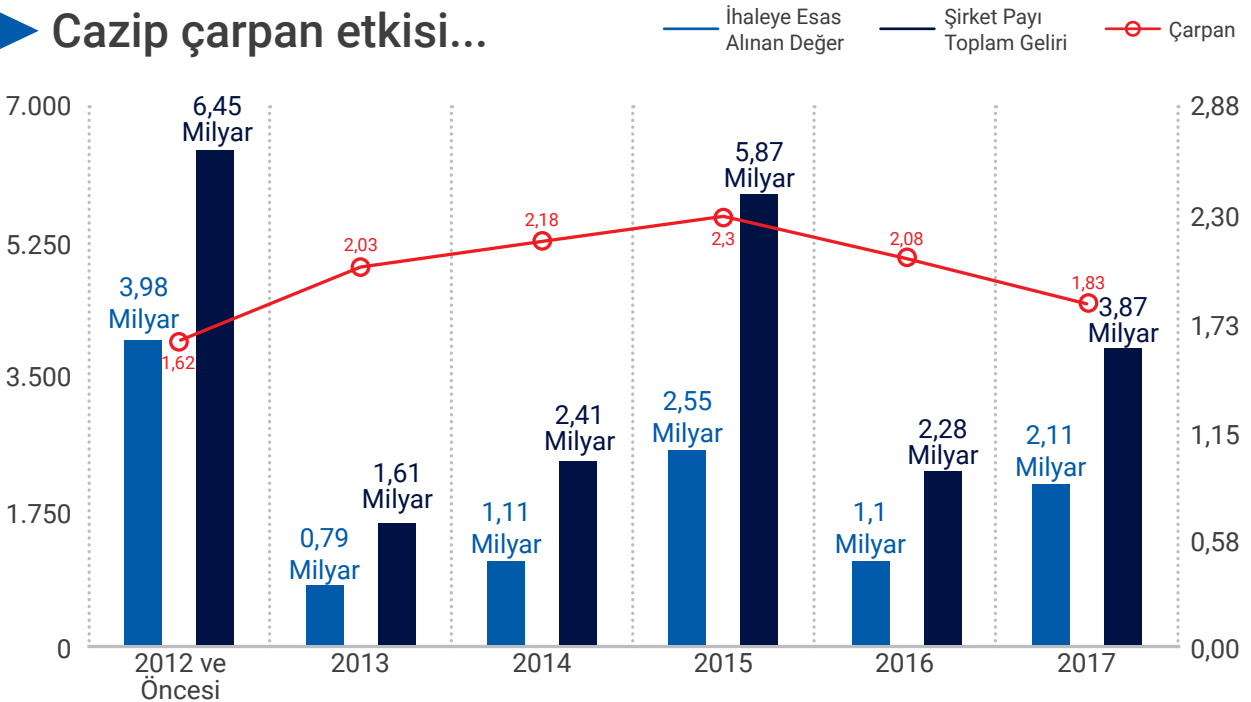
Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin 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.

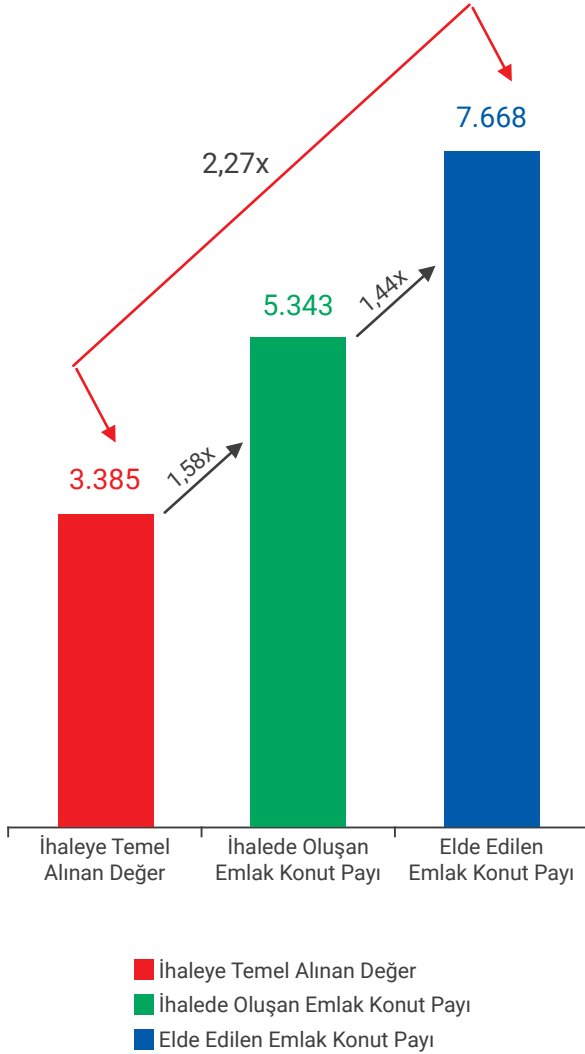
## GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2017)

### ► Cazip çarpan etkisi...



## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

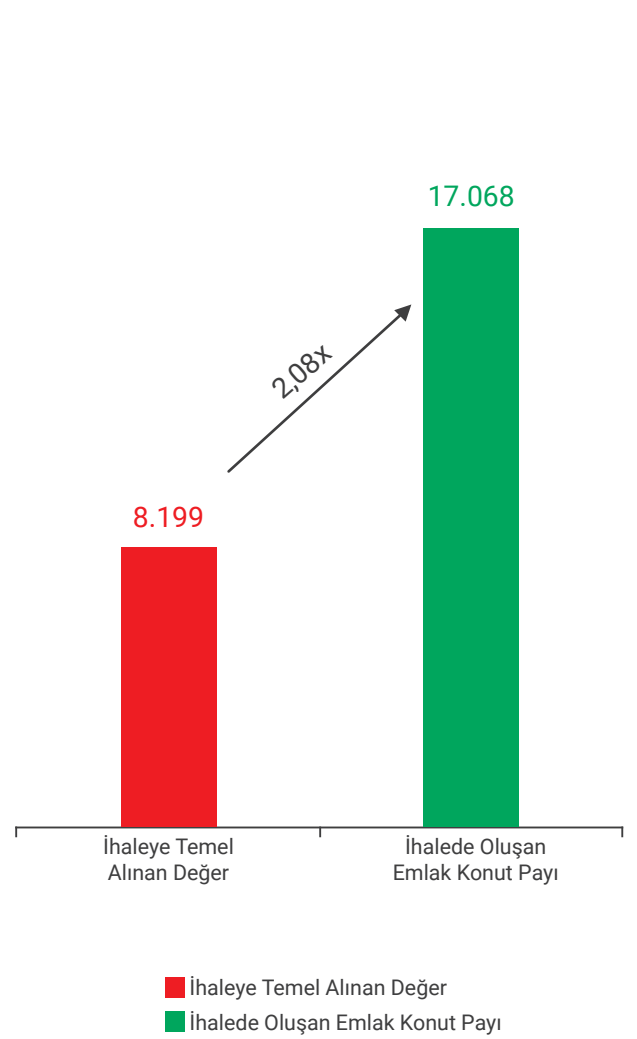
► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,27...



### Tamamlanmış Projeler

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

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



### Yapımı Devam Eden Projeler

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

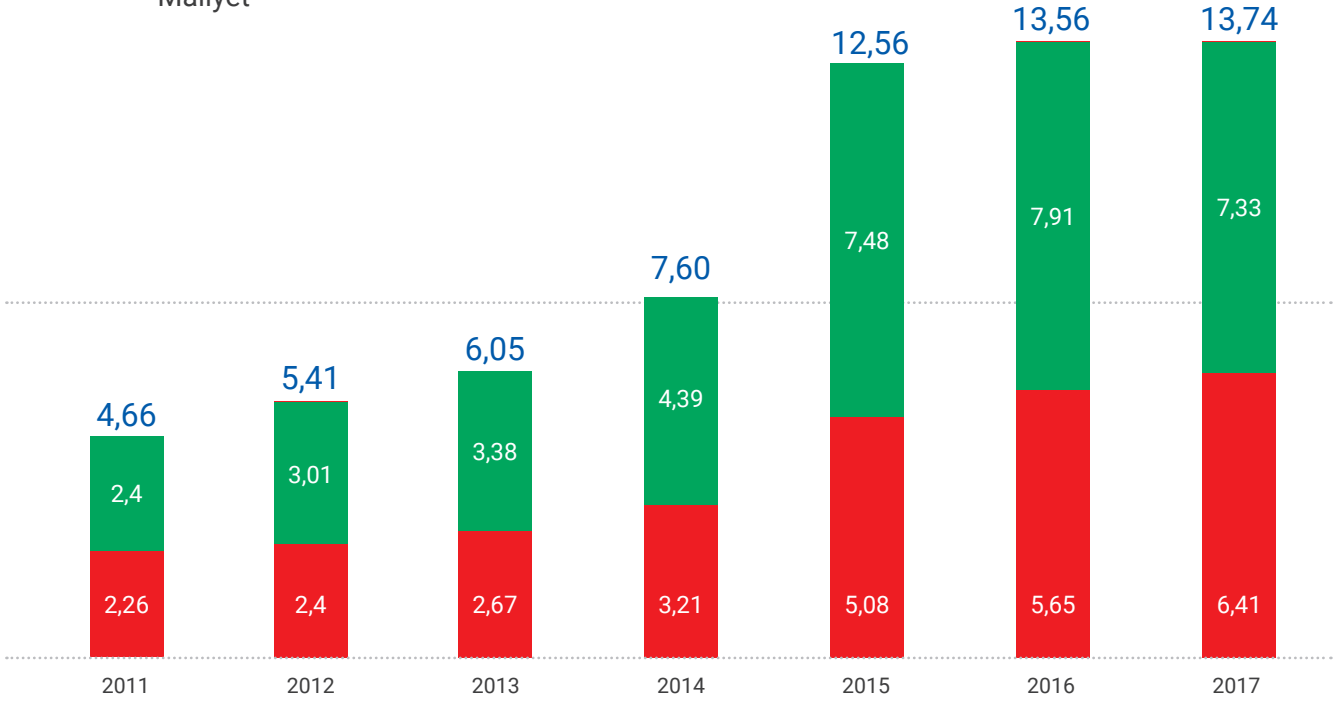
## GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

### ► 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**  
05.10.2017

**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**



### BAHÇEKENT FLORA

**YÜKLENİCİ**  
İZKA & DAĞ & SITAR

**BİTİŞ TARİHİ**  
30.03.2018

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.219

Asgari Satış Toplam Geliri  
**320.000.000 TL**

Şirket Payı Gelir Oranı  
**%25,26**

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
**80.832.000 TL**

İlerleme Oranı  
**%95,76**



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### 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  
**%95,02**

### SOFALOCA



**YÜKLENİCİ**  
BAŞYAPI & SOLARYAPI

**BİTİŞ TARİHİ**  
15.11.2017

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
156

Asgari Satış Toplam Geliri  
**180.000.000 TL**

Şirket Payı Gelir Oranı  
**%30,00**

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
**54.000.000 TL**

İlerleme Oranı  
**%80,19**

## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### EVVEL / ADIM İSTANBUL

**YÜKLENİCİ**  
İNTAYA & İNTES & EYG

**BİTİŞ TARİHİ**  
02.04.2018

**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  
**%75,24**



### 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  
**%81,83**



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### PARK MAVERA



**YÜKLENİCİ**  
MAKRO & AKYAPI

**BİTİŞ TARİHİ**  
25.06.2018

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.815

Asgari Satış Toplam Geliri  
**1.400.000.000 TL**

Şirket Payı Gelir Oranı  
**%30,00**

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
**420.000.000 TL**

İlerleme Oranı  
**%92,02**

### 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  
**%59,81**

## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR

**YÜKLENİCİ**  
ARTAŞ

**BİTİŞ TARİHİ**  
23.08.2018

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
968

Asgari Satış Toplam Geliri  
**876.000.000 TL**

Şirket Payı Gelir Oranı  
**%40,00**

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
**350.400.000 TL**

İlerleme Oranı  
**%80,09**



### 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  
**%44,97**



## 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  
**%50,14**

### 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  
**%36,75**

## 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  
**%42,71**



### 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  
**%26,76**



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



## 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  
**%29,08**

### EVORA DENİZLİ



**YÜKLENİCİ**  
TEKNİK YAPI & UCD

**BİTİŞ TARİHİ**  
28.08.2019

**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  
**%23,62**

## 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  
**%13,88**



### 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**

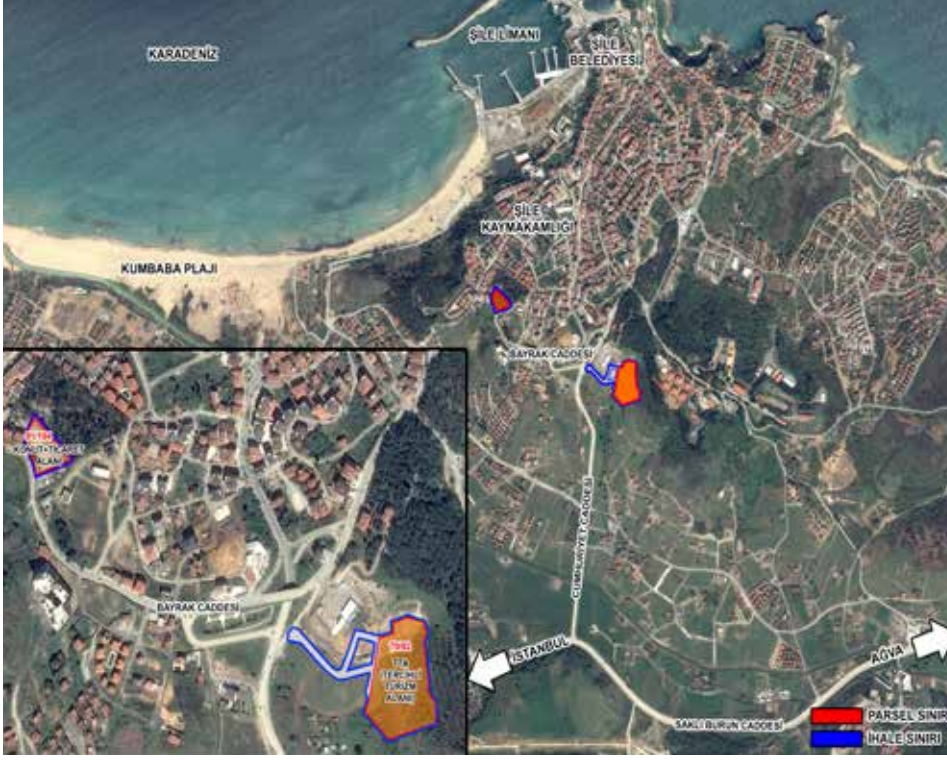
Asgari Şirket Payı Toplam Geliri  
**62.000.000 TL**

İlerleme Oranı  
**%13,55**



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

### ŞİLE ÇAVUŞ



**YÜKLENİCİ**  
İDEALİST İNŞAAT &  
İDEALİST GYO

**BİTİŞ TARİHİ**  
10.08.2019

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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**  
1.156 \*

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

### 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**  
01.06.2019

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.038

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  
**%5,06**



## 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**  
CİHAN 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  
**%7,35**

## 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  
**%6,85**



### 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  
**%7,00**



## 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**  
161

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**  
-

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

### AVANGART İSTANBUL

**YÜKLENİCİ**  
GÜL İNŞAAT

**BİTİŞ TARİHİ**  
04.12.2018

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
953

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 KONAKLARI

**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

### 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  
**%7,78**

### TUZLA İÇMELER



**YÜKLENİCİ**  
DAĞ

**BİTİŞ TARİHİ**  
29.07.2020

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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

### ANTALYA MURATPAŞA

**YÜKLENİCİ**  
MESA & MESKEN

**BİTİŞ TARİHİ**  
28.10.2020

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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  
**%30,01**



## 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  
**%11,67**

### 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**

PAFSEL SINIRI  
BLOK SINIRI

## 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**  
-

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.

### İZMİR KONAK 2.ETAP

**YÜKLENİCİ**  
PEKİNTAŞ & BURAKCAN

**BİTİŞ TARİHİ**  
21.08.2021

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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

### İSTANBUL BEYKOZ RİVA



**YÜKLENİCİ**  
YILMAZ İNŞAAT

**BİTİŞ TARİHİ**  
22.09.2021  
22.09.2023

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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.

### BİZİM MAHALLE 2.ETAP



**YÜKLENİCİ**  
DAĞ

**BİTİŞ TARİHİ**  
27.11.2022

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
-

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  
**%0,00**

# DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 31.12.2017

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL)	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm (Aralık 17)	(%) Satılan
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453	34.173.875	-1.295.575	5.258	4.992	95%
2	BAHÇEKENT FLORA	1.139.728	-1.098.726	1.219	1.113	91%
3	GÖL PANORAMA EVLERİ	34.132.033	20.107.699	1.471	1.466	100%
4	SOFALOCA	40.464.263	14.674.471	156	107	68%
5	EVVEL / ADIM İSTANBUL	113.895.876	38.503.796	1.423	1.024	72%
6	İSTMARİNA	672.380.800	485.281.882	1.625	1.568	96%
7	PARK MAVERA	195.921.252	100.709.386	1.815	1.695	93%
8	AVRUPARK	156.520.000	82.071.563	1.480	1.273	86%
9	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	274.428.235	142.534.884	968	330	34%
10	KARAT 34	171.600.000	103.446.216	592	320	54%
11	NİDAPARK KAYAŞEHİR	407.588.000	222.460.957	1.139	558	49%
12	KOORDİNAT ÇAYYOLU	180.000.000	79.799.196	432	233	54%
13	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	107.913.570	905	446	49%
14	TUAL ADALAR	116.961.600	24.729.040	542	250	46%
15	TUAL BAHÇEKENT	275.334.000	166.532.283	1.925	1.139	59%
16	EVORA DENİZLİ	92.651.000	15.670.748	1.558	374	24%
17	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	271.926.078	366	231	63%
18	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	31.394.758	90	7	7%
19	İSTANBUL / ŞİLE ÇAVUŞ	15.070.000	5.256.866	-	-	Satışta Değil
20	KÖY	475.687.500	246.962.025	1.156	534	46%
21	İFM	29.200.000	29.200.000	1.447	-	Satışta Değil
22	SEMT BAHÇEKENT	150.500.000	105.313.970	1.038	144	14%
23	BAHÇETEPE İSPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE	85.600.000	37.620.770	632	-	Satışta Değil
24	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	108.248.424	1.184	265	22%
25	EBRULİ İSPARTAKULE	132.000.000	73.894.561	776	36	5%
26	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	882.959.489	555	67	12%
27	CER İSTANBUL	105.968.270	38.447.821	161	-	Satışta Değil
28	KOCAELİ / DERİNCE	83.198.500	12.838.985	-	-	Satışta Değil
29	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	516.390.418	953	54	6%
30	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	120.372.820	349	76	22%
31	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	623.814.794	3.060	144	5%
32	İSTANBUL / TUZLA İÇMELER	53.927.500	33.911.140	-	-	Satışta Değil
33	ANTALYA / MURATPAŞA	302.100.000	107.665.268	-	-	Satışta Değil
34	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1.568.800.000	906.723.236	1.766	306	17%
35	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	818.212.424	2.025	666	33%
36	İSTANBUL / ZEYİNBURNU BEŞTELSİZ	640.100.000	232.054.434	478	-	Satışta Değil
37	İZMİR/ KONAK 1. ETAP	117.040.000	117.040.000	-	-	Satışta Değil
38	İZMİR/ KONAK 2. ETAP	145.200.000	145.200.000	-	-	Satışta Değil
39	İSTANBUL / BEYKOZ RİVA	190.400.000	190.400.000	-	-	Satışta Değil
40	BİZİM MAHALLE 2. ETAP	551.000.000	64.711.931	-	-	Satışta Değil
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>13.737.036.172</b>	<b>7.322.601.602</b>	<b>38.544</b>	<b>19.418</b>	<b>50%</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.

# 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  
**431.550.546,25 TL**

İlerleme Oranı  
**%70,86**



### 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  
**126.008.458,05 TL**

İlerleme Oranı  
**%65,92**





## DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

### EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/1



**YÜKLENİCİ**  
YÖRÜK & ERMİT

**BİTİŞ TARİHİ**  
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  
**265.455.017,20 TL**

İlerleme Oranı  
**%55,95**

### EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 1/2



**YÜKLENİCİ**  
BALPA

**BİTİŞ TARİHİ**  
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  
**223.584.083,26 TL**

İlerleme Oranı  
**%51,47**

## 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  
**128.922.092,21 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  
**163.996.483,86 TL**

İlerleme Oranı  
**%62,20**



## 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  
**108.260.951,42 TL**

İlerleme Oranı  
**%77,89**

### 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  
**338.730.840,37 TL**

İlerleme Oranı  
**%14,83**

## 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  
**64.636.114,58 TL**

İlerleme Oranı  
**%29,07**



### GEBZE EMLAK KONUTLARI - 3/1

**YÜKLENİCİ**  
MUSTAFA EKŞİ

**BİTİŞ TARİHİ**  
13.03.2019

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
1.040

Güncel Sözleşme Bedeli  
**314.800.000 TL**

Arsa Maliyeti  
Hakediş Ödemesi  
**95.990.551,61 TL**

İlerleme Oranı  
**%11,90**



## 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  
**115.432.441,63 TL**

İlerleme Oranı  
**%16,83**

### 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  
**227.940.879,59 TL**

İlerleme Oranı  
**%38,75**

## 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  
**131.649.427,56 TL**

İlerleme Oranı  
**%21,75**



### 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  
**11.261.810,21 TL**

İlerleme Oranı  
**%11,28**

# DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ TABLOSU 31.12.2017

Sıra	Şehir / Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Aralık 17)
1	İSTANBUL AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1	431.550.546,25	1.239	1.217
2	KOCAELİ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT 4. ETAP	126.008.458,05	1.124	1.106
3	İSTANBUL AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-1	265.455.017,20	978	964
4	İSTANBUL AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-2	223.584.083,26	904	900
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP	128.922.092,21	271	265
6	NEVŞEHİR MERKEZ	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	163.996.483,86	420	324
7	İSTANBUL AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2	108.260.951,42	386	-
8	ANKARA MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	338.730.840,37	1.329	141
9	NİĞDE	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	64.636.114,58	365	45
10	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	95.990.551,61	1.040	849
11	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	115.432.441,63	950	849
12	İSTANBUL KAYABAŞI	KUZEY YAKASI	227.940.879,59	373	55
13	ANKARA MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	131.649.427,56	507	-
14	KOCAELİ GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	2.173.025,88	62	-
15	KOCAELİ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.261.810,21	106	26
<b>TOPLAM</b>			<b>2.435.592.723,68</b>	<b>10.054</b>	<b>5.892</b>



# KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	İFM&AKDENİZ İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2016	01.09.2017	1 yıl	İstanbul - Kadıköy 3317 / 22	12.500,00 TL
2	GÜRYAPI RESTORASYON	03.08.2015	03.03.2018	2 yıl 7 ay	İstanbul -Başakşehir 1344 /2	2.200,00 TL
3	CIHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADI ORTAKLIĞI	01.10.2016	01.10.2017	1 yıl	İstanbul-Başakşehir 324 /2	1.700,00 TL
4	ÇETİN ERGÜN	01.04.2018	01.01.2019	1 yıl	İstanbul- Avcılar 639/1 D BLOK 1 nolu dükkan	5.500,00 TL
5	ROTA MAĞAZACILIK	03.11.2017	03.11.2027	10 yıl	İstanbul- Avcılar 639/1 D BLOK 5-6-7 nolu dükkan	43.800,00 TL
6	YILMAZ İNŞAAT	01.07.2016	01.07.2018	2 yıl	İstanbul-Başakşehir 1335/15	6.773,00 TL
7	T.HALK BANKASI	15.11.2017	15.11.2022	5 yıl	3331/5 A BLOK No:1	425.000,00 TL
8	AKSÜS YAPI VE ENTEGRE	08.05.2017	08.05.2020	3 yıl	İstanbul- Ataşehir 3385/2 Parsel	1.000,00 TL
9	KREM TURİZM	10.06.2017	10.06.2019	2 yıl	Tekirdağ Çerkezköy 1544/1 Parsel	10.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>						<b>508.473,00 TL</b>

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (USD)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	ZORLUTEKS TEKSTİL	15.11.2016	14.11.2017	1 yıl	C5 BLOK-118/119/120	2.000,00 \$ %15 Ciro Payı**
2	İBRAHİM ÖZ	01.09.2016	21.08.2017	1 yıl	C4 BLOK-119	4.127,00 \$
3	REMAX ABC	01.09.2016	31.08.2017	1 yıl	A2 BLOK-262	5.146,00 \$
4	TİNKON TURİZM KONGRE	01.11.2016	31.01.2018	1 yıl 3 ay	A2 BLOK-260	4.708,33 \$
5	NURAY ÖZKAN	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	C10 BLOK-118	5.507,00 \$
6	SELES KURU TEM.	01.10.2016	30.09.2017	1 yıl	C4 BLOK-123	5.045,00 \$
7	CAN DOSTLAR KUAFÖR	01.12.2016	30.11.2017	1 yıl	C5 BLOK-123	7.500,00 \$
8	RAHALI GAYRİMENKUL	01.12.2016	30.12.2017	1 yıl	C3 BLOK-150	3.206,00 \$
9	EGE TEM. HİZ. VE YÖN	15.12.2016	14.12.2017	1 yıl	C8 BLOK-150	4.800,00 \$
10	FERİŞTE HACİSÜLEYMAN	01.06.2017	30.09.2018	1 yıl 4 ay	C5 BLOK-124	12.500,00 \$
11	TİNKON TURİZM KONGRE	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	OB BLOK-22	12.500,00 \$ %15 Ciro Payı**
12	NAPİ GIDA SAN. VE TİC.A.Ş.	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	C8-151	7.500,00 \$ %15 Ciro Payı**
13	FERTAŞ İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	15.09.2017	14.09.2022	5 yıl	A4 BLOK-260	22.500,00 \$ %15 Ciro Payı**
14	DDY GIDA İNŞ. TAH. TURİZM	15.10.2017	14.10.2022	5 yıl	A4 BLOK-263-264	20.000,00 \$ %15 Ciro Payı**
15	SİRTAŞ İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş.	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	A2 BLOK 263	4.500,00 \$
16	GREKO GIDA ÜRÜNLERİ	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	C-7 BLOK 87	15.000,00 \$ %15 Ciro Payı**
17	YDC TURİZM	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	C11-149	9.500,00 \$ %15 Ciro Payı**
18	HC TURİSTİK TESİS İŞLETMELİĞİ	15.11.2017	14.11.2022	5 yıl	C11-154	18.000,00 \$ %15 Ciro Payı**
19	M.R.C. DENİZCİLİK	01.11.2017	31.10.2022	5 yıl	OB-19	15.500,00 \$ %15 Ciro Payı**
20	SHAYA KAHVE SANAYİ <sup>(1)</sup>	-	-	10 yıl	C8-149	% 14 Ciro Payı**
21	FERTAŞ	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	OA-8	2.000,00 \$

## 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
<b>TOPLAM</b>						<b>7.860,44 TL</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



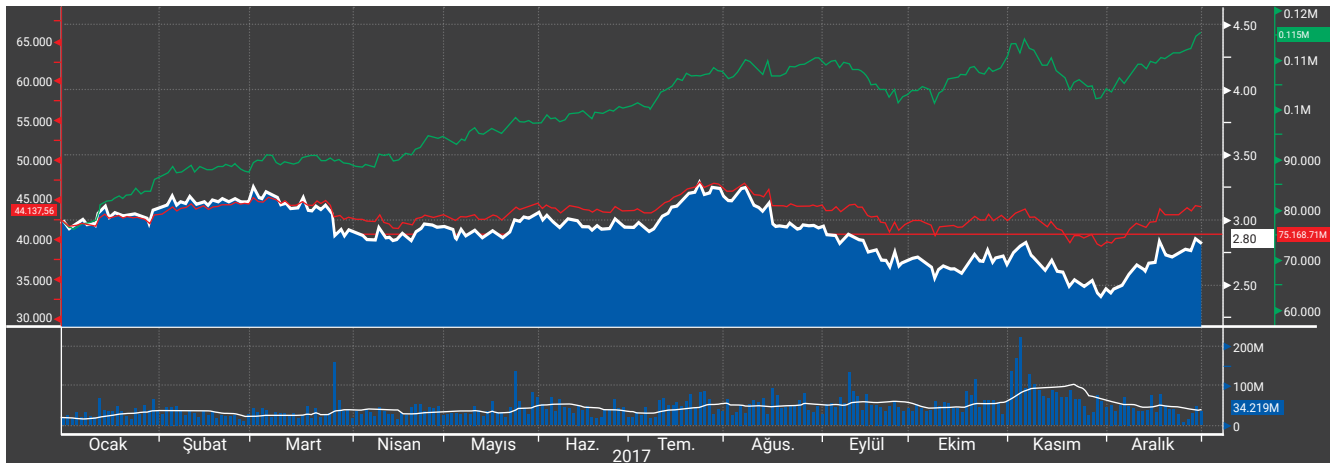
Kaynak: BLOOMBERG

### EKGYO/BİST GMYO/BİST 100

BİST 100 Endeksi

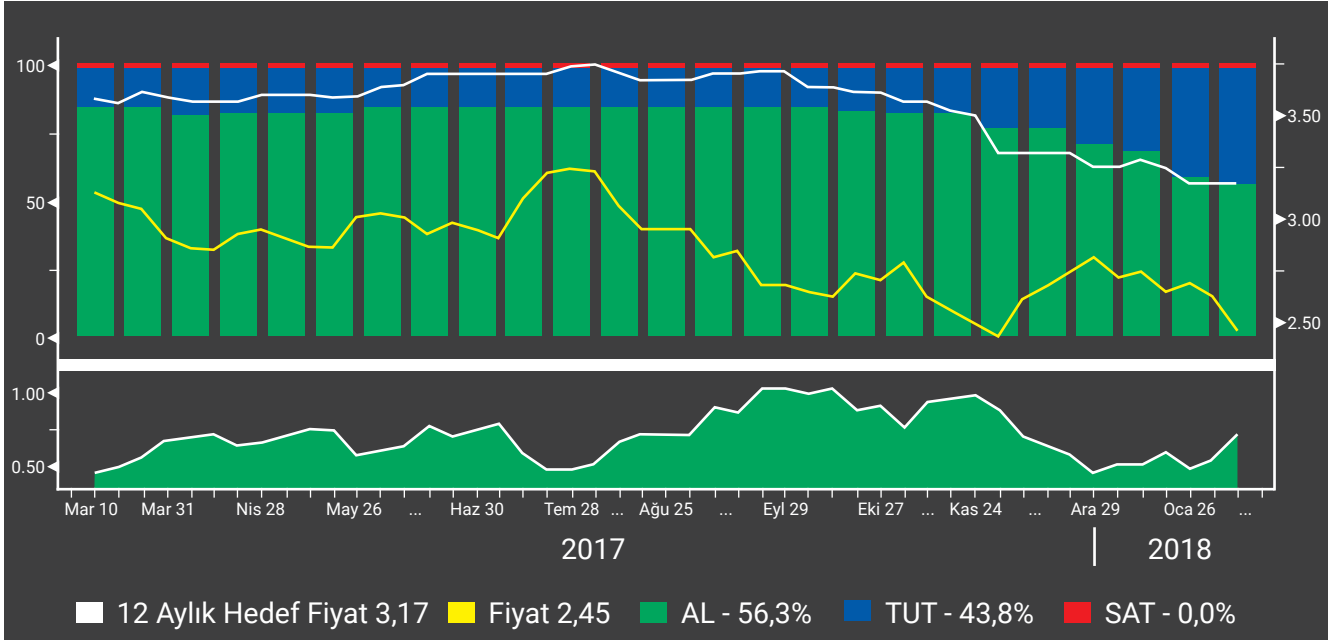
BİST GMYO Endeksi

EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG

## TAVSİYELER VE PAY GERİ ALIMI



Kaynak: BLOOMBERG

### PAY GERİ ALIMI

Şirketimiz 2017 yılı içerisinde;

- 01.11.2017 tarihinde  
**2,64 TL - 2,70 TL** fiyat aralığından  
**2.509.000** adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir.
- 10.11.2017 tarihinde  
**2,63 TL - 2,64 TL** fiyat aralığından  
**1.900.000** adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir.
- 17.11.2017 tarihinde  
**2,55 TL - 2,56 TL** fiyat aralığından  
**3.900.000** adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Bu işlemlerle birlikte, Şirketimiz tarafından "Geri Alım Programı" çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 128.379.862 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %3,38 seviyesine ulaşmıştır.

# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Satış İstatistikleri (Aralık 2017)

**Türkiye genelinde 2017 yılında 1.409.314 konut satış sonucu el değiştirdi.**

Konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre % 5,1 artış gösterdi. Konut satışlarında 2017 yılında, İstanbul 238.383 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 150.561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84.184 konut satışı ve % 6 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 124 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 473.099 tanesi ipotekli, 936.215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

**Türkiye'de 2017 Aralık ayında 132.972 konut satıldı.**

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 6,8 oranında azalarak 132.972 oldu.

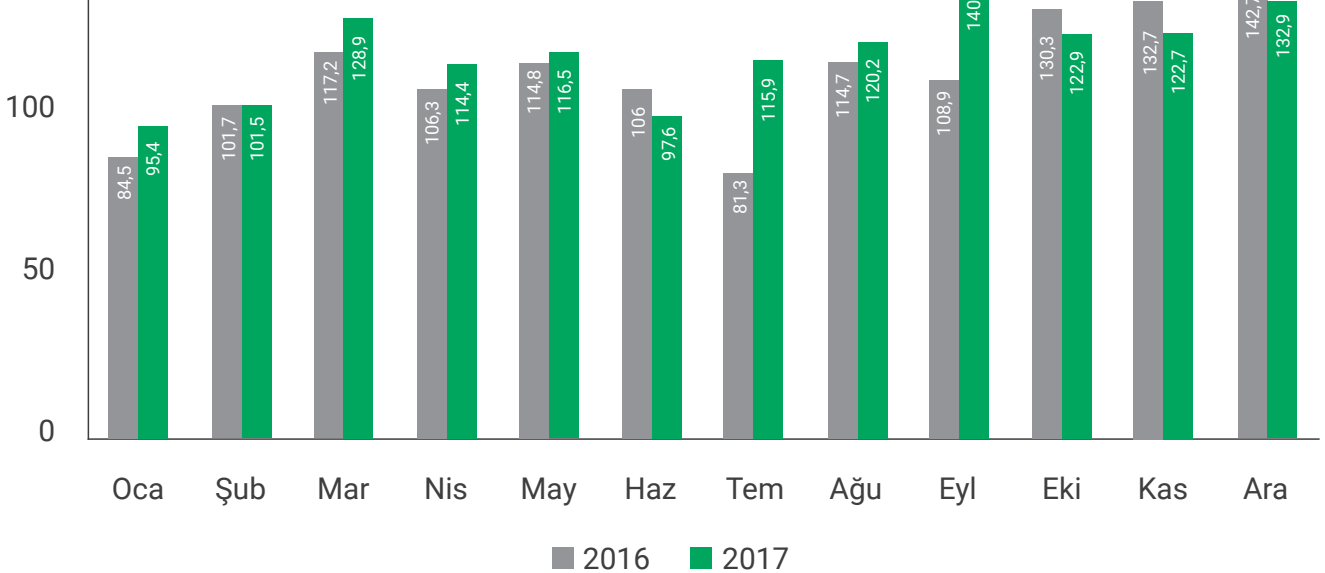
**İpotekli konut satışları 2017 Aralık ayında 34.029 olarak gerçekleşti.**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 30,7 oranında azalış göstererek 34.029 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 25,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.516 konut satışı ve % 19,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 45,5 ile Ardahan oldu.

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

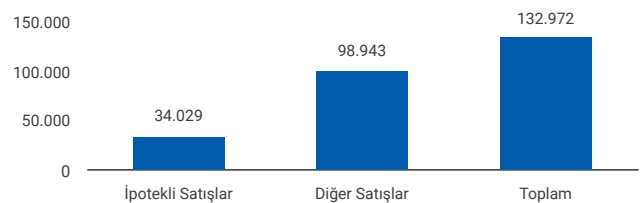
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,7 oranında artarak 98.943 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.416 konut satışı ve % 16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 71,6 oldu. Ankara 9.101 diğer konut 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 satış sayıları, 2016-2017 (Bin Adet)**

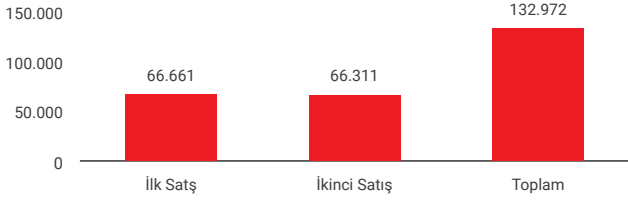


Konut satışlarında, İstanbul 22.932 konut satışı ve % 17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.868 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 8.305 konut satışı ve % 6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari ve Ardahan, 52 konut ile Bayburt oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2017**



## Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2017



### Konut satışlarında 66.661 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,1 azalarak 66.661 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 50,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 11.512 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.119 konut satışı ile Ankara ve 3.885 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satışlarında 66.311 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 6,5 azalış göstererek 66.311 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.420 konut satışı ve % 17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 49,8 oldu. Ankara 7.749 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.420 konut satışı ile İzmir izledi.

### Türkiye genelinde 2017 yılında yabancılara 22.234 konut satıldı.

Yabancılara yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında arttı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2017 yılında ilk sırayı 8.182 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.707 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1.474 konut satışı ile Bursa ve 1.079 konut satışı ile Yalova izledi.

Yabancılara 2017 yılı Aralık ayında ise 2.164 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2017'de ilk sırayı 802 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 378 konut satışı ile Antalya, 188 konut satışı ile Bursa, 141 konut satışı ile Yalova izledi.

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

Irak vatandaşları 2017 yılında Türkiye'den 3.805 konut satın aldı. Irak'ı 3.345 konut ile Suudi Arabistan, 1.691 konut ile Kuveyt, 1.331 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.078 konut ile Afganistan izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 418 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 151 konut ile Kuveyt ve 129 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

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

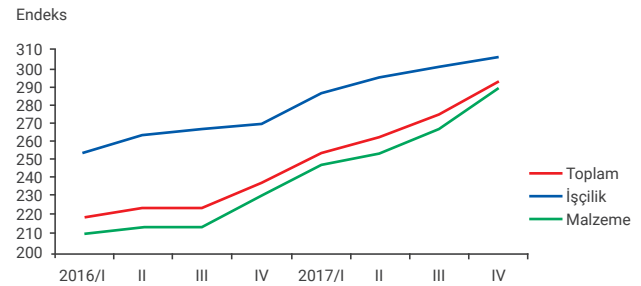
### Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre % 6,5 arttı.

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]

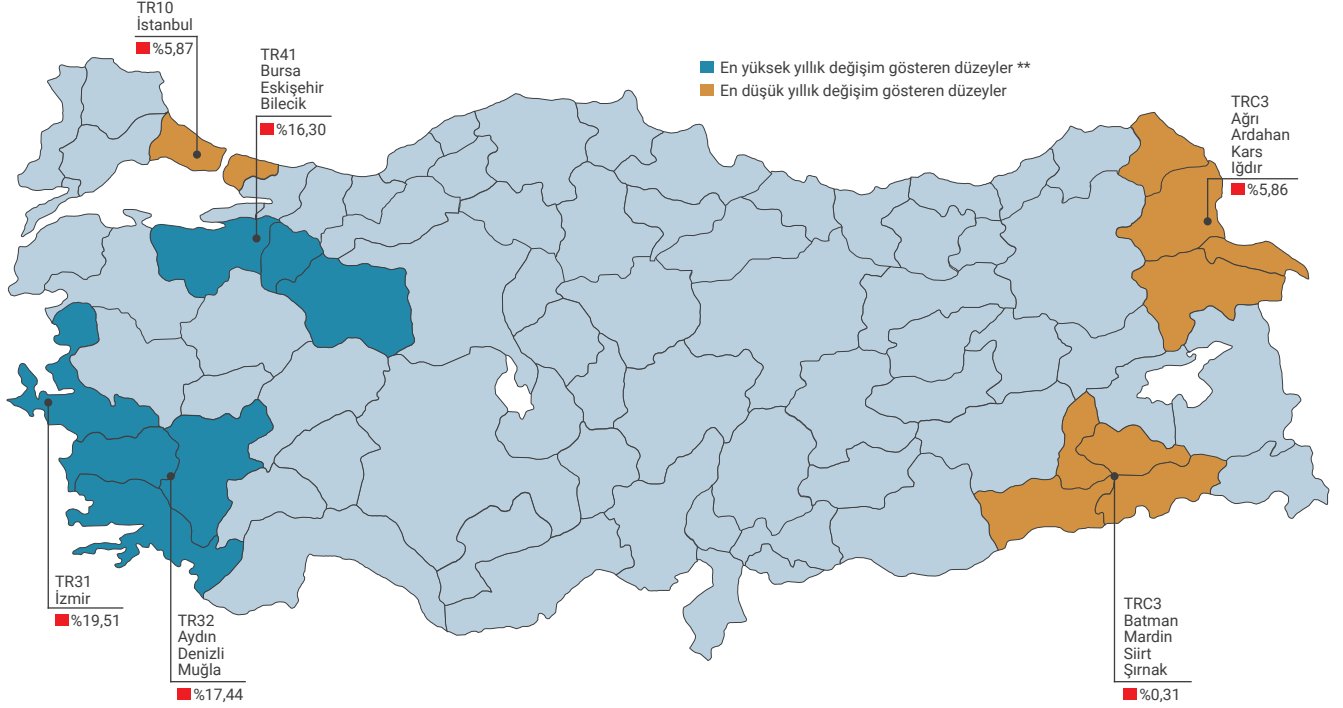


## Konut Fiyat Endeksleri (Kasım 2017)





### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,48 oranında artan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 10,07 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 2,58 oranında azalmıştır.

## 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*
	213,49 (%10,07)	249,43 (%11,33)	2.097,74 TL	238,52 (%11,18)	243,17 (%10,55)
	265,48 (%5,87)	300,72 (%7,40)	3.812,50 TL	306,26 (%10,48)	287,27 (%5,40)
	191,20 (%7,16)	197,31 (%6,55)	1.693,21 TL	217,44 (%6,78)	189,95 (%6,06)
	245,43 (%19,51)	267,82 (%19,40)	2.612,91 TL	267,02 (%18,81)	261,25 (%19,29)

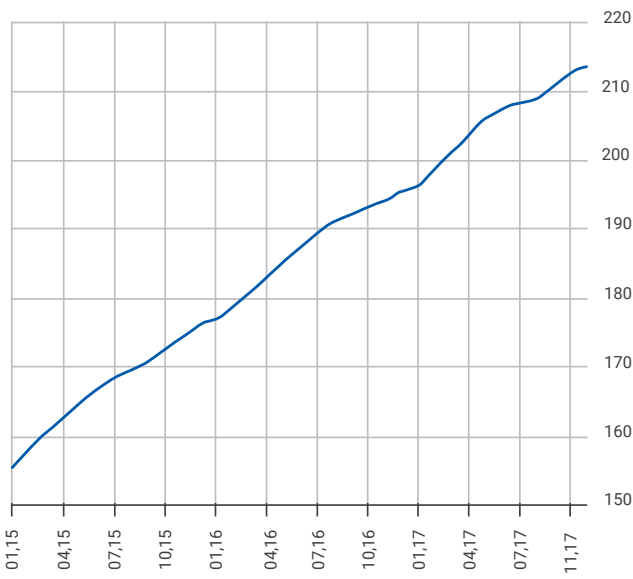
### Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

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

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

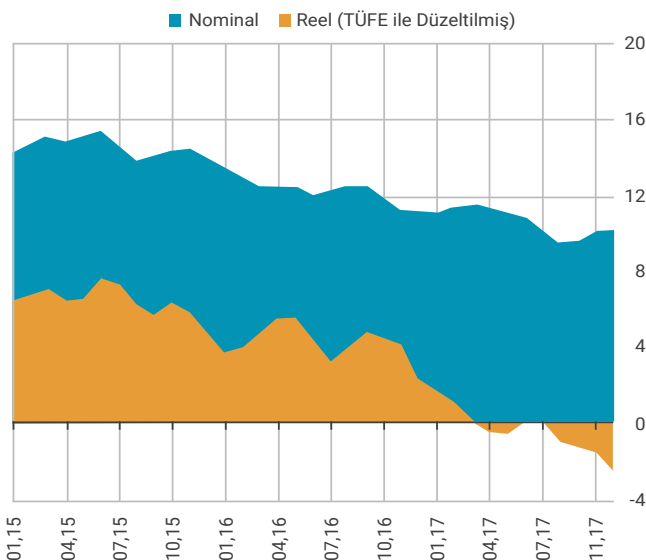
Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,48 oranında artarak 213,49 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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



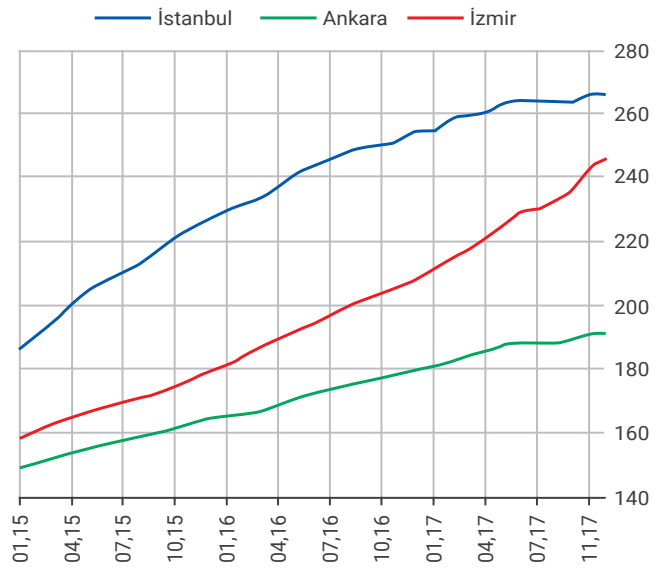
Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,07 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 2,58 oranında azalış göstermiştir.

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



Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 0,09 oranında azalış, Ankara ve İzmir'de ise sırasıyla yüzde 0,41 ve 1,44 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,87, 7,16 ve 19,51 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.







# KURUMSAL YÖNETİM

## 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Emlak Konut GYO A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir ve Ortaklıkta kurumsal yönetim anlayışının sürekli olarak geliştirilmesi amaçlanmaktadır. i) Eşitlik, ii) Şeffaflık, iii) Hesap Verebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerini ilke edinen Ortaklık; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde bulunan zorunlu tüm ilkelere uymaktadır ve zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlamakla birlikte, zorunlu olmayan ilkelere tam uyumun sağlanması hususunda çalışmalarını sürdürmektedir. Ortaklığın tam olarak uyum sağlayamadığı zorunlu olmayan ilkeler sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması varlığı ve/veya Ortaklığın maruz kaldığı herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Ayrıca, Ortaklığın ilkeler çerçevesinde değişiklik yapma planı varlığı halinde söz konusu açıklamalar ilgili bölümlerde ilke bazında açıklanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği işletme politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışması için "Bağımsız Üye" bulundurulmasına önem vermektedir. 26.04.2017 tarihli Olağan Genel Kurul neticesinde mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu üyelikleri seçimi ile Ertan KELEŞ, Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerine başlamışlardır. Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi, Ücretlendirme Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca uhdesinde "Ücretlendirme, Aday Gösterme" komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu ve komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV'de ifade edilmiştir.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 26.04.2017 tarihli

Olağan Genel Kurul'da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Bölüm I-Pay Sahipleri altında bulunan 4 numaralı Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

2017 yılında, Esas Sözleşme 'de "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 2017 yılı içerisinde hissedarlar, yükleniciler ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla; bilgi güvenliği politikası oluşturulmuş ve Türkçe/İngilizce olarak kurumsal web sayfasında yayınlanmıştır. Bilgi güvenliği politikasına ayrıca bu raporun "Politikalar" kısmında yer verilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş, hem işleyiş hem de yönetsel açıdan dönem içinde gerekli olması üzerine aşağıda ifade edilen yönetmeliklerde revizeler gerçekleştirmiştir. İlgili yönetmeliklerde yapılan çalışmalar "Kurumsal Yönetim" esasları dikkate alınarak yapılmıştır.

- Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği
- Yazışma, Evrak Kayıt ve Arşiv Yönetmeliği
- Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği
- Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği
- İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği

Ortaklığımızca zorunlu olmayıp henüz tam uyum sağlanamayan maddeler aşağıda belirtilen 1.3.10, 1.4.2, 1.5.2, 3.1.2, 4.2.8, 4.3.9, 4.3.10 ve 4.6.5 no'lu ilkeler olup, bunların gerekçelerine ve ilave açıklamalara ilke bazında raporun ilgili kısımlarında yer verilmektedir:

- 1.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık menfaatlerinin korunduğu, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bir bağış politikası oluşturma kapsamında çalışmalar devam etmektedir.
- 1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi işbirliği olması gereğiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük orana sahip olanlara tanınmamış,

# BÖLÜM I

## PAY SAHİPLERİ

azınlığa tanınan haklar genel uygulamalar çerçevesinde sağlanmaktadır.

- 3.1.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; çalışanların tazmini kapsamında 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümler dikkate alınmaktadır. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.
- 4.2.8 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar 20 milyon \$ bedelle sigorta edilmiştir.
- 4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir. Halihazırda Ortaklık bünyesinde kadın Yönetim Kurulu üyesi olarak Havvanur YURTSEVER (bağımsız üye) yer almaktadır.
- 4.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunması gerekçesiyle denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır

## 2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde; yerli ve yabancı yatırımcıların

- i) doğru
- ii) tutarlı
- iii) eşanlı
- iv) zamanında bilgilendirilmesi,

sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin her türlü mevzuata uygun olarak sürdürülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından ifa edilmektedir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.Maddesi 1.Fıkrası uyarınca; söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT' a doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün giderek artan önemi ve menfaat sahipleriyle bilgi alışverişinin daha etkin sürdürülebilmesi amacıyla, 26.11.2015 tarihinden itibaren Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11. Maddesi 2.Fıkrası uyarınca; Yatırımcı İlişkileri Bölümü Daire Başkanı Hasan Vehbi ARSLANTÜRK; Ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmakla birlikte "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3)" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı"na sahiptir ve aynı zamanda "Kurumsal Yönetim Komitesi" üyesi olarak görevlendirilmiştir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.Maddesi 2.Fıkrası uyarınca; Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 2017 yılında yürüttüğü faaliyetlere ilişkin hazırlanan raporu 22.12.2017 tarih ve YİDB-330.99-E.186/215 Sayı ile Ortaklığımız Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü personelinin ve bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı'nın iletişim bilgileri sayfa 74'de yer almaktadır. İlgililere aşağıda yer alan elektronik posta adresi dışında; [info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) adresinden de ulaşılabilir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 2017 yılı içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler şu şekilde özetlenebilir:

Adı Soyadı	Görevi	SPK Lisansı ve Numarası	Telefon	E- Posta
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 202142/700914	+90 216 579 1603	hakbulut@emlakkonut.com.tr
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208265/701558	+90 216 579 1590	harslanturk@emlakkonut.com.tr
Mustafa BUĞA	Yatırımcı İlişkileri Müdür Vekili	-	+90 216 579 1591	mbuga@emlakkonut.com.tr
Z. Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208681/701666	+90 216 579 1592	zzgumrukcuoglu@emlakkonut.com.tr
Aydağül EKMEN	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	-	+90 216 579 1595	aekmen@emlakkonut.com.tr
Mustafa KÖKSAL	Teknik Personel	-	+90 216 579 1596	mkoksal@emlakkonut.com.tr
Ömer Taha DOĞAN	İdari Personel	-	+90 216 579 1594	tdogan@emlakkonut.com.tr

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2017 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.
- Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmış ve Ortaklık faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilere yönelik olarak bilgilendirilmeler yapılmış ve pay sahipleri ile Ortaklık yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin sağlanarak etkin bir şekilde sürdürülebilmesi kapsamında çalışmalara devam edilmiştir.
- Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır. Bu kapsamda; 2017 yılı içerisinde 8 adet farklı Yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve bu organizasyonlarda toplam 123 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. Yıl içerisinde 1 adet Yurtiçi konferansa katılım gerçekleştirilmiş ve bu organizasyonda toplam 20 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere Ortaklık içi/dışı/telekonferans toplantılarının sayısı 55 olarak gerçekleşmiştir, bu toplantılarda 83 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.
- 26.04.2017 tarihinde Ortaklık Olağan Genel Kurulu gerçekleştirilmiştir ve Genel Kurul' un ilgili mevzuata, esas sözleşmeye, ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlanmış, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanlar hazırlanarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulmuş ve oylama sonuçlarının kaydı tutulup ilgili durum raporlanmıştır. Genel Kurul ile ilgili detaylar "4.Genel Kurul Toplantıları" (bkz.s.75) bölümünde açıklanmaktadır.
- Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal yatırımcılar/bireysel yatırımcılar, mevcut pay sahipleri/potansiyel yatırımcılar, analistler ile Ortaklık arasındaki ilişkileri yürütmek, etkin olarak bilgilendirmek ve sözlü sorularını yanıtlamak amacıyla; 2016 yıl sonu finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 28 Şubat 2017 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmesinde 34 yatırımcı/analist ile, 2017 yılı ilk yarı finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 10 Ağustos 2017 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmesinde ise 35 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir.
- Sektöre katkı sağlaması amacıyla gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmelerin incelendiği 2 adet sektör raporu Türkçe ve İngilizce olmak üzere iki ayrı dilde hazırlanmış ve Türkçe/İngilizce olarak kurumsal internet sitesinin yatırımcı ilişkileri kısmında yayınlanmıştır.
- Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli olarak güncellenmektedir.

- Kurumsal internet sitesinden ulaşılan Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içerikler yönetilmiş ve güncel bilgilere sürekli olarak erişim sağlanmakla birlikte Ortaklık tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yapılan tüm açıklamalar, açıklamayı takiben Türkçe/İngilizce olarak kurumsal internet sitesinde de pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
- 2017 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne Konut Edindirme Yardımı (KEY) hak sahiplerinin KEY hesaplarında bulunan kapalı hisselerin ilgili yatırım hesabına virman edilmesine ilişkin taleplerini içeren 4 adet yazılı başvuru alınmıştır. Hak sahiplerinin talepleri işleme alınmış ve KEY karşılığı hisse senetleri, hak sahiplerinin hesaplarına virman edilmiştir ve 2017 yılı içerisinde yapılmış olan virman tutarları toplamı (pay adeti) 4.676,75 adettir.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2017 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında 5 adet yazılı başvuru alınmış ve bu bilgi taleplerine dış yazılar ile ivedilikle cevap verilmiştir.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaşılmış ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleriyle gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Bu raporun "9.Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı içeriğinde açıklandığı üzere; (bkz.s.79) pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamaya güncel olarak Ortaklık kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Ortaklık "Yatırımcı İlişkileri Bölümü"; başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Ortaklık Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplamaktadır. Ortaklık' a ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda

da yazılı olarak cevaplandırılmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve/veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2017 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

### 4. Genel Kurul Toplantıları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Nisan 2017 tarihinde saat 10:00'da Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Feyyaz Bal'ın gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.926.991.649,98 TL'sini (yaklaşık olarak %77,026) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar basın mensupları ve çeşitli menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 28 Mart 2017 tarih ve 9293 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesinin 24 Mart 2017 tarihli baskısında ve Ortaklık www.emlakkonut.com.tr kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 15 Mart 2017 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri

hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 9 Mart 2017 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, 31 Mart 2017 tarihinde Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır. 1 Ocak 2016- 31 Aralık 2016 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, www.emlakkonut.com.tr adresindeki Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilmektedir. Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir ve Ortaklık Genel Kurul toplantısına pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabilirler gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilirler. Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Pay sahipleri temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler. Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazırlan cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

Ortaklık pay sahiplerinin Genel Kurul gündemine madde konulmasına ilişkin olarak Yatırımcı İlişkileri

Bölümü' ne yazılı olarak iletilen herhangi bir talebi bulunmamıştır ve buna ilişkin açıklamaya Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı içinde yer verilmiştir.

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

Genel Kurul sonucunda, Kar Dağıtım Tablosu, Gündem Maddeleri, Toplantı Tutanağı ve Hazırlan Listesi aynı gün (26.04.2017) içerisinde KAP üzerinden kamuoyu ile paylaşılmakta olup, Ortaklık kurumsal internet sitesi Yatırımcı İlişkileri kısmı içinde Genel Kurul (2016) başlığı altında ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde yayınlanarak açıklanmıştır ve pay sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. 2016 faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul, 28 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

2017 yılında yapılan bağış ve ödemeler Genel Kurul'da ortakların bilgisine ayrı bir gündem maddesi olarak (Madde 10) sunulmuştur. 2016 yılı içinde yapılan bağış 14.993.484,43-TL'dir. Ayrıca 2017 yılında 15.000.000-TL ye kadar bağış yapılması Genel Kurul'da oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Ortaklık menfaatlerinin korunduğu, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bir bağış politikası oluşturma kapsamında çalışmalar devam etmektedir.

2017 yılı içerisinde gerçekleştirilen bağışlar ve bağış yararlanıcıları aşağıda açıklanmaktadır:

- İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği  
12.500.000 TL
- T.C Kara Kuvvetleri Komutanlığı  
654.951 TL
- Sarıyer Polis Hizm. Geliş. Ve Destekleme Derneği  
500.000 TL
- Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Vakfı  
500.000 TL
- Gebze Emlak Konutları Ortaokulu  
177.000 TL

- İstanbul Merkez Cami ve Eğitim Kült. Hizm. Birimleri Yapt. ve Yaşatma Derneği  
159.581 TL
- Van Polis Hiz. Geliştirme ve Destekleme Derneği  
150.000 TL
- Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği  
150.000 TL
- Karadeniz Omurilik Felçliler Derneği  
123.371 TL
- Türkiye Omurilik Felçliler Derneği  
32.500 TL
- Şehit Akın Sertçelik A.İ.H. Lisesi  
27.075 TL
- Yusuf Turgut – Engelli Sporcu  
18.567 TL
- Bakırköy 70.Yıl Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi  
6.955 TL

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, Ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka Ortaklıkta sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi niteliğinde işlemlerin olmadığı 26.04.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş (Madde 12) ve konuyla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmekle birlikte Genel Kurul toplantı tutanağına işlenmiştir.

## 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç

edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Ortaklık, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

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

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2017 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

## 6. Kâr Payı Hakkı

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

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

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

Ortaklık, 2010 yılında gerçekleştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit olarak dağıtmıştır. 2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul'da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir, ayrıca aşağıda konuyla ilgili detaylı bilgi sunulmaktadır:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI No: 29 sayılı Tebliği hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.761.276.000,00.- TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 88.052.009,02.-TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 1.673.223.990,98.-TL kar, 2016 yılında alınan arsa yatırımlarına ödeme yapılacak olması ve 2017 yılındaki alımı planlanan arsalar dikkate alındığında söz konusu karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına, fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 30.677.415 ret oyuna karşılık 2.896.314.234,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

### 7. Payların Devri

Ortaklık payların serbestçe devredilebilmesini zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmaktadır.

Esas sözleşmenin 9.Maddesinde yer bulduğu üzere; "İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir". Bunun haricinde "Esas Sözleşme" de pay devrini kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

### 8. Bilgilendirme Politikası

Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren "Bilgilendirme Politikası" 28 Nisan 2014 tarihli Genel Kurul toplantısında Genel Kurul bilgisine sunulmuştur ve KAP' da açıklanmış, kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulunmaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde yer alan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Bilgilendirme politikasında 2017 yılı içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Bilgilendirme Politikası hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesinden sorumlu olan Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü çalışanları bu raporun ilgili bölümünde sunulmuştur. (Bkz.s.74)

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların/gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır. Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları' konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

Ortaklık 02.01.2017 tarihinde 2017 yılı için öngörülen net kar tutarını ve satış hedeflerini, 24.03.2017 tarihinde 2017 yılı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini ve 22.06.2017 tarihinde ise 2017 Yılı İhalelerinin sonuçları ve yıl sonu beklentilerini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal datalar ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda



kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekare, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

Ayrıca 2017 yılı içerisinde açıklanan satış hedefleri tahminlerinin gerçekleşen verilere çok yakın seyretmesi sebebiyle hedeflerle ilgili bilgilerin güncellenerek yeniden açıklanması zarurieti doğmamıştır.

## 9. Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği

Ortaklığın Türkçe ve İngilizce dillerinde hazırlanmış kurumsal web sitesi bulunmaktadır.

<http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR>  
<http://www.emlakkonut.com.tr/en-US>

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde İngilizce olarak da hazırlanmıştır. İngilizce açıklamaların, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli olmasına azami özen gösterilmektedir.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususları da içerecek şekilde ilgili mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin tümü bulunmaktadır.

Pay sahiplerine ve tüm menfaat sahiplerine daha kapsamlı bilgi akışının sağlanması amacıyla, internet sitesinde Türkçe/İngilizce yayında olmak üzere ayrı bir yatırımcı ilişkileri bölümü bulunmaktadır.

Ayrıca kurumsal internet sitesinde Türkçe ve İngilizce olmak üzere;

- Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi
- Ortaklık esas sözleşmesinin son hali
- Özel durum açıklamaları
- Finansal raporlar, faaliyet raporları, faaliyet raporları içerisinde yer almak suretiyle Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları
- İzahnameler ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri

- Yönetim Kurulu ve Komiteler hakkında bilgi
- Genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu,
- Ücretlendirme Politikası
- Kâr dağıtım politikası,
- Bilgilendirme politikası,
- İnsan kaynakları politikası,
- Kalite politikası,
- Bilgi güvenliği Politikası
- Ortaklık sunumları,
- Hisse senedi performansı bilgileri,
- İletişim bilgileri
- Sıkça sorulan sorular başlığı altında, Ortaklığa ulaşan sorular ve bunlara verilen cevaplar ana sayfada S.S.S. kısmında yer almaktadır.

Bu kapsamda, en az son 5 yıllık bilgilere kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Bununla birlikte, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 31.05.2013 tarihli "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" uyarınca kurumsal internet sitesinde özgülenmiş olarak bulundurulması öngörülen içeriğe Ortaklık internet sitesinin ana sayfasında yer alan "Bilgi Toplumu Hizmetleri" linkinden erişim sağlanmaktadır.

## 10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporu; kamuoyunun Ortaklığın faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen tüm bilgileri içerecek şekilde hazırlanmaktadır. 2017 yıllık faaliyet raporu, TTK ve buna bağlı mevzuat ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Kurumsal Yönetim İlkeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilmekte ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır ve kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan finansal tablolar 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde bağımsız denetimden geçmektedir.

## BÖLÜM III

# MENFAAT SAHİPLERİ

### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş., tüm menfaat sahiplerini şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar etmektedir. Kamuoyuna yapılan açıklamalarda Bilgilendirme Politikası doğrultusunda hareket edilerek, politikada söz edilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, düşük maliyetli, kolay ve eşit koşullarda erişilebilir şekilde duyurulmaktadır. Menfaat sahipleri her konu hakkında bilgi alabilmek amacıyla Ortaklık' a yazılı başvuru yapabilirler. Ortaklığın düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikası gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, menfaat sahiplerinin Ortaklık' a daha kolay ulaşabilmeleri ve menfaat sahiplerine daha iyi bir hizmetin sağlanması amacıyla 444 36 55 numarasından ulaşılabilen çağrı merkezi ile 26 Ekim 2016 tarihi itibari ile hizmet vermeye başlamıştır.

Ortaklık işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin ilgili mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarlarının iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Ortaklık imkânları ölçüsünde korunması hususunda Ortaklık azami özen göstermektedir. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda; sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir. Menfaat sahiplerine ilişkin Ortaklık politikası bulunmamakla birlikte Ortaklık söz konusu politikanın oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali gerçekleşmesi durumunda etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmaktadır. Ortaklık, ilgili mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı göstermektedir, Ortaklığın çalışanlarına yönelik ayrıca bir tazminat politikası bulunmamaktadır fakat Ortaklık Sosyal

Güvenlik Kurumu (SGK)'nun çalışanlar için uyguladığı tüm hükümleri eksiksiz olarak uygulamaktadır. Personel Yönetmeliği'nde yazılı olarak yer alan bir tazminat sisteminin de bulunmaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümlerdir. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

Ortaklık, menfaat sahiplerinin Ortaklığın ilgili mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletilmesi için gerekli mekanizmaları oluşturmuştur ve her türlü iletişim kanalları açık tutulmaktadır. Tüm menfaat sahiplerine karşı 'iş etiği ve geleneksel ticari ahlak' anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Menfaat sahiplerinin, Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komite ile iletişime geçmesini zorlaştırıcı herhangi bir Ortaklık uygulaması bulunmamaktadır.

Ortaklık, geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramını (doğrudan işletmemizle ilgili olmayan taraflar dâhil olarak) benimsediğinden başta işletme içi olmak üzere tüm menfaat sahipleri açısından önem taşıyan veri güvenliği, kullanımı, paylaşımı, saklanması ile ilgili ISO Kalite standartlarına uygun hale getirdiği organizasyonu ile menfaat sahiplerine daha iyi hizmet sunmayı amaçlamıştır.

Ortaklığın en önemli değerlerinden olan entelektüel sermayesini oluşturan çalışanlar için ise uzmanlık alanlarına giren eğitimler, toplantılar düzenlenmekte, farklı ilgi alanları ile ilgili beceriler kazanmaları içinde gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi kapsamında, kamuoyu tarafından da takip edilen Ortaklık Basın Müşavirliği tarafından, 2017 yılından itibaren olmak üzere her ay düzenli olarak Emlak&Konut dergisi çıkarılmaya başlanmıştır ve derginin geçmiş bütün sayılarına kurumsal web sayfasında da yer verilmektedir.

### 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Başta Ortaklık çalışanları olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin Ortaklık yönetimine katılımını destekleyici modellerin Ortaklık faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilmesi konusunda

çalışmalar devam etmektedir. Ortaklık geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramına önem vermekte olup sadece paydaşları değil, hizmet sunulan kişilerden, hizmet alınan kişilere, çalışanlara kadar bu süreci takip etmektedir. Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda her türlü iletişim kanalları açık tutularak menfaat sahiplerinin görüşleri mutlaka alınmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., menfaat sahiplerinin yönetime katılması ve memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmaları yürütülmektedir.

- Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.
- Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.
- Pay sahiplerinin yönetime katılmaları ise mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Ortaklık Yönetim Kurulu yürütme organı olduğundan pek çok önemli karar ilgili yapı tarafından alınmaktadır.

Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler kapsamında;

- Ortaklık, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Bu nedenle satış ofislerinde müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanıp ve değerlendirilip "Üst Yönetim" e rapor edilmektedir. İstanbul' un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir.
- Müşterilerin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanmaktadır ve 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 46. ve 84. maddelerine dayanılarak hazırlanan "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik" ile müşterilerin satın aldığı mal ve hizmetlere ilişkin gecikmeler tazmin edilmektedir ve bu konuda müşterilerin bilgilendirilmesi sağlanmaktadır.

- Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.
- Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

### 13. İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2017 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır.

Ortaklık Organizasyon El Kitabı'nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacıyla 04.03.2015 tarih ve 365 No'lu Genelge ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır. 07.12.2015 tarihli Olur ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı "İdari İşler Daire Başkanlığı" olarak revize edilmiştir. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır. İdari İşler Daire Başkanlığı Halil İbrahim ŞAHİN tarafından İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü ise Ali Haydar YILDIRIM tarafından yürütülmektedir.

Ortaklık, çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2017 yılı içerisinde herhangi bir şikâyet alınmamakla birlikte, Ortaklık çalışanları tüm insan kaynakları süreçleriyle (işe alım, terfi, görev tanımı transfer, rotasyon, performans, ödüllendirme, yetenek yönetimi, insan gücü planlama, ücretlendirme ve ek menfaatler, organizasyona dayalı gelişim ve süreç iyileştirme), görev tanımları, dağılımı konularında bilgilendirilmiş ve

tüm hususlar yazılı düzenlemeler ile çalışanlara tebliğ edilmiştir. Ortaklık bünyesinde Ortaklığın finansal durumu ve faaliyetleri, eğitim, sağlık gibi konularda düzenli olarak seminerler düzenlenmektedir ve çalışanlarla görüş alışverişi yapılmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler ivedilikle çalışanlara bildirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

Ortaklık, Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili yönetmeliklerde hükmü bulunmayan hususlarda, 4857 sayılı İş Kanunu ile diğer ilgili mevzuatların hükümleri çerçevesinde iş, işlem ve uygulama yapmaktadır.

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır. Personel, sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'na tabidir. Ortaklık personeli iş ve işçi sağlığı ve güvenliği konusunda yangın, iş sağlığı güvenliği ve İl Sağlık Müdürlüğü aracılığıyla düzenlenmiş olan ilkyardım eğitimi almıştır. İş Sağlığı Güvenliğinin yürütebilmesi amacıyla İş Sağlığı Güvenliği Kurulu kurulmuştur.

Ortaklık bünyesinde Kalite Yönetim Temsilcisi bulunması sebebiyle çalışanlarla ilişkilerin sürdürülebilmesi için ayrıca özel bir temsilci tayini henüz gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte, ilişkilerin daha sağlıklı bir zeminde yürütülmesi amacıyla çalışanlarla ilişkilerin yürütülmesi kapsamında temsilci tayini için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir. Kalite Yönetim Temsilcisi, Kalite yönetim sistemine ait tüm veri ve dokümanların hazırlanması ve/veya diğer bölüm sorumluları ile koordine edilerek hazırlanmasından, yayınlanmasından sorumludur. Bununla birlikte her birimde görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi için bir iç tetkikçi atanmıştır. Kalite Yönetim Temsilcisi, İç Tetkik faaliyetlerini yürütecek personelin gerekli eğitimleri almasını sağlamaktan, tetkik faaliyetlerini organize etmekten ve bölümler arası faaliyetleri organize etmekten ve bölümler arası koordinasyonu sağlamaktan sorumludur. Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve

başlatılan uygulamaların takibinden sorumludur. Kalite Yönetim Temsilcisi, Birim Yöneticileri ile birlikte ürün ve hizmet performans ölçümlerinin oluşumunda istatistik ve analitik tekniklerden yararlanır. Yönetim Temsilcisi, birimlerden gelen istatistiki metotlar ile oluşturulan uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için ilgili toplantılara sunar. Kalite Yönetim Temsilcisi, tüm Kalite Yönetim Sisteminin sağlıklı işletilmesinden sorumludur.

## 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

Emlak Konut GYO A.Ş., 29/06/2001 tarihinde kabul edilerek 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren ve 2/11/2011 tarihinde 4708 nolu Kanun Hükmünde Kararname ile son hali oluşturulan Yapı Denetimi Hakkında Kanun çerçevesinde tüm yapı ve imalat işlerini sürdürmektedir.

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

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, "sürdürülebilirlik" ve "toplumsal değer

yaratma” anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle birlikte aynı zamanda bu planlamalara ‘kamu yararına kullanılacak’ bağımsız bölümler yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

2003 YILINDAN GÜNÜMÜZE KADAR KAMU YARARINA YAPILAN İŞLER			
	Projeler Okul Kreş	Camii	Sağlık Tesisleri
Tamamlanan Projeler	25	6	3
Devam Eden Projeler	29	16	7
<b>Toplam</b>	<b>54</b>	<b>22</b>	<b>10</b>

Yukarıda anlatılan faaliyetlere ek olarak; sosyal sorumluluk ve bilgilendirme amaçlı eğitim, kültür alanları öncelikli olmak üzere yürütülmüş sponsorluklar, kamuya yönelik faaliyetler (desteklenen / öncülük edilen sosyal çalışmalar, bölge insanlarına yönelik sosyal çalışmalar) aşağıda ifade edilmiştir;

- İlk-İm 17 Ulusal Çapta Öğrenci Buluşması Sponsorluk  
1-2-3 Mayıs 2017
- Forum İstanbul Konferansı (Türkiye Geleceğini Yeniden Tasarlıyor)  
4-5 Mayıs 2017
- Ekolojik Kentsel Tasarım Yarışması Sponsorluğu  
5 Mayıs 2017
- Dünya Teknoloji, İnovasyon ve Girişimcilik Konferansı  
12-14 Mayıs 2017
- Genç Türkiye Zirvesi Sponsorluk  
12-14 Mayıs 2017
- Yeşil Bakış Kısa Film Yarışması Sponsorluk  
21 Mayıs 2017
- Mektep'in Son 10 Yılı Kataloğu ve Sergisine Sponsorluk  
1 Haziran 2017
- Aşk-ı Nebi Hiye-i Şerif Sempozyumu ve Sergisi Sponsorluk  
9-10 Haziran 2017
- 2. Arge İnovasyon Zirvesi ve Sergisine Sponsorluk  
06-07 Eylül 2017
- Çin ve Hindistan Üzerinden Global Krize Bakış ve Türkiye Konferansı Sponsorluk  
12 Eylül 2017
- Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Yaklaşımlar Sponsorluk  
20 Ekim 2017
- İzmir Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Yaklaşımlar Paneli Sponsorluk  
20 Eylül 2017
- Emlak Konut Spor Kulübü Derneği Sponsorluk  
21 Eylül 2017
- Müsiad Vizyoner 17 Sponsorluk  
11-12 Ekim 2017
- Sabah Kayseri Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Yaklaşımlar Paneli Sponsorluk  
19 Ekim 2017
- Stratejik Teknolojilerde Arge ve Ticarileşme 2017 Zirvesi Sponsorluk  
20-22 Ekim 2017
- Sabah Yazarlar Kulübü Sponsorluk  
27 Ekim 2017
- Açık Kapı Projesi Sponsorluk  
1 Kasım 2017
- 13.Gelişen Bölgeler Zirvesi Sponsorluk  
7 Kasım 2017
- Antalya Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Yaklaşımlar Paneli Sponsorluk  
21 Kasım 2017

## BÖLÜM IV YÖNETİM KURULU

- Türkiye Ekonomi Zirvesi İnşaat Paneli  
Ana Sponsorluk  
22 Kasım 2017
- Sign Of The City Awards Ödül Töreni  
Sponsorluk  
28 Kasım 2017
- RE 360 Gayrimenkulün Büyük Buluşması  
Konferansı Oturum Sponsorluğu  
5-6 Aralık 2017
- Biz Anadoluyuz Projesi  
(Sosyal Sorumluluk)  
7 Aralık 2017

Emlak Konut GYO A.Ş., sosyal sorumluluk ve buna bağlı kavramlara değer vermekle kalmayıp giderek artan bir tempoda ülke, sektör yararına olabilecek çalışmaları desteklemeye devam edecektir. Ortaklık, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaktadır; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere uymaktadır. Ortaklık, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olmakta ve saygı göstermekte olup irtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere yolsuzluğun her türlüyle mücadele etmektedir.

Ortaklığın etik kurallar oluşturma kapsamında çalışmaları azami özen gösterilerek devam etmektedir. Etik kuralların oluşturulmasını takiben Ortaklık kurumsal internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanacaktır.

### 15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Ortaklık yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

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

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

Bağımsız Yönetim Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Ertan KELEŞ' e ait bağımsızlık beyanı 19 Nisan 2017 Tarih, No: 14392 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Havvanur YURTSEVER' e ait bağımsızlık beyanı 19 Nisan 2017 Tarih, No: 14393 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhterem İnce'ye ait bağımsızlık beyanı 19 Nisan 2017 Tarih, No: 14394 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi "Yatırımcı İlişkileri" Genel Kurul bilgileri altında ve

kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Ertan KELEŞ, Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite söz konusu adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 19.04.2017 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur ve 19.04.2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Ortaklık, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir. Kadın Yönetim Kurulu üyelikleri konusuna hassasiyetle yaklaşılmaktadır ve halihazırda Ortaklık bünyesinde kadın Yönetim Kurulu üyesi olarak Havvanur YURTSEVER (bağımsız üye) yer almaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri Ortaklık işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir Ortaklıkta yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir Ortaklık' a danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Ortaklıktaki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin Ortaklık dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliği' ne ve TTK' nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklık dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 22' de şu şekilde ifade edilmiştir: "Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Ortaklık veya Ortaklığın bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir."

#### Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev Süresi	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Ertan YETİM	Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)	İnşaat Mühendisi	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	TOKİ/ Uzman/ 23.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor.	1 Yıl	A.B	Bağımsız Üye Değil	
Ertan KELEŞ	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	İnşaat Mühendisi	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜMAŞ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Komite Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Komite Üyesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
Murat KURUM	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)	İnşaat Mühendisi	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR	GYODER Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl	A.B	Bağımsız Üye Değil	
Sami ER	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	Makine Mühendisi	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TOKİ/ Başkan Yardımcısı	1 Yıl	A.B	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Muhterem İNCE	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)		BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	S.M.Mali Müşavir, İller Bankası Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Havvanur YURTSEVER	Kadın	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	Avukat	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	İstanbul Büyükşehir ve Zeytinburnu Belediyesi Meclis Üyesi, Avukat	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Başkanı ve Üyesi
Mehmet ÖZÇELİK	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	İnşaat Mühendisi		TOKİ/ Başkan Yardımcısı	1 Yıl	A.B	Bağımsız Üye Değil	Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komite Üyesi



**ERTAN YETİM**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANI**  
**İCRACI**

1966 yılında Trabzon'da doğdu, 1984 yılında Trabzon Lisesi'nden, 1988 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. 1988-1997 arası özel sektörde inşaat mühendisi, şantiye şefi ve Teknik Müdürlük görevlerinde bulundu. 1997-2004 arası İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki KİPTAŞ' ta şantiye kontrol amiri olarak görev yaptı. 2004-2005 arası TOKİ İştiraki Emlak Pazarlama İnşaat Şirketinde Genel Müdürlük yaptı. 2005 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi oldu ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlendi. 2007'de TOKİ'de uzman inşaat mühendisi olarak başladığı memuriyeti halen devam etmekte olup, 2011 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiş ve bu görevine devam etmektedir.



**ERTAN KELEŞ**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ**  
**İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**

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





**MURAT KURUM**  
**YÖNETİM KURULU ÜYESİ**  
**GENEL MÜDÜR/ İCRACI**

Murat Kurum 1976'da Ankara'da doğdu. 1999 yılında Selçuk Üniversitesi Konya Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi İnşaat Müh. Bölümünden mezun oldu. 1999-2000 yıllarında Gestaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. bünyesinde, 2001- 2004 yılları arasında Haşemoğlu İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. bünyesinde, 2004-2005 yıllarında Levent Yapı'da Şantiyeler Koordinatörü olarak çalıştı. 2005-2006 yılları arasında TOKİ Uygulama Daire Başkanlığı'nda Uzman olarak görev yaptı. 2006-2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı İstanbul- Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürlüğü görevini üstlendi. 2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğünü sürdürmektedir. Aynı zamanda, 2014 yılından itibaren GYODER Yönetim Kurulu üyesidir.



**HAVVANUR YURTSEVER**  
**YÖNETİM KURULU ÜYESİ**  
**İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**

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



**MEHMET ÖZÇELİK**  
**YÖNETİM KURULU ÜYESİ**  
**İCRACI OLMAYAN**

1965 yılında Burdur'da doğdu. İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Fakültesi'nden 1988 yılında mezun oldu. 1988-1991 yılları arasında Halkalı 1. Etap Toplu Konutları'nda Altyapı Saha Mühendisi ve Şantiye Şefi olarak görev yaptı. 1993 yılına kadar Karayolları 17. Bölge Müteahhitliği Bakım Baş Mühendisliği ve Şantiye Şefliği görevlerinde bulunan Özçelik, 1993-1994 yılları arasında Güngören Belediyesi-Yapı Denetim Müdürlüğü'nde Mühendis, 1994-2002 yılları arasında Güngören Belediyesi Yapı Denetim Müdürü olarak hizmet verdi. Aralık 2002'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'ne getirilen Özçelik, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde sırasıyla Yol Bakım Onarım Şube Müdürlüğü (2004-2012), Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı (2012-2013) ve son olarak 2013-2014 yılları arasında Fen İşleri Daire Başkanlığı görevlerini yürüttü. Haziran 2014'de T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanan Mehmet ÖZÇELİK, evli ve üç çocuk babasıdır.



**SAMİ ER**  
**YÖNETİM KURULU ÜYESİ**  
**İCRACI OLMAYAN**

1963 yılında Malatya'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Malatya'da tamamladı. Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden 1989 yılında Makine Mühendisi olarak mezun oldu. Yüksek Lisans Eğitimini İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Kent Çalışmaları ve Yönetimi (Kentsel Dönüşüm) alanında tamamlayan Er, çalışma hayatına 1989-1990 yıllarını kapsayan Ümraniye San. Tic. A.Ş.'de Mühendislik ve Kalite Kontrol Müdürlüğü göreviyle başladı. 1990-1992 yılları arasında M.S.B. Diyarbakır İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda Kontrol Mühendisi olarak askerlik vazifesini yerine getirmesinin ardından 1992-1993 yıllarında 1400 konutluk Beykoz Göksu Evleri projesinde Kontrol Mühendisi olarak çalıştı. 1993 yılında İstanbul Bağcılar Belediye Başkanlığı'nda Mühendis olarak göreve başlayan Er, aynı belediyede sırasıyla şeflik, müdür yardımcılığı ve müdürlük olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. 2004-2005 yılları arasında İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediyesinde Fen ve İmar Planlama Müdürlüğü görevini sürdüren Sami Er, 2005 yılında İstanbul Fatih Belediye'sine Hesap İşleri, Gelir, Satın alma, Ruhsat ve Denetim, Zabıta, İnsan Kaynakları, Bilgi İşlem, Fen İşleri ve Park Bahçeler Müdürlüklerinden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak atandı. 2008 yılına kadar Başkan Yardımcılığı ve Fatih Belediyesi İştiraki Halktaş A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 2008 yılında Malatya İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği görevine atanan Er, İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği görevinin yanı sıra, Malatya Belediyesi ve İl Özel İdaresi iştiraki olan Esenlik şirketinin ortaklar kurulu üyeliği ve Organize Sanayi Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de 2011 yılına kadar yürüttü. 2011 Eylül ayında ise İstanbul Üsküdar Belediyesi Mali İşler ve Yatırımlardan Sorumlu Başkan Yardımcısı görevine getirilen Er, buradaki hizmetlerini 2014 Temmuz ayına kadar sürdürdü. Er'in çeşitli vakıf ve derneklerde kurucu ve mütevelli heyeti üyelikleri de bulunmaktadır. Temmuz 2014'te T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanan Sami ER, evli ve 4 çocuk babasıdır.



**MUHTEREM İNCE**  
**YÖNETİM KURULU ÜYESİ**  
**İCRACI OLMAYAN / BAĞIMSIZ**

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

## 16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

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

01.01.2017-31.12.2017 tarihleri arasında 229 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2017 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta

Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Yönetim Kurulu'nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır.

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

Ortaklık Esas Sözleşmesi 19. Maddesi ile "Yönetim Kurulu üyesi, kendisinin Ortaklık dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Ortaklık dışı menfaatiyle Ortaklık menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden Yönetim Kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler." denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir.

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

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

## 17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 17'de belirtildiği üzere; "Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır.

Ortaklığımız, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve ardından yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme'nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

### Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine "Ücretlendirme Komitesi" ve Aday Gösterme Komitesi" görevlerini de yerine getirmektedir.

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

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme

hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP' ta açıklanmıştır. Komite üyelerinin hepsi (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç olmak üzere/ Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT' un ve Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı Hasan Vehbi ARSLANTÜRK' ün Kurumsal Yönetim Komite üyesi olarak bulunmaları nedeniyle), icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir. Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir. Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Komite, Ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu'nun

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri  
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

#### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

Ertan KELEŞ	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan Komite Başkanı	26 Nisan 2017
Muhterem İNCE	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017
Sami ER	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali) İcracı / Komite Üyesi	26 Nisan 2017
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı İcracı / Komite Üyesi	26 Nisan 2017

### **Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)**

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

Aday Gösterme Komitesi;

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur.

2017 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 19.04.2017: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme) Komitesi**

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

Ücretlendirme Komitesi;

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Ortaklığın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

2017 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 23.01.2017: Ücretlendirme Yöntemi Düzenlemesi hk.
- 05.04.2017: Yönetim Kurulu Üyesi Ücretleri hk.
- 10.07.2017: 2017 Yılı II. Dönem Yönetici ve Personel Ücretleri hk.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanmaktadır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklamalar yapılmaktadır. Denetimden

Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ilgili hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri		
Ertan KELEŞ	Bağımsız Üye - İcracı Olmayan Komite Başkanı	26 Nisan 2017
Muhterem İNCE	Bağımsız Üye - İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017
Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Üye - İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017

2017 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 27.02.2017: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- 28.04.2017: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- 09.08.2017: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- 30.10.2017: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı

### Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini

ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir.

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

### Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyeleri

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyeleri		
Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Üye - İcracı Olmayan Komite Başkanı	26 Nisan 2017
Ertan KELEŞ	Bağımsız Üye - İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017
Mehmet ÖZÇELİK	Üye - İcracı Olmayan Komite Üyesi	26 Nisan 2017

2017 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 27.01.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 10.03.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 18.04.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 17.05.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 12.06.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 17.07.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

- 25.08.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 04.10.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 10.11.2017: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

## 18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır. Ancak, Şirket'in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlere bağlıdır. Projeler için uygun koşullarda arsaların bulunamaması veya satışların beklenen seviyelerde gerçekleşmemesi halinde, bu durumdan Şirket'in kâr marjının ve diğer finansal değerlerinin olumsuz yönde etkilenme ihtimal vardır.

Şirketin faaliyetleri Türkiye'nin ekonomik durumuna dayalı olup, olumsuz gelişmeler Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Türkiye gayrimenkul pazarı rekabetin etkin olduğu bir alandır. Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, konut arzı fazlalığına sebep olabilir. Şirket'in faaliyetleri SPK düzenlemeleri ve SPKn dâhil olmak üzere çeşitli hukuki düzenlemelere tabidir. GYO' lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatında değişiklik yapılması durumunda, Şirketin olası değişikliklerden olumsuz etkilenme riski bulunmaktadır. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınmaması durumu, Şirket'in mevcut ve/veya

yeni geliştirilmekte olan projelerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Türkiye'de konut alıcıları genel olarak satın alma bedelinin bir kısmını uzun vadeli konut kredisi ile karşılamaktadır. Faiz oranlarındaki artış, konutlara olan talebin azalmasına neden olabilir. Tüketiciler bölümlerin teslimine kadar gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerini geçerli bir neden göstermeden feshetmek ve ödedikleri bedeli geri almak hakkına sahiptirler. Feshedilen sözleşme sayısının önemli ölçüde artması, Şirket'i olumsuz etkileyecektir. Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir. Bu kapsamda, finansal borçların vade yapıları, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların vade yapılarına uygun olarak düzenlenmekte, vade uyumsuzluklarının önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Ortaklığın finansal tablolarında bulunan arsa ve konut stokları, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar değer düşüklüğü riskine maruz kalmaktadır. Ortaklık, ağırlıklı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla alacak ve kredi riskine maruz kalmaktadır.

Risk önleme kapsamında Ortaklık' in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır. Yönetimsel risk ve zafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşü alınır. Ortaklık risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Yönetim ile ilgili Ortaklık' a ulaşan önemli şikâyetler incelenir, sonuca bağlanması sağlanır ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesi temin edilir.

Emlak Konut GYO A.Ş. İç Kontrol Mekanizmasını oluşturmuştur. Bu süreç organizasyon yapısının doğal bir uzantısı bazında ilgili bölümler ve müdürlüklerin kendi iş akışlarını sonuçları ile değerlendirilmesi esasına dayanmaktadır. İç kontrol sistemi ve denetimi sadece 'olan' değil 'olabilecek gelişmeler' konusunda da faaliyet yürütmektedir.

Ortaklık tarafından şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden



olası önlemlerini almalarıdır. Tüm bölümler ve üst yönetimle devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toptan risk yönetimini' etkin kılınması için uğraş vermektedir.

Yönetim Kurulu makro çerçevede işletmeye ait riskleri takip etmekte, bölümlerden gerekli gördüğü takdirde raporlama ve inceleme yapmasını isteyerek sonuçlarını değerlendirmektedir. İç denetim mekanizması ve Denetimden Sorumlu Komite olası riskli gelişmelerini yakından takip etmektedir. Ayrıca Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Ortaklık içinden gerekli bilgileri derleyerek risk yönetimi konusunda Yönetim Kurulu'na bilgi sunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. toplam risk yönetimi yaklaşımı, mali piyasaların öngörülemezliğine de odaklanmakta olup bu durumdan en az etkilenecek, mali performansın bozulmaması amaçlanmaktadır.

Risk yönetimi gerek yeni TTK' nın, gerekse yeni Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalar yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Asli işlevi risklerin azaltılması ve önlenmesi ile ilgili çalışmalar yapmak olan Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi, kurumsal risk yönetimi anlayışının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu ile sürekli irtibat halindedir. Bununla birlikte Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi gerek işletme içi gerekse işletme dışı bilgi akışını dikkatle takip edip erken uyarı gerektiren bir durumda gerekli çalışmayı yapmaktadır.

İç Kontrol Mekanizması, Denetimden Sorumlu Komite'nin oluşturulması ile beraber daha etkin bir şekilde görevini yerine getirmektedir. Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, mevcut Denetimden Sorumlu Komite İç Tüzüğü çerçevesinde yerine getirmektedir.

Ortaklık bünyesinde oluşturulan iç kontrol mekanizması kapsamında, kalite yönetimi toplam iş kalitesini ve bu suretle izlenecek politikaların doğruluğunu kontrol eder bir şekilde kurgulanmıştır. Ortaklıkta kalite sistemine ait dokümantasyonun amacına uygun ve etkin olarak kullanıp kullanılmadığının kontrolü, sistem içinde oluşmuş ya da oluşabilecek aksaklıkların tespiti ve konuyla ilgili önlemlerin alınması, kalite sisteminin planlanan şekilde işlenmesinin ve geliştirilmesinin sağlanması için iç kalite tetkikleri gerçekleştirilir.

İç Kalite Tetkikleri, tetkik planında belirtilen sıklıklarda yapılır. Tetkikler, tetkik edilecek alandan bağımsız, nitelikli ve iç kalite tetkik eğitimi almış, objektif kararlar verebilen personel tarafından yapılır. İç tetkikçi personel kendi görevli olduğu bölümü denetleyemez. İç Kalite Tetkikleri, tetkik edilen bölümden sorumlu olmayan personel tarafından gerçekleştirilir.

Emlak Konut GYO A.Ş., İç Kalite Tetik Prosedürü ile Kalite Yönetim Sistemini yeterlilik, uygunluk ve etkinlik yönünden periyodik olarak tetkik etmek ve ortaya çıkan uygunsuzluklar ile ilgili düzeltici faaliyet, gerekli durumlarda önleyici faaliyet başlatmak için bir sistem oluşturmaktadır.

İnceleme İç Tetkik Planına uygun olarak gerçekleştirilir. Tetkik faaliyetleri dokümanların ve süreçlerin gözden geçirilmesi şeklinde gerçekleştirilir. Tetkik gerçekleştirirken soru listeleri, Süreç Değerlendirme Kartları ve ilgili dokümanlar kullanılır ve sonuçlar kaydedilir. Tetkikçiler tarafından tetkik süresince objektif delillerle desteklenen tüm bulgular toplanır. Tüm denetim kontrol listeleri, notlar tetkik dosyasında muhafaza edilir.

Tetkikçiler, tetkik planında belirtilen tetkik edilecek bölümle ilgili olarak önceden hazırlık yaparlar. İlgili denetim kontrol formu soruların ve dokümanları incelerler.

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim Sisteminin etkinliğini değerlendirmek için periyodik olarak İç Tetkik sonuçlarını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan bulgular ve etkin olmayan yönetim faaliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için önemli delillerdir. Tüm iç tetkik verileri analiz edilir ve yönetimin gözden geçirmesi prosedürüne göre yönetimin gözden geçirmesi toplantısı gündemine alınarak incelenmesi sağlanır.

Kalite yönetim sisteminde, mevcut uygunsuzlukların sebeplerinin ortadan kaldırılması amacıyla düzeltici faaliyetlerin planlanması, uygulanması, sonuçların izlenmesi ve tekrarlarının önlenmesi amacıyla Önleyici Faaliyetler Prosedürü uygulanmaktadır.

## 19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Emlak GYO A.Ş., 23 Aralık 2014 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2015 yılından itibaren başlamak üzere 5 yıllık strateji planını geliştirmiştir ve 2015 ~ 2019 yılları arasında geçerli olacak bu stratejik plan dahilinde stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma

konusunda azami özen göstermektedir. 5 yıllık strateji planı tüm üyelerin kabul ettiği bir Yönetim Kurulu toplantısı ile onaylanıp uygulanmaya başlanmıştır. Strateji planı, 8 Mayıs 2015 tarih ve 34-094 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile revize edilmiştir. 5 yıllık plan ve sonrasında yapılan revize Ortaklık yönetim kadrosuna, tüm birimlerine tebliğ edilmiştir. Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme değerlendirilmekte ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulacaktır ve hedeflerden ayrışma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek gerekli önlemler alınmakta, düzenleyici faaliyetlerle ilgili çalışmalar başlatılmaktadır.

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

Yönetim Kurulu kısa, orta ve uzun vadeli stratejik planlarını gerekli gördüğü sıklıkta değerlendirmekte bunun için finansal ve finansal olmayan Ortaklık verileri başta olmak üzere tüm sistemik ve sistemik olmayan verileri göz önünde bulundurmaktadır. Kısa vadede her üç aylık periyotta nitelik ve niceliksel olarak ana hedefe ulaşma konusunda genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

Ortaklık kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır. Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. Ana plan olarak belirlenen hedef ise, 'dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

## 20. Mali Haklar

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

(Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) yayınlanmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret konuları Genel Kurul'da gündem maddesi olarak görüşülmekte ve oylanmaktadır. 26 Nisan 2017 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 31 Mart 2017 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus 26.04.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 9 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır.

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

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak 31 Aralık 2017	1 Ocak 31 Aralık 2016
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	5.876	3.096
	<b>5.876</b>	<b>3.096</b>

2017 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

## POLİTİKALAR

### Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 - Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519.Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan

pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir.

### Bilgilendirme Politikası

#### A. Amaç ve Kapsam

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

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

#### B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen

## Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu

- 3'er aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi  
(<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

EKGYO internet sitesi erişimi [www.emlakkonut.com.tr/](http://www.emlakkonut.com.tr/) adresinden sağlanmaktadır. EKGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik finansal tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirküleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

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

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

### I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

EKGYO, basın takip prosedürüne göre ulusal veya uluslararası basın-yayın organları veya diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri takip eder ve ilk kez kamuya duyurulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların Şirket paylarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyip etkilemediğini

değerlendirir ve gerekli gördüğü hallerde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapar.

EKGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

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

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

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

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

İçsel bilgiye sahip EKGYO çalışanları ile iletişim içinde bulunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan Borsa İstanbul'da açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir. EKGYO nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, EKGYO tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

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

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

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

#### **D. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler**

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

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

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

#### **E. Yetki ve Sorumluluk**

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

#### **F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar**

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

#### **G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar**

Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemez riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir. Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

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

## İnsan Kaynakları Politikası

- Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak,
- Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,
- Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,
- Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkanlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,
- Boşalan yönetim kadrolarına öncelikle Şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,
- Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,
- Bütçe imkanları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle Şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- Kadro imkanları dahilinde yetenekli ve başarılı personele yükselbilme imkanı ve iş güvenliği sağlamak,
- Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve imkanlarını geliştirmek,
- Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkanı sağlamak.
- Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek.
- Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek ve iyi bir beşeri ilişkiler kurulmasında çaba göstermek.

## Kalite Politikası

- Yönetim sistemi ile kalite standartlarına uymak ve sürekli geliştirmek,
- Personelin eğitim faaliyetlerine önem vererek, yaratıcılıklarını ve etkinliklerini artırmasını teşvik etmek,
- Sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek,
- Halka açık hisseleri BİST' de işlem gören bir Şirket olarak, hissedarların ve yatırımcıların maddi ve manevi haklarını gözetmek,
- Geçmişin mirası olan tarihi ve kültürel değerlere önem veren bir anlayış içerisinde olmak,
- Toplumsal değerler ile müşterilerin tercih ve beklentilerini göz önünde bulundurmak,
- Emlak Konut marka güvencesi altında, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek,
- Kuruluşumuzdan günümüze kadar, yaptığımız başarılı işler neticesinde oluşan Emlak Konut markasını; birikimimiz ve tecrübemiz ışığında, personelimiz ile aile olma bilinciyle hareket eden "Biz" odaklı yönetim anlayışıyla gelecek zamanlara taşımaktır.

## Bilgi Güvenliği Politikası

Hissedarlar, yükleniciler ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla;

- Bilgi Güvenliğine ilişkin olarak, Yasaların, Standartlarının ve ilgili diğer mevzuatın gerekliliklerini yerine getirmek,
- Bilgi varlıklarının korunması ve saklanmasına ilişkin faaliyetleri ve görevleri yerine getirmek,
- Bilgi varlıklarına yönelik riskleri tespit etmek ve sistematik bir şekilde riskleri yönetmek,
- Bilgi Güvenliği farkındalığını artırmak için, personelin teknik ve davranışsal yetkinliklerini geliştirecek eğitimler gerçekleştirmek,
- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemini sürekli gözden geçirmek ve iyileştirmektir.

## T.C. CUMHURBAŞKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN "BAĞIMSIZLIK BEYANI"

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

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

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

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

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 19.04.2017

Saygılarımla,

İmza

İsim/Soyisim: Ertan KELEŞ

## T.C. CUMHURBAŞKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN "BAĞIMSIZLIK BEYANI"

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

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

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

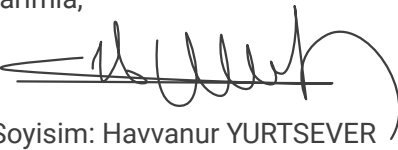
II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisismlerin arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyorum olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyorum olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 19.04.2017

Saygılarımla,

imza



İsim/Soyisim: Havvanur YURTSEVER



## T.C. CUMHURBAŞKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN "BAĞIMSIZLIK BEYANI"

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

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

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

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

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim. 19.04.2017

Saygılarımla,

İmza 

İsim/Soyisim: Muhterem İNCE

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU'NA

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

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

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>Hasılatın kaydedilmesi</b></p> <p>Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir.</p> <p>Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat inşaatı tamamlanan ve satılan bağımsız ünitelere ilişkin risk ve faydanın alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda kaydedilmektedir.</p> <p>ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydanın alıcıya transfer olmasından önce gerçekleşene göre ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda kaydedilir.</p> <p>Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmediği durumlar bulunmaktadır. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmeyen ve geçici kabul protokolünün imzalanmadığı durumlar bulunmaktadır.</p> <p>Yukarıda belirtilen açıklamalara istinaden, satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 17'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirket'in satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla teslimatın gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla teslimatın ve geçici kabulün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2018

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>		<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>		<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>		<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>		<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>		<b>6-59</b>
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-23
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24-25
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	25-26
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	28-29
NOT 8	STOKLAR.....	29-32
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	33-34
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36-38
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	39
NOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	40
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	41
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	42
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	42-43
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	43
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	43-44
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	44
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	44
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	45
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	46-47
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	47-54
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR .....	55-56
NOT 28	TAAHHÜTLER.....	56-57
NOT 29	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	57
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	58-59

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>18.796.338</b>	<b>17.076.882</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	897.501	2.420.030
Finansal yatırımlar	4	186.274	221.998
Ticari alacaklar	6	1.681.689	682.868
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	8.239	21.087
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.673.450	661.781
Diğer alacaklar	7	1.180.466	838.505
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.180.466	838.505
Stoklar	8	13.646.631	12.085.195
Peşin ödenmiş giderler	15	986.501	543.811
Diğer dönen varlıklar	14	217.276	284.475
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.827.322</b>	<b>1.625.485</b>
Ticari alacaklar	6	1.686.645	1.466.854
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.686.645	1.466.854
Diğer alacaklar	7	988	1.053
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	57.283	38.199
Maddi duran varlıklar	10	66.858	69.181
Maddi olmayan duran varlıklar	11	2.911	2.605
Diğer duran varlıklar	14	12.637	47.593
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>20.623.660</b>	<b>18.702.367</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
<b>6.083.525</b>			
<b>7.954.280</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	482.364	219.490
Ticari borçlar	6	1.266.648	3.824.119
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	744.713	3.510.865
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		521.935	313.254
Diğer borçlar	7	554.767	560.576
Ertelenmiş gelirler	15	3.728.717	3.215.821
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.663.985	3.151.089
Kısa vadeli karşılıklar		51.029	134.274
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	4.113	6.190
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	46.916	128.084
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
<b>2.074.616</b>			
<b>17.894</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.932.308	-
Ticari borçlar	6	95.666	71
Diğer borçlar	7	37.306	9.352
Ertelenmiş gelirler	15	3.174	2.963
Uzun vadeli karşılıklar		6.162	5.508
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	6.162	5.508
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>12.465.519</b>			
<b>10.730.193</b>			
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(897)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(897)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		511.347	423.295
Geçmiş yıllar karları		4.304.087	2.630.863
Net dönem karı		1.756.094	1.761.276
<b>Toplam kaynaklar</b>			
<b>20.623.660</b>			
<b>18.702.367</b>			

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	17	3.900.566	3.455.892
Satışların maliyeti (-)	17	(1.788.045)	(1.619.678)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.112.521</b>	<b>1.836.214</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18	(194.131)	(137.483)
Pazarlama giderleri (-)	18	(65.677)	(56.084)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	434.241	288.987
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(79.141)	(24.120)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>2.207.813</b>	<b>1.907.514</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	2.547	13.810
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>2.210.360</b>	<b>1.921.324</b>
Finansman gelirleri	22	80.680	94.312
Finansman giderleri (-)	22	(534.946)	(254.360)
<b>Dönem karı</b>		<b>1.756.094</b>	<b>1.761.276</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	13	855	(410)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.756.949</b>	<b>1.760.866</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	24	<b>0,0048</b>	<b>0,0048</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>357.908</b>	<b>(487)</b>	<b>2.111.335</b>	<b>952.605</b>	<b>9.325.399</b>
Transferler	-	-	-	65.387	-	887.218	(952.605)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	(367.690)	-	(367.690)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış) (Dipnot 16)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(410)	-	1.761.276	1.760.866
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>2.630.863</b>	<b>1.761.276</b>	<b>10.730.193</b>
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>2.630.863</b>	<b>1.761.276</b>	<b>10.730.193</b>
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış) (Dipnot 16)	-	(21.623)	-	-	-	-	-	(21.623)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	855	-	1.756.094	1.756.949
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.756.094	1.761.276
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9,10,11	8.136	7.086
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.021	7.434
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	3.021	7.434
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(17.096)	(33.950)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(558)	2.812
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(16.538)	(3.664)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	(33.098)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		165.126	(90.989)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20,21,22	(369.380)	(344.746)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	534.506	253.757
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.915.281</b>	<b>1.650.857</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.218.612)	167.769
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	12.848	183.085
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(1.231.460)	(15.316)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(800.951)	237.774
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.181.336)	(570.661)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(3.169.206)	(498.275)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(12.130)	(72.386)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(600.557)	(827.949)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		728.708	(691.105)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		932.030	785.644
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		67.018	121.257
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(10)	(137)
Vergi ödemeleri		(202.803)	(44.542)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(2.361.232)</b>	<b>828.907</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9,10,11	(23.595)	(19.945)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	44
Alınan faiz	21	2.547	13.810
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(40.419)	(125.678)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		160.681	128.703
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(84.539)	(81.203)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>14.675</b>	<b>(84.269)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(21.623)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.425.000	-
Kredilerden Elde Edilen Nakit	5	2.425.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(261.692)	(220.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(261.692)	(220.000)
Ödenen faizler		(464.130)	(36.351)
Ödenen temettümler		-	(356.072)
Alınan faiz	22	69.202	94.238
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(434)	(631)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>1.746.323</b>	<b>(518.816)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>(600.234)</b>	<b>225.822</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	985.315	759.493
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>385.081</b>	<b>985.315</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanarak 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 Sümbül 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'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Şubat 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 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

Şirket'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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, finansal yatırımlar içerisinde bulunan bono ve özel tertip devlet tahvili araçlarının yeniden değerlemesi haricinde, 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 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

#### 2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

##### İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 25'da açıklanmıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Dövizli işlemler

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

##### Finansal yatırımlar

##### Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, banka bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS")'nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzluğa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar, arsa satışından doğan alacaklar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

##### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır.



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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Finansal yatırımlar (devamı)**

###### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)**

Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "Finansal Gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

###### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığında düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

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

KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla tam 4.732 TL 48 kuruş ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2016: tam 4.297 TL 21 kuruş ).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan tam 5.001 TL 76 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2017: tam 4.426 TL 16 kuruş ) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

###### **Finansal borçlar**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

###### **Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

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

##### Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

##### 1. Projelendirilmemiş arsalar

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

##### 2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

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

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

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

##### 4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

##### Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

##### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9).

##### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

##### Gelirin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Gelirin kaydedilmesi (devamı)**

###### *1. Arsa satışları*

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

###### *2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları*

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

###### *3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları*

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen teslim protokolünün imzasından önce gerçekleşene göre geliri kaydeder. Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

###### **Faiz gelir ve gideri**

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 20-22).

###### **Ödenmiş sermaye**

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

###### **Paylara ilişkin primler**

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

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri**

Şirket'in Borsa İstanbul'dan (BİST) almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde maliyet değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir

###### **Pay başına kazanç**

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

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

###### **Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri**

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

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

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Temettü dağıtımı

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

##### Nakit akım tablosu

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

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

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

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

##### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 29).

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

##### *Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri*

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

##### *Dava karşılıkları*

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile şirket aleyhine açılmış toplam 329.958 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 46.916 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 12). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmektedir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi<sup>1</sup></i>
TMS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri<sup>1</sup></i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 12<sup>1</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

##### **TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi**

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükleri, krediler ve diğer bazı finansal yükümlülükleri içermektedir. Bu kalemlerin açılış ve kapanış bakiyeleri arasındaki mutabakat ilgili 5 nolu dipnotta verilmiştir. Değişikliklerin geçiş hükümlerine uygun olarak Şirket, önceki döneme ilişkin karşılaştırmalı bilgileri ilgili dipnotta sunmuştur. Dipottaki ek açıklamaların dışında, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

**TFRS 12:** Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

##### 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 9	<i>Finansal Araçlar</i> <sup>1</sup>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> <sup>1</sup>
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> <sup>1</sup>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i> <sup>1</sup>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i> <sup>1</sup>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1<sup>1</sup>, TMS 28<sup>1</sup></i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

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 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 temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

##### TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

- 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 muhasebeleştirilmesini 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 artırılmıştır.

Şirket yönetimi, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerine dair, söz konusu tarihteki durumlar ve şartlar göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkisini aşağıda gibi değerlendirmişlerdir:

##### Sınıflandırma ve Ölçüm

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Dipnot 6-7): 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.

##### Değer Düşüklüğü

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

Şirket, ticari alacakları TFRS 9'un zorunlu tuttuğu veya izin verdiği şekilde, ömür boyu beklenen kredi zararlarını kolaylaştırılmış bir yaklaşımla muhasebeleştirmeyi düşünmektedir.

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

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

##### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

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

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.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

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

Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

##### **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 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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 aldıysa 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.

##### **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 kullanılış 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.

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

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

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

### **31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

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

##### **2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler (devamı)**

##### **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 yukarıda açıklanan TFRS 15 ve TFRS 9'un etkiler dışında, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

##### **2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket 2016 yılına ilişkin "nakit ve nakit benzerler" altında gösterilen 81.203 TL tutarındaki vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlarını "finansal yatırımlar" altına sınıflamıştır. Yapılan bu sınıflamanın net dönem karı ve özkaynaklar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	-	2
Banka	897.501	2.420.028
- Vadesiz mevduat	191.479	52.545
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	706.022	2.367.483
	<b>897.501</b>	<b>2.420.030</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz	191.479	52.547
3 aya kadar	706.022	2.367.483
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(30.977)	(6.991)
	<b>866.524</b>	<b>2.413.039</b>

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
	10,41%	7,94%

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	897.501	2.420.030
Eksi: Faiz tahakkukları	(2.707)	(8.074)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(237.198)	(313.266)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(255.176)	(1.111.138)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(17.339)	(2.237)
	<b>385.081</b>	<b>985.315</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. 237.198 TL'lik (31 Aralık 2016: 313.266 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 13.638 TL'si (31 Aralık 2016: 4.754 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

(\*\*) 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 vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri yabancı para cinsinden değerlerinin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dolar	92	538
	<b>92</b>	<b>538</b>

#### DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	165.741	81.203
Bono	8.266	128.278
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.267	12.517
	<b>186.274</b>	<b>221.998</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 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma 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 80.748 TL (31 Aralık 2016: 55.015 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 84.993 TL'dir (31 Aralık 2016: 26.188 TL).

Şirket, 31 Aralık 2017 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 8.266 TL (31 Aralık 2016: 128.278 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 Aralık 2017 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %12,92'dir (31 Aralık 2016: %8,95). 31 Aralık 2017 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2016: üç ve altı ay arasında değişmektedir.)

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	482.364	219.490
	<b>482.364</b>	<b>219.490</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	1.932.308	-
	<b>1.932.308</b>	-



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %14,75'dir (31 Aralık 2016: %9,75).

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
2019	746.154	-
2020	746.154	-
2021	440.000	-
	<b>1.932.308</b>	<b>-</b>

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
3 aydan kısa	47.692	115.490
3 - 12 ay arası	434.672	104.000
1 - 5 yıl arası	1.932.308	-
	<b>2.414.672</b>	<b>219.490</b>

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla net finansal borç mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Açılış Bakiyesi	219.490	444.657
Faiz gideri	181.082	31.184
Ödenen faiz	(149.208)	(36.351)
Yeni alınan krediler	2.425.000	-
Geri ödenen krediler	(261.692)	(220.000)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>2.414.672</b>	<b>219.490</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	951.881	237.016
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	721.531	418.768
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	8.239	21.087
Arsa satışlarından alacaklar	11.289	6.514
Kiracılardan alacaklar	1.572	1.449
Diğer	2.429	978
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(15.252)</b>	<b>(2.944)</b>
	<b>1.681.689</b>	<b>682.868</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.866)
	<b>1.681.689</b>	<b>682.868</b>
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.944.998	1.539.837
Kazanılmamış finansman geliri	(258.353)	(72.983)
	<b>1.686.645</b>	<b>1.466.854</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>1.866</b>	<b>1.965</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(29)	(99)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>1.837</b>	<b>1.866</b>
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	744.713	3.510.865
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	314.001	279.154
Ticari borçlar	195.211	16.931
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	12.723	17.169
	<b>1.266.648</b>	<b>3.824.119</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.

31 Aralık 2017 itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar projeler ile ilgili sosyal donatılar ile ilgili ayrılan tahakkuklardan oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalardan alacaklar	783.205	441.771
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.771	390.780
Resmi dairelerden alacaklar	6.360	5.826
Diğer	130	128
	<b>1.180.466</b>	<b>838.505</b>

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	988	1.053
	<b>988</b>	<b>1.053</b>

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.013	403.447
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	10.187	14.447
Diğer	52.815	53.930
	<b>554.767</b>	<b>560.576</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından 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 2016: 88.752 TL).

31 Aralık 2017 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 Aralık 2017 ve 2016 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.780	10	(19)	390.771
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	264	(439)	(25)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.447</b>			<b>403.013</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.447)</b>			<b>(403.013)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(24)	390.780
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	13.267	-	(750)	12.517
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	876	(788)	150
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>404.079</b>			<b>403.447</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(404.079)</b>			<b>(403.447)</b>

#### DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Arsalar	4.022.623	4.293.729
<i>Arsalar</i>	4.033.188	4.305.099
<i>Değer düşüklüğü</i>	(10.565)	(11.370)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.362.982	5.664.474
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.433.661	1.841.251
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	827.365	285.741
<i>Maliyet</i>	838.629	293.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(11.264)	(7.438)
	<b>13.646.631</b>	<b>12.085.195</b>

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>18.808</b>	<b>11.374</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	36.967	10.206
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(33.946)	(2.772)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>21.829</b>	<b>18.808</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.341.392	1.822.839
İstanbul Bakırköy Arsaları	685.406	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Başakşehir Arsaları	352.243	299.141
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.309	317.309
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	-
İstanbul Tuzla Arsaları	207.511	225.933
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
Samsun Canik Arsaları	94.265	-
Ankara Çankaya Arsaları	46.042	15.358
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.980	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	36.181
Kocaeli Gebze Arsaları	7.839	2.999
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	-
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	6.210	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	2.753
İstanbul Şile Arsaları	2.441	10.213
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	1.528	3.417
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
İzmir Urla Arsaları	-	10.166
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	-	400.045
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	-	272.783
Yalova Arsaları	-	178.340
Bursa Osmangazi Arsaları	-	27.336
Diğer	12.994	24.454
	<b>4.022.623</b>	<b>4.293.729</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sarıyer İstinye Projesi	993.780	1.006.171
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.836	677.675
Büyükyalı Projesi	659.790	656.808
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	639.672	634.574
Bizim Mahalle Projesi	486.288	-
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	404.745	-
Köy Projesi	225.564	225.241
Antalya Muratpaşa Projesi	194.435	-
İstmarina Projesi	189.796	186.635
Kayabaşı 5.Etap Projesi	174.730	117.552
Validebağ Konakları Projesi	153.775	108.107
Kayabaşı 6. Etap Projesi	131.771	113.982
Hoşdere 3. Etap Projesi	146.303	159.150
Avangart İstanbul Projesi	117.568	118.273
Hoşdere 4. Etap Projesi	107.614	104.977
Park Maveria Projesi	94.236	116.866
Tual Adalar Projesi	92.472	106.405
Teşeşehir Konya Projesi	90.122	86.704
Evora Denizli Projesi	77.921	76.268
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.001
Karat 34 Projesi	68.112	68.063
Fatih Yedikule Projesi	65.617	121.491
Isparta Kule 5.Etap Projesi	57.818	58.105
Hoşdere 2. Etap Projesi	48.665	47.628
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.475	30.130
Maslak 1453 Projesi	35.469	230.386
Koordinat Çayyolu Projesi	23.159	37.299
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	20.081	17.587
Göl Panorama Projesi	13.719	79.722
Metropol İstanbul Projesi	-	182.046
Diğer	255.089	226.628
	<b>6.362.982</b>	<b>5.664.474</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Başkent Emlak Konutları	470.380	336.250
Ayazma Emlak Konutları Projesi	431.551	224.918
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	265.455	156.515
Kayabaşı Rekreasyon Projesi	227.941	143.298
Gebze Emlak Konutları	211.815	68.682
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	223.584	130.396
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	163.996	97.816
Körfezkent 4. Etap Projesi	126.008	73.926
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	128.922	66.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	108.261	44.112
Niğde Emlak Konutları	64.486	24.419
Kocaeli Körfezkent Kuran Kursu İnşaat Projesi	11.262	-
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	-	424
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	-	472.911
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	-	662
	<b>2.433.661</b>	<b>1.841.251</b>
<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Sarphan Finanspark Projesi	231.042	28.440
Maslak 1453 Konutları	168.335	-
Metropol İstanbul Projesi	141.096	-
Esenler Emlak Konutları	138.828	-
Batışehir Projesi	41.631	136.932
Nidakule Ataşehir Projesi	30.862	26.210
Unikonut Projesi	23.435	31.572
Dumankaya Miks Projesi	24.866	16.911
Hoşdere Emlak Konutları	11.616	28.330
Başakşehir Emlak Konutları	4.345	5.287
Bulvar İstanbul Evleri	3.917	3.138
Kayabaşı Emlak Konutları	2.418	1.654
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.486
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.089	1.238
Spradon Vadi Evleri	599	2.195
Evora 2. Etap Projesi	-	303
Diğer	1.547	2.045
	<b>827.365</b>	<b>285.741</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Arsalar</u>	<u>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	16.000	22.652	38.652
Alımlar	-	18.270	18.270
Projelendirilmemiş arsalardan transfer	17.608	-	17.608
Projelendirilmemiş arsalarla transfer	(16.000)	-	(16.000)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	453	453
Dönem gideri	-	794	794
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.247	1.247
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	17.608	39.675	57.283

	<u>Arsalar</u>	<u>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	16.000	-	16.000
Transfer	-	22.652	22.652
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	16.000	22.652	38.652
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-
Dönem gideri	-	453	453
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	453	453
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	16.000	22.199	38.199



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (31 Aralık 2016: Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Arsalar	23.744	34.942
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	198.675	82.032
	222.419	116.974

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2017			
Arsalar	23.744	-	-	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	198.675	-	-	198.675

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2016			
Arsalar	34.942	-	-	34.942
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	82.032	-	-	82.032

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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	1.673	-	1.845	65	3.583
Amortisman gideri (-)	(2.496)	(393)	(3.017)	-	(5.906)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>58.504</b>	<b>833</b>	<b>7.427</b>	<b>94</b>	<b>66.858</b>
Maliyet	62.129	2.160	17.861	94	82.244
Birikmiş amortisman (-)	(3.625)	(1.327)	(10.434)	-	(15.386)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>58.504</b>	<b>833</b>	<b>7.427</b>	<b>94</b>	<b>66.858</b>

31 Aralık 2016	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	9.730	886	6.712	29	17.357
Çıkışlar, net (-)	-	-	(44)	-	(44)
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler, (net)	(22.199)	-	-	-	(22.199)
Amortisman gideri (-)	(2.113)	(397)	(2.719)	-	(5.229)
Değer düşüklüğü (-)	575	-	-	-	575
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2016</b>	<b>59.327</b>	<b>1.226</b>	<b>8.599</b>	<b>29</b>	<b>69.181</b>
Maliyet	61.251	2.436	16.023	29	79.739
Birikmiş amortisman (-)	(1.924)	(1.210)	(7.424)	-	(10.558)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2016</b>	<b>59.327</b>	<b>1.226</b>	<b>8.599</b>	<b>29</b>	<b>69.181</b>

Amortisman ve itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

#### DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	2.081	524	2.605
İlaveler	1.457	285	1.742
İtfa payı gideri (-)	(1.104)	(332)	(1.436)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>2.434</b>	<b>477</b>	<b>2.911</b>
Maliyet	6.230	2.977	9.207
Birikmiş itfa payları (-)	(3.796)	(2.500)	(6.296)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>2.434</b>	<b>477</b>	<b>2.911</b>

31 Aralık 2016	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	740	1.134	1.874
İlaveler	2.474	114	2.588
İtfa payı gideri (-)	(1.133)	(724)	(1.857)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2016</b>	<b>2.081</b>	<b>524</b>	<b>2.605</b>
Maliyet	4.773	2.692	7.465
Birikmiş itfa payları (-)	(2.692)	(2.168)	(4.860)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2016</b>	<b>2.081</b>	<b>524</b>	<b>2.605</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	46.916	73.238
Maliyet giderleri karşılığı	-	54.846
	<b>46.916</b>	<b>128.084</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketimiz aleyhinde açılmış toplamda 679 adet dava bulunmaktadır. Bu davalardan 207 tanesine Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne dayanarak karşılık ayrılmış olup önemli olan davaların detayları aşağıda açıklanmıştır. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>73.238</b>	<b>78.088</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	(53.033)	(6.277)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	36.495	2.613
Dönem içinde ödenen tutar	(9.743)	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(41)	(1.186)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>46.916</b>	<b>73.238</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 mahkemeye Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Aralık 2017 itibarıyla 19.546 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 Aralık 2017 itibarıyla 6.681 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 Aralık 2017 itibarıyla 4.065 TL karşılık ayrılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 Aralık 2017 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 472 davada, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2017 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 bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. 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 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 21.421 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, 31.12.2017 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** Şirketin taraf olduğu ve davacı sıfatı ile açtığı toplam dava sayısı 1.324'tür.

**12.3.2** Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TMS 18 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanı aşağıdadır:

	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
2018	721.531	755.373	1.476.904
2019	480.164	564.401	1.044.565
2020	343.526	488.004	831.530
2021	217.240	345.673	562.913
2022	195.767	289.508	485.275
2023	171.798	200.906	372.704
2024-2028 yılları arası	364.850	848.613	1.213.463
2029-2033 yılları arası	92.116	189.402	281.518
2034-2039 yılları arası	79.537	93.792	173.329
	<b>2.666.529</b>	<b>3.775.672</b>	<b>6.442.201</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	4.113	6.190
	<b>4.113</b>	<b>6.190</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	6.162	5.508
	<b>6.162</b>	<b>5.508</b>

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İskonto Oranı (%)	3,74	3,26
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,65	1,15

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 667 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 218 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>5.508</b>	<b>3.986</b>
Hizmet maliyeti	841	1.118
Faiz maliyeti	678	131
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(10)	(137)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(855)	410
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>6.162</b>	<b>5.508</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Gelir tahakkukları	111.557	122.946
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	83.020	118.700
Vergi dairesinden alacaklar	20.187	34.066
Devreden KDV	2.512	8.500
Diğer	-	263
	<b>217.276</b>	<b>284.475</b>

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	12.637	47.593
	<b>12.637</b>	<b>47.593</b>

#### DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.069.084	1.727.759
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	850.342	976.954
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	582.153	371.128
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	162.406	75.248
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	64.732	64.732
	<b>3.728.717</b>	<b>3.215.821</b>

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	3.174	2.963
	<b>3.174</b>	<b>2.963</b>

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	986.501	542.674
Gelecek aylara ait giderler	-	1.137
	<b>986.501</b>	<b>543.811</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 392.355 TL tutarında stok avansı verilmiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden aldığı toplamda 175 adet konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 533.170 TL tutarında stok avansı vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2016: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2016: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 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 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	3.216.003	1.808.322
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların satışları</i>	2.520.918	1.743.896
<i>Arsa satış gelirleri</i>	695.085	64.426
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	769.519	1.651.644
Diğer gelirler	3.066	808
	<b>3.988.588</b>	<b>3.460.774</b>
Satış iadeleri	(87.919)	(4.210)
Satış iskontoları	(103)	(672)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.900.566</b>	<b>3.455.892</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(1.205.300)	(407.456)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların maliyetleri</i>	(728.175)	(395.711)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(477.125)	(11.745)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(582.745)	(1.212.222)
	<b>(1.788.045)</b>	<b>(1.619.678)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.112.521</b>	<b>1.836.214</b>

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(59.096)	(53.418)
Vergi, resim ve harçlar	(50.201)	(24.296)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(17.866)	(9.956)
Bağış ve Yardımlar	(15.000)	(15.217)
Taşeronluk hizmetleri	(12.402)	(8.885)
Amortisman ve itfa payları	(8.136)	(7.086)
Aidat ve katılım payı giderleri	(5.018)	(2.929)
Ofis giderleri	(4.362)	(1.543)
Seyahat giderleri	(4.320)	(2.996)
Bakım ve onarım giderleri	(2.368)	(773)
Sigorta giderleri	(1.922)	(597)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.882)	(4.039)
Haberleşme giderleri	(566)	(609)
Diğer	(10.992)	(5.139)
	<b>(194.131)</b>	<b>(137.483)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(57.940)	(49.790)
Personel giderleri	(5.678)	(4.863)
Büro malzeme giderleri	(541)	(135)
Mahkeme ve noter giderleri	(166)	(270)
Diğer	(1.352)	(1.026)
	<b>(65.677)</b>	<b>(56.084)</b>

#### DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Arsa maliyetleri	1.205.300	407.456
Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri	582.745	1.212.222
Personel giderleri	64.774	58.281
Reklam giderleri	57.940	49.790
Vergi, resim harçlar	50.201	24.296
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	17.866	9.956
Bağış ve yardımlar	15.000	15.217
Taşeronluk hizmetleri	12.402	8.885
Amortisman ve itfa payları	8.136	7.086
Aidat ve katılım payı giderleri	5.018	2.929
Ofis giderleri	4.362	1.543
Mahkeme ve noter giderleri	2.048	4.174
Sigorta giderleri	1.922	597
Haberleşme giderleri	566	609
Diğer	19.573	10.204
	<b>2.047.853</b>	<b>1.813.245</b>

#### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	223.797	173.250
Projelerden gecikme faiz gelirleri	62.567	52.495
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 8-10)	33.946	3.347
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	53.033	6.277
Devir komisyon gelirleri	16.451	26.256
Doğalgaz ve aidat gelirleri	1.968	1.696
İrad kaydedilen teminat gelirleri	1.800	220
İhale şartname satış gelirleri	590	611
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	13	10.953
Sigorta gelirleri	-	21
Diğer	40.076	13.861
	<b>434.241</b>	<b>288.987</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(36.967)	(10.206)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(36.495)	(2.613)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(63)	(1.905)
Diğer	(5.616)	(9.396)
	<b>(79.141)</b>	<b>(24.120)</b>

#### DİPNOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Bono faiz gelirleri	2.547	13.810
	<b>2.547</b>	<b>13.810</b>

#### DİPNOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	69.202	94.238
TOKİ faiz gelirleri	11.267	-
Kur farkı gelirleri	122	74
Diğer	89	-
	<b>80.680</b>	<b>94.312</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Finansal giderler</b>		
TOKİ faiz giderleri (*)	(225.689)	(127.362)
Banka kredileri faiz giderleri	(170.252)	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(127.735)	(95.211)
Hazine kredisi faiz giderleri	(10.830)	(31.184)
Kur farkı giderleri	(440)	(603)
	<b>(534.946)</b>	<b>(254.360)</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2017 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

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

5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurum kazançları %22 oranı üzerinden vergilenecektir.

#### DİPNOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Şirket, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	2017	2016
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.756.094	1.761.276
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.685.803.920
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0048</b>	<b>0,0048</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 25 - 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 Aralık 2017 itibarıyla devlet bankalarında 508.974 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.178.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 129.212 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 226.889 TL). Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	1.353	14.178
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	5.576	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.310	1.342
	<b>8.239</b>	<b>21.087</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	743.388	3.509.541
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.325	1.324
	<b>744.713</b>	<b>3.510.865</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 2016: 3.080.088 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 38.200 TL'dir (31 Aralık 2016: 429.453 TL).

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus 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 gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir		
İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.274.500	2.314.030
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	2.497	152.191
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	985	864
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği - Sponsorluk Bedeli	600	-
	<b>1.278.582</b>	<b>2.467.085</b>
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	225.689	127.362
	<b>225.689</b>	<b>127.362</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 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	27.309	66.626
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	88	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	58
	<b>27.397</b>	<b>66.684</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 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	5.876	3.096
	<b>5.876</b>	<b>3.096</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### *Likidite riski*

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	482.364	793.073	127.909	665.164	-
Ticari borçlar	1.266.648	1.299.282	-	1.299.282	-
Diğer borçlar	554.767	554.767	63.002	491.765	-
	<b>2.303.779</b>	<b>2.647.122</b>	<b>190.911</b>	<b>2.456.211</b>	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	1.932.308	2.364.838	-	-	2.364.838
Ticari Borçlar	95.666	95.666	-	-	95.666
Diğer borçlar	37.306	37.306	-	-	37.306
	<b>2.065.280</b>	<b>2.497.810</b>	-	-	<b>2.497.810</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	219.490	220.169	61.160	159.009	-
Ticari borçlar	3.824.119	3.967.801	1.267.894	2.699.907	-
Diğer borçlar	560.576	560.576	68.377	492.199	-
	<b>4.604.185</b>	<b>4.748.546</b>	<b>1.397.431</b>	<b>3.351.115</b>	<b>-</b>
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Ticari Borçlar	71	71	-	-	71
Diğer borçlar	9.352	9.352	-	-	9.352
	<b>9.423</b>	<b>9.423</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.423</b>

##### Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	10,41%	7,94%
Ticari alacaklar	9,75%	7,00%
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	14,75%	9,75%
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	14,75%	10,14%



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Faiz oranı riski (Devamı)*

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	706.022	2.367.483
Finansal borçlar	2.414.672	-
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	-	219.490

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 0 TL (31 Aralık 2016: 2.194 TL) artacak veya azalacaktı.

##### *Kredi riski açıklamaları*

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	8.239	3.360.095	-	1.181.454	897.501	165.741
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	78.670	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	78.670	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	21.087	2.128.635	-	839.558	2.420.028	81.203
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.067.697	-	839.551	2.420.028	81.203
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.087	2.067.697	-	839.551	2.420.028	81.203
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.067.697	-	839.551	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	60.938	-	7	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	60.938	-	7	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.866	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.866)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

##### *Döviz kuru riski*

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

##### *Yabancı para pozisyonu*

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçlarının kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	92	24
2. DÖNEN VARLIKLAR	92	24
3. TOPLAM VARLIKLAR	92	24
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.232	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.140)	(833)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.140)	(833)

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

	31 Aralık 2016	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	538	153
2. DÖNEN VARLIKLAR	538	153
3. TOPLAM VARLIKLAR	538	153
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.016	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(2.478)	(704)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(2.478)	(704)

##### *Sermaye yönetimi*

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	2.414.672	219.490
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(897.501)	(2.420.030)
Net Borç/(Varlık)	1.517.171	(2.200.540)
Toplam Özkaynak	12.465.519	10.730.193
Toplam Sermaye	13.982.690	8.529.653
<b>Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>11%</b>	<b>(26%)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### *Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### *Finansal varlıklar:*

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

##### *Finansal yükümlülükler:*

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *Finansal yükümlülükler: (Devamı)*

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	8.266	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.267	-	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	128.278	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.517	-	-

#### DİPNOT 28 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar (*)	3.606.210	3.027.085
Alınan ipotekler (**)	57.685	45.878
	<b>3.663.895</b>	<b>3.072.964</b>

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	56.397	65.511
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>56.397</b>	<b>65.511</b>

#### DİPNOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket, gerçekleştirmiş olduğu satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan bilanço dışı alacaklarından 470.980 TL tutarındaki kısmı "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek 350.000-TL nakit tahsilat yapmıştır. Söz konusu 470.980 TL içerisindeki TÜFE'ye endeksli olan alacakların TÜFE farkı gelirleri temlik işlemine konu olmayıp vadesinde Şirket tarafından tahsil edilecektir.
- 2- 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.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Cari Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	591.401	2.405.012
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.802.092	12.204.919
<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		6.134.501	4.092.436
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>20.527.994</b>	<b>18.702.367</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.414.672	219.561
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.465.519	10.730.193
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.647.803	7.752.613
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>20.527.994</b>	<b>18.702.367</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Cari Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	591.401	956.203
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	385.081	956.203
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	330.670	425.220
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	56.397	65.511
<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 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	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	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	2	<20%
6	İşletmeci 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. 2016 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00
2	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre) Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi		415.527.387,18
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Karı	1.761.276.000,00	1.761.040.180,39
4	Ödenecek Vergi	(-)	0,00
5	Net Dönem Karı	(=)	1.761.276.000,00
6	Geçmiş Yıllar Zararları	(-)	0,00
7	Birinci Tertip Yasal Yedek	(-)	88.052.009,02
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	(=)	1.673.223.990,98
9	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	(+)	14.993.484,43
10	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı		1.688.217.475,41
11	Ortaklara Birinci Temettü (*)		0,00
	- Nakit		0,00
	- Bedelsiz		
	- Toplam		0,00
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		0,00
17	Statü Yedekleri		
18	Özel Yedekler		
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	1.673.223.990,98	1.672.988.171,37
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

### DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ

#### PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00000	0,00000
	B	0,00	0,00000	0,00000
	Toplam	0,00		
NET	A	0,00	0,00000	0,00000
	B	0,00	0,00000	0,00000
	Toplam	0,00		

#### DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)
0,00	0,00000

# EK-3 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2017)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam 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)	53.687,97	22.04.2012	187.098.917,87	672.380.800,00	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	14.024.334,41	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.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP ( İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	22.449,31	14.06.2011	2.238.453,89	1.139.728,37	Projenin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 Tarihinde 656/1 ve 657/1 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
EVVEL / ADIM İSTANBUL PROJESİ İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	35.076,70	3.12.2012	75.392.080,27	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	662.076.763,93	1.568.800.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 tarihlerinde alınmıştır.
PARK MAVERA PROJESİ İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	45.389,81	3.12.2012	95.211.865,77	195.921.251,99	Projenin Sözleşmesi 25.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	74.448.436,74	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	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SOFALOCA PROJESİ ANKARA ETİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	3.04.2014	25.789.791,90	40.464.262,61	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKAÇIK PROJESİ (DAĞ MÜHENDİSLİK)	24.763,18	28.05.2014	92.232.560,18	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	68.153.783,73	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	3.04.2014	131.893.351,16	274.428.234,89	Projenin Sözleşmesi 25.05.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 19.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ (DAĞ MİMARLIK YAPI GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ.)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	108.801.717,35	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	993.432.511,26	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	90.845.490,44	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.

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,99	5.03.2015	120.609.582,07	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	185.127.042,69	407.588.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZFENDİ (TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	5.03.2015	76.980.251,60	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	100.200.803,93	180.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.06.2016 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ (ELTES İNŞAAT - ISTLIFE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	5.03.2015	167.961.302,19	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	47.777.179,61	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	48.251.576,29	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	30.605.241,98	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	45.186.030,11	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	708.787.875,60	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	-	190.400.000,00	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	0,11	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	0,20	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	486.288.069,07	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	194.434.732,06	302.100.000,00	Proje Sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.

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

İSTANBUL ULUŞLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	0,03	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	3.619.384,97		6.414.434.571,63	13.737.036.172,24	
--	--------------	--	------------------	-------------------	--

Arsa Satışı 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			6.414.434.571,63	13.737.036.172,24	
--	--	--	------------------	-------------------	--

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	126.008.458,05	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 1925/2 Parsel 07.02.2015 Tarihinde imzalandı
-------------------------------------	-----------	------------	----------------	--

İSTANBUL AVAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	1.12.2010	431.550.546,25	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde imzalandı
---	-----------	-----------	----------------	--

EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMİT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	1.06.2007	265.455.017,20	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	-----------	----------------	--

EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	1.06.2007	223.584.083,26	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	-----------	----------------	--

EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	3.04.2014	128.922.092,21	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme 02.02.2016 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	-----------	----------------	--

NEVŞEHİR MERKEZ ( CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	3.04.2014	163.996.483,86	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	-----------	----------------	--

BAŞAKŞEHİR AVAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.)	17.623,78	3.04.2014	108.260.951,42	Yapı ruhsatı alındı (31.12.2015) Sözleşme 25.04.2016 Tarihinde İmzalandı
--	-----------	-----------	----------------	--

NİĞDE EMLAK KONUTLARI - (PEKİNTAŞ YAPI)	25.643,04	27.05.2016	64.636.114,58	Yapı ruhsatı alındı (20.09.2016) Sözleşme 22.11.2016 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	------------	---------------	--

GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1. KISIM (MUSTAFA EKŞİ İNŞAAT)	91.564,72	30.06.2010	95.990.551,61	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 22.12.2016 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	------------	---------------	--

GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2. KISIM (SİYAH KALEM MÜHENDİSLİK)	90.774,12	30.06.2010	115.432.441,63	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 18.01.2017 Tarihinde İmzalandı
---	-----------	------------	----------------	--

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

KAYABAŞI REKREASYON ALANI BÖLGE PARKI İNŞAATI (YAPI VE YAPI İNŞAAT A.Ş.)	82.740,17	3.04.2014	227.940.879,59	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sözleşme 08.12.2016 Tarihinde İmzalandı
--	-----------	-----------	----------------	--

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (ASL İNŞAAT TAAH. TİC. LTD.ŞTİ.)	30.521,16	3.04.2014	131.649.427,56	Yapı ruhsatı alındı (04.01.2017) Sözleşme 16.02.2017 Tarihinde İmzalandı
--	-----------	-----------	----------------	--

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	338.730.840,37	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sözleşme 24.01.2017 Tarihinde İmzalandı
KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.966,61	3.04.2014	11.261.810,21	Yapı ruhsatı alındı (21.02.2017) Sözleşme 18.07.2017 Tarihinde İmzalandı
<b>ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>840.384,04</b>		<b>2.435.592.723,68</b>	-
<b>PROJELER TOPLAMI</b>	<b>4.459.769,01</b>		<b>8.850.027.295,31</b>	<b>13.737.036.172,24</b>

## EK-4 EMLAK KONUT GYO A.Ş. İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2017)

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	31.12.2017	6.152.734,00	8.965.010,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	9.12.2005	31.12.2017	6.209.809,00	125.633.276,90
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610,44	25.02.2008	31.12.2017	1.528.023,00	5.365.000,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	27	19.707,51	21.03.2007 29.06.2009 - 17.02.2010	31.12.2017	7.839.258,00	8.783.908,00
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 14.06.2011 - 30.07.2012	31.12.2017	52.663,00	60.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3	53.689,19	14.06.2011 - 30.07.2012	31.12.2017	49.588.110,00	89.169.988,00
İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	4	17.067,99	31.12.2012	31.12.2017	1.843.977,00	28.250.000,02
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	2.03.2011	31.12.2017	677.397,00	719.200,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2	400,00	18.05.1990	31.12.2017	0,08	291.518,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	31.08.1987	31.12.2017	1,00	16.853,20
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	5.06.2013	31.12.2017	333.309.401,00	444.956.714,80
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	25.252,88	24.04.2013 - 22.04.2012	31.12.2017	40.135.570,42	80.021.876,08
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	305,84	28.05.2014	31.12.2017	3.010.214,00	3.012.524,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	1	7.231,97	5.03.2015	31.12.2017	2.440.657,00	2.640.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PARSELLERİ	3	24.468,90	29.05.2015	31.12.2017	455.121.541,23	455.121.540,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	2	841.289,96	3.04.2014	31.12.2017	1.341.391.957,92	1.666.007.793,10
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	31.12.2017	8.088,00	8.500,00

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	14	39.057,12	3.04.2014	31.12.2017	46.042.287,55	66.149.421,00
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373,21	28.05.2014	31.12.2017	7.733.586,01	7.782.155,00
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	19	73.969,72	24.04.2013 - 22.04.2012	31.12.2017	133.877.656,00	152.096.920,85
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	14.06.2011 - 06.10.2011 30.07.2012 - 07.08.2012	31.12.2017	73.352.374,00	115.461.922,80
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	34	207.732,09	01.12.2010 - 07.03.2012 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	31.12.2017	220.760.267,18	276.207.002,25
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	66.410,18	30.12.2005 05.03.2015 - 01.06.2007	31.12.2017	205.916.871,00	209.837.666,31
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1	81.328,00	30.05.2017	31.12.2017	422.905.599,76	422.905.600,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.396,70	30.05.2017	31.12.2017	58.129.999,51	58.130.000,00
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	1	187.750,00	30.05.2017	31.12.2017	247.830.000,36	247.830.000,00
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.697,64	30.05.2017	31.12.2017	94.264.874,28	94.264.873,50
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELLERİ	1	40.722,50	30.05.2017	31.12.2017	262.500.000,00	262.500.000,00
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>202</b>	<b>6.125.517</b>			<b>4.022.622.917</b>	<b>4.832.189.264</b>

## EK-5 EMLAK KONUT GYO A.Ş. BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2017)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri	Açıklama
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	2	153,21	22.09.2011- 17.07.2012	31.12.2016	598.696,81	670.458,00	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	7.05.2013	31.12.2016	805.413,00	1.040.000,00	
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	31.10.2013	31.12.2016	1.738.800,00	1.738.800,00	
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	23.11.2013	31.12.2016	-	9.065.000,00	
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	143,87	31.12.2013	31.12.2016	403.960,00	403.960,40	
STÜDYO 24 PROJESİ	2	116,77	30.04.2014	31.12.2016	335.300,00	360.000,00	
UNİKONUT PROJESİ	11	3.761,01	28.02.2015	31.12.2016	23.434.913,00	23.439.120,39	
BATIŞEHİR PROJESİ	17	3.747,40	31.12.2015	31.12.2016	41.631.172,00	41.637.906,83	
KÖRFEZKENT 3. ETAP	6	1.057,50	31.12.2015	31.12.2016	1.089.468,00	2.016.900,00	
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	42	4.869,48	29.02.2016	31.12.2016	11.616.418,75	12.932.261,04	



BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri	Açıklama
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	12	1.488,48	30.06.2016	31.12.2016	4.345.144,00	13.765.358,50	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	7	1.249,71	31.03.2016	31.12.2016	2.418.036,08	6.034.616,50	
RESMİ KURUM BİNASI	2	49.771,00	31.03.2016	31.12.2016	94.968.123,60	194.360.110,00	
DUMANKAYA MİKS PROJESİ	31	2.569,85	22.09.2016	31.12.2016	24.866.400,31	25.733.021,19	
BULVAR İSTANBUL PROJESİ	4	659,98	30.12.2016	31.12.2016	3.917.000,29	3.917.000,00	
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	5	1.505,92	30.12.2016	31.12.2016	30.862.400,00	30.975.000,00	
ESENLER EMLAK KONUTLARI	308	41.963,18	30.12.2016	31.12.2016	138.827.647,90	179.349.200,00	
BÜYÜKYALI PROJESİ*	31	3.920,81	30.12.2016	31.12.2016	-	-	* Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
METROPOL İSTANBUL PROJESİ	144	75.610,55	30.12.2016	31.12.2016	141.096.452,00	141.099.582,06	
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	180	8.815,33	30.12.2016	31.12.2016	231.042.188,00	232.510.229,61	
MERKEZ ANKARA PROJESİ*	23	17.404,99	30.12.2016	31.12.2016	-	118.348.800,00	* Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
AĞAOĞLU MASLAK 1453 PROJESİ	88	14.087,27	29.12.2017		168.335.406,00	168.338.200,00	
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>923</b>	<b>234.367,98</b>			<b>922.332.939,74</b>	<b>1.289.171.424,52</b>	

## EK-6 EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupark Hayat Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	427.942.303,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	156.500.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	456.883.667,74 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	118.877.096,40 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nidapark Küçükyalı Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.509.147.564,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.527.000.300,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tual Bahçekent Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	881.429.231,20 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	275.334.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya Oran Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	138.416.786,68 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	46.800.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1-1 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	441.770.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	698.901.840,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1-2 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	107.682.106,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	157.270.300,24 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başkent Emlak Konutları 2. Etap
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	335.128.625,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	335.128.625,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükyalı İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	4.805.165.556,10 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.777.911.255,76 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	350.978.300,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	107.048.381,50 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ebruli Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	354.910.677,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	132.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Evora Denizli Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	531.400.068,86 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	95.652.012,39 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	358.492.482,59 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	78.646.846,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konutları 3. Etap 2. Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	358.492.482,59 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	91.080.131,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	27.581.252,46 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	5.291.290,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Göl Panorama Evleri Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	680.654.028,66 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	190.583.128,03 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Koordinat Çayyolu Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	336.989.801,08 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	180.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Merkez Ankara Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.040.695.770,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.258.365.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Metropol İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.260.002.881,67 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	975.191.243,44 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nidapark İstinye Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.450.006.342,38 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.876.392.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avangart İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	808.050.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	637.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupark Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	669.495.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	174.070.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Park Mavera Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.249.419.476,83 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	420.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Semt Bahçekent Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	493.178.950,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	150.500.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sofa Loca Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	129.185.285,48 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	54.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriya Köy Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.746.025.943,27 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	563.093.366,71 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Fatih Yedikule Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.17
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetlerine başlanacaktır.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	445.280.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	155.895.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konutları İspartakule 6. Etap Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	374.445.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	93.610.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstmarina Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.805.300.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	722.120.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nidapark Kayabaşı Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.043.290.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	407.588.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde Emlak Konutları Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	45.610.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	140.195.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy Karat Ofis Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	119.900.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	62.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Yeniköy Konakları İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	255.220.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	168.150.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konutları Ispartakule 1.Etap 1.Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	276.825.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	468.700.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konutları Ispartakule 1.Etap 2.Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	242.665.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	402.870.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karat 34 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	383.200.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	171.600.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Emlak Konut 2. Etap Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	136.940.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	149.155.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 4 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	178.500.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	289.465.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent Ticaret Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	11.815.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	69.850.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Nevşehir Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	129.695.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	203.855.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayaşehir Rekreasyon Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	251.035.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	605.380.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	807.980.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	303.075.000,00 TL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Temaşehir Konya Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	467.624.128,43 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	198.759.060,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Üsküdar Validebağ Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	769.375.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	439.887.380,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupa Konutları Başakşehir Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	846.720.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	350.400.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zeytinburnu Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetlerine başlanacaktır.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.149.330.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	640.100.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Evvel / Adım İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	909.933.711,23 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	236.582.764,92 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başkent Emlak Konutları 1. Etap
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	8.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	846.000.744,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	846.000.744,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 6 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Maslak 1453 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	7.350.358.321,80 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	2.609.377.204,24 TL

## EK-7 EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 2 adet parsel değerlendirilmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 379.495,94 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 808 ada içerisinde 1 parsel ile 579.893,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 853 ada içerisindeki 6 parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.158.625.115,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak Kuruçay Umurbey 31 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi kuruçay Mahallesi Umurbey
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	540.599.500,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Antalya Muratpaşa Mahallesi 1 Adet parselin pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	190.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Esenyurt Hoşdere Mahallesi 3 Adet parselin pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	89.169.988,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir İkitelli-2 33 Adet parselin pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	270.721.376,75 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Beykoz Riva Mahallesi 2 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>396.012.118,80 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Beşiktaş Rumelihisarı 1491 ada 1 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada içerisindeki 1.298,32 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 1 no'lu parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>4.525.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Şişli Teşvikiye 3 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde Marmara Üniversitesi Kampüsü var
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 54 pafta, 405 ada içerisindeki 3.485,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Bahçe" niteliğindeki 9 no'lu parsel, 17.466,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Kargir Ev ve Bahçe" niteliğindeki 14 no'lu parsel ile 3.517,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Bahçeli Kargir İki Özel Okul" niteliğindeki 102 no'lu parseller
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>455.121.540,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Ümraniye Küçükbakkalköy 4 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada 20 parsel, 3317 ada 21 parsel, 3317 ada 22 parsel ve 3328 ada 15 parsel.
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>28.250.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Maltepe Küçükyalı Mahallesi 16773 ada 4 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 16773 ada içerisindeki 600,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>3.012.524,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Ankara Çankaya Öncebeci 2941 ada 6 ve 11 parsellerin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ön Cebeci Mahallesi içerisinde konumlu 2941 ada içerisindeki 200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" nitelikli 6 parsel ve 200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" nitelikli 11 parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>291.518,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde eski stadyum bulunmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi içerisinde konumlu 72.620 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4968 ada 1 parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>72.600.000,00 TL</b>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Başakşehir Kayabaşı 984 ada 1 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 984 ada içerisinde yer alan 20.396,70 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 numaralı parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	58.130.000,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Arnavutköy Dursunköy 14 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	444.956.714,80 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Bakırköy Şevketiye Mahallesi 1 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	1221 Ada 212 Parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	422.905.600,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Tekirdağ Çorlu Kazımiye Mahallesi 4 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.965.010,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Tekirdağ Kapaklı 17 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	125.633.277,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Ankara Çankaya Çayyolu Mahallesi 1 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Teknik Altyapı Alanı
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	0,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Başakşehir Hoşdere Mahallesi 20 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	115.461.922,80 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Çekmeköy Taşdelen 461 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, içerisindeki 187.750 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 461 no'lu parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	247.830.000,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Bağcılar Göztepe Mahallesi 1562 ada 7 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Yol
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi, Batışehir Caddesi üzerinde konumlu, 1562 ada içerisindeki 531,70 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Askeri Atış Arazisi (Yol Alanı)" Vasıflı 7 no'lu parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	953.843,22 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Büyükçekmece Mimarşinan 4009 parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, Bababurnu Çöplüce Yolu Mevkii'nde konumlu, 3-5/1 pafta içerisindeki 156,20 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla (Trafo Alanı)" Vasıflı 4009 no'lu parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	16.853,20 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Eyüp Alibeyköy 2 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 859 ada içerisindeki 1.175,04 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 130 no'lu parsel ile 1.743,40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 131 no'lu parsel.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	0,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Nevşehir Merkez 2 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Nevşehir ili, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi içerisinde konumlu 70 ada içerisindeki 14,51 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" nitelikli 772 parsel ve 11,59 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" nitelikli 773 parsel.
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.500,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Şile 3 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada içerisindeki 17.631 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 82 parsel, 91 ada içerisindeki 3.509,51 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 194 parsel ile Balibey Mahallesi, 42 ada içerisindeki 7.231,97 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 119 parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	13.005.000,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Kocaeli Körfez Yarımca 4 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi içerisinde konumlu 1919 ada 10 parsel, 1921 ada 2 parsel ve 1928 ada 1 ve 2 parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	5.365.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Esenyurt Hoşdere Mahallesi 3 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>89.169.988,00 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Kartal Parselleri toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş ve ruhsatsız yapılardan oluşan arsalar
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676/108 - 720/2 - 720/8 - 720/34 - 2226/33 - 2227/5 - 2227/48 - 2227/50 - 2227/52 - 9048/1 parseller, Soğanlık Mahallesi 1094/33 - 1094/34 - 1094/37 - 1094/38 - 5705/35 - 5705/39 - 5705/324 ve Yakacık Mahallesi 2657/12 parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>149.892.771,35 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Kastamonu Cide Doğanlık 118 ada 8 parsel</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Tarla
MEVCUT KULLANIM	Boş Tarla
TAPU BİLGİLERİ	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğanlık Köyü, Orta Göynük Mevkii, 9.110,04 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 118 ada, 8 no'lu parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>60.000,00 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Samsun Canik Yeni Mahalle 12483 ada 1 parsel, 12484 ada 1 parsel ve 12488 ada 1 parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Samsun İli, Canik İlçesi, Yeni Mahalle, 12483 ada 1 parsel, 12484 ada 1 parsel, 12488 ada 1 parsel
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>94.264.873,50 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Bakırköy Florya 1 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi içerisinde konumlu 75 pafta, 292 ada içerisindeki 40.722,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" nitelikli 220 parsel.
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>262.500.000,00 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Tuzla İçmeler 1 adet parselin toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 10.988 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4554 no'lu parselde kayıtlı "Çalılık" niteliğindeki taşınmaz
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>25.295.400,00 TL</b>

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Sarıyer İstinye Mahallesi 4 Adet parselin pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>7.782.155,00 TL</b>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 7 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla Aydınli 101 ada 1, 2, 3 parsel, 103 ada 2 parsel, Orhan 120 ada 1 parselin toplam pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahalle, 101 ada 1, 2, 3 parsel, 103 ada 2 parsel Orhanlı Mahalle 120 ada 1 parsel
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	209.837.666,31 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya Mühye Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	30.259.331,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Gebze Güzeller Mahallesi 27 Adet parselin pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8.783.908,00 TL

## EK-8 EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 8 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar Firüzköy Stüdyo 24 Projesi 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 634 ada 2 parsel üzerinde bulunan "2 Blok Betonarme Apartman, 2 Blok Betonarme İşyeri, Otopark ve Arsası" nitelikli, C Bloкта konumlu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	360.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bahçetepe Projesi 7 adet bağımsız bölümün toplam rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	3.721.916,50 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Evleri 1-2 Projesi 12 adet bağımsız bölümün toplam rayiç değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	13.765.358,50 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 8 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Başakşehir Evleri 1-4 Projesi 8 adet bağımsız bölümün toplam rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ</b>	<b>6.629.480,50 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Batışehir Projesi 13 adet bağımsız bölümün toplam rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ</b>	<b>40.862.631,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Esenler Emlak Konutları 341 adet bağımsız bölümün toplam rayiç değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire - Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
<b>341 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ</b>	<b>200.223.600,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı, Seyranşehir Projesi 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1000 ada 4 parsel üzerinde "11 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli Projede E Bloкта yer alan 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>427.500,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İzmir Karşıyaka Şemikler Park Yaşam Projesi 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	"İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 ada 1 parsel üzerinde bulunan "32 A-B ve C nolu girişten 8 katlı Betonarme Apt. ve 32 D-E ve F nolu girişten Tek Katlı İşyeri ve Arsası" nitelikli binada, zemin kattaki 32/C girişte yer alan, 2 no'lu bağımsız bölüm"
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>1.740.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2, Bulvar İstanbul Projesi 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut, Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1358 ada 3 parsel üzerinde konumlu 1 adet bağımsız bölüm ile 1359 ada 5 parsel üzerinde konumlu 3 adet bağımsız bölüm
<b>4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>3.917.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul, Avcılar, Firuzköy, Unikonut Projesi 8 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut, Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 639 ada 1 parsel üzerinde bulunan "3 Blok Betonarme Apartman, 1 Blok Betonarme İşyeri, Havuz ve Arsası" nitelikli D blokta konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 11 no'lu bağımsız bölümler
<b>8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>22.333.000,00 TL</b>



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 8 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İzmir Karşıyaka Mavişehir 1 Adet Bağımsız Bölüm</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İzmir İLÇESİ:Karşıyaka MAHALLESİ:Şemikler, Ada/Parsel:25696/1, Yüzölçümü: 10.566,00, Cilt No/Sayfa No/Tarih No/Yevmiye No: Bkz. İlgili ekspertiz raporunun 3.2. Bölümü
İMAR DURUMU	Ada No:25696/1, Parsel No:3, İmar Fonksiyonu Yapılaşma Şartları: Bkz. İlgili Ekspertiz Raporunun 3.3. Bölümü
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>380.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İzmir Karşıyaka Mavişehir 1 Adet Bağımsız Bölüm</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Karşıyaka MAHALLESİ : Şemikler, Ada/Parsel:26023/3, Yüzölçümü: 49.012,00, Cilt No/Sayfa No/Tarih/Yevmiye No: Bkz. İlgili Ekspertiz Raporunun 3.2. Bölümü
İMAR DURUMU	ADA NO: 26023 Parsel No: 3, İMAR FONKSİYONU/YAPILAŞMA ŞARTLARI: Bkz. İlgili Ekspertiz Raporunun 3.3. Bölümü
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>504.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul, Başakşehir, 2. Kısım Mahallesi, Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Projesi 26 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis, Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 654 ada 1 parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm ile 656 ada 5 parsel üzerinde konumlu 22 adet bağımsız bölüm
<b>26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>10.067.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Körfezkent 3 Projesi 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1924 ada 10 parsel üzerinde bulunan "1 adet 7 katlı, 2 adet 8 katlı, 2 adet 9 katlı, 1 adet 10 katlı betonarme apartman ve 1 adet 2 katlı, 1 adet 1 katlı ofis ve işyeri ve arsası" nitelikli ana taşınmazda 1, 2, 3, 4 ve 8 no'lu bağımsız bölümler
<b>5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>1.905.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>Ankara Çankaya Next Level Projesi 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Ofis
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 19.590,00 m2 yüzölçümlü 27457 ada 4 parsel üzerinde bulunan "39 Katlı Betonarme A Blok Ofis ve İşyeri, 31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli binada 88, 89, 90 ve 91 no'lu bağımsız bölümler
<b>4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>9.065.000,00 TL</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	<b>İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Nidakule Ataşehir Projesi 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Dükkan
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 5 parsel üzerinde bulunan "37 katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli binada 1, 2, 3, 4 ve 40 no'lu bağımsız bölümler
<b>5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>30.975.000,00 TL</b>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ  
EK 8 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Varyap Meridian Projesi 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Konut
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3346 ada 1 parsel üzerinde bulunan "58 Katlı Yüzme Havuzlu A Blok, 8 Adet 3'er Katlı Villa Ve Yüzme Havuzlu 6 Adet 3'er Katlı Villadan Oluşan Betonarme Binalar Ve Arsası" nitelikli binada 337 ve 344 no'lu bağımsız bölümler
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.040.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Resmi Kurum Binası
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.10.2017
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	A Blok'ta inşaat faaliyetleri devam etmektedir. B Blok tamamlanmıştır.
PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ DEĞERİ	195.890.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	198.675.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Spradon Quartz Projesi 2 adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2017
RAPOR TÜRÜ	Bina
MEVCUT KULLANIM	Daire
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. İlgili Ekspertiz Raporu Madde 3.2
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYIÇ DEĞERİ	670.458,00 TL

## EK-9 ŞİRKETİMİZİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR

### Maslak 1453 Projesi

#### 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 Bilirkişi 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

### Zekeriya Köy Projesi

#### 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, Zekeriya Köy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriya Köy 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.

#### 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. Mahkeme, 09.10.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş, davacı tarafından sözkonusu karara yapılan itiraz da İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.11.2017 tarihinde reddedilmiştir.

#### **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 Projesi**

#### **Serdar Bayraktar ve arkadaşları**

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

#### **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 Kapadık Mevkii**

#### **Avcılar Belediye Başkanlığı**

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 22.03.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

#### **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 22.03.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

#### **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 Kayabaşı

### İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri

#### Serdar Bayraktar ve ark.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı 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.

#### Serdar Bayraktar - Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, YD isteminin davalı savunması alındıktan ve ara karar gerekleri yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir.

## İstanbul Zeytinburnu

### 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 alınıncaya 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.

### TMMOB Mimarlar Odası

#### İstanbul Büyükkent Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı 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 Makamınının 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 alınıncaya 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.

## Kartal Projesi

### S.S. İstanbul Anadolu Yakası

#### Kumcular Üretim ve Paz. Kooperatifi

İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan

davada şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş, karar temyiz edilmiştir. Yapılan temyiz itirazı sonucunda Yüksek Mahkemece kararın onanmasına karar verilmiştir.

### **TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi**

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

## **Finans Merkezi Projesi**

### **TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi**

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

### **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.

### **TMMOB Mimarlar Odası**

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

## **İstinye Projesi**

### **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.

## **Fatih Yedikule**

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye

Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## Mühye Arazisi

### 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.

### 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 istinaf neticesi beklenmektedir.

### 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.

### 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 karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir.

### 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 kararlar ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstinaf neticesi beklenmektedir.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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. Mahkeme, 12.05.2017 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 05.06.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 21.06.2017 tarihinde, YD isteminin, yine aynı mahkemenin, 2017/1011 E. sayılı dosyasında YD istemi hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Mahkeme 08.12.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, aynı imar planlarının iptali istemiyle açılan 2017/1011 E. sayılı davada 08.12.2017 tarihinde iptal kararı verildiğinden, bu davadaki YD isteminin konusuz kaldığı gerekçesi ile YD istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

#### **TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi**

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı, YD



isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2017/3394 E. üzerinden devam etmektedir.

## Çayyolu Arazisi

### 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.

### 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 müdahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 24.12.2015 tarihinde TOKİ'nin, 15.02.2016 tarihinde Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. 07.06.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 03.10.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme 04.11.2016 tarihinde, YD isteminin, ek bilirkişi incelemesi yapıldıktan ve ek bilirkişi raporunun mahkemeye ibraz edilmesinden sonra yeniden incelenmesine karar verilmiştir. Mahkeme 19.01.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş, bu arada dosyaya sunulan Bilirkişi ek raporunun aleyhe olan kısımlarına da gerekli itirazlar yapılmıştır. Davacı tarafından Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin verilen karara

itiraz edilmiş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 06.03.2017 tarihinde itirazın kısmen kabulüne, YD red kararının kısmen kaldırılmasına, Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 üzerinden verilecektir" kısmının Yürütmesinin Durdurulmasına karar vermiştir. 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.

### 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 18.09.2017 tarihinde istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

### 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.

## Alibeyköy

### 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 parsele 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 bilirkişi incelemesi yaptırılmış mezkur rapordaki aleyhe olan hususlarla ilgili gerekli itirazlar yapılmıştır. 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 Küçükyalı Projesi

### 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 Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici 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.

### Özgür Aydın ve 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 Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici 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.

### TMMOB Şehir Plancıları Odası TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük 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 Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Projesi

### 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 İşi 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. Mahkemece 22.06.2017 tarihinde müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine karar verilmiş olup, yargılama devam etmektedir.

## Bakırköy Yenimahalle

**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 ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 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

### **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 ile ilişkin 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.

### **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 ile ilişkin 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.

## İzmir 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.

## 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





T.C. BAŞBAKANLIK  
**TOKI**  
TOKİ KONUT BİREYİ DESTEKLERİ



**EMLAK KONUT**  
— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —  
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR



444 36 55



[emlakkonut.com.tr](http://emlakkonut.com.tr)

