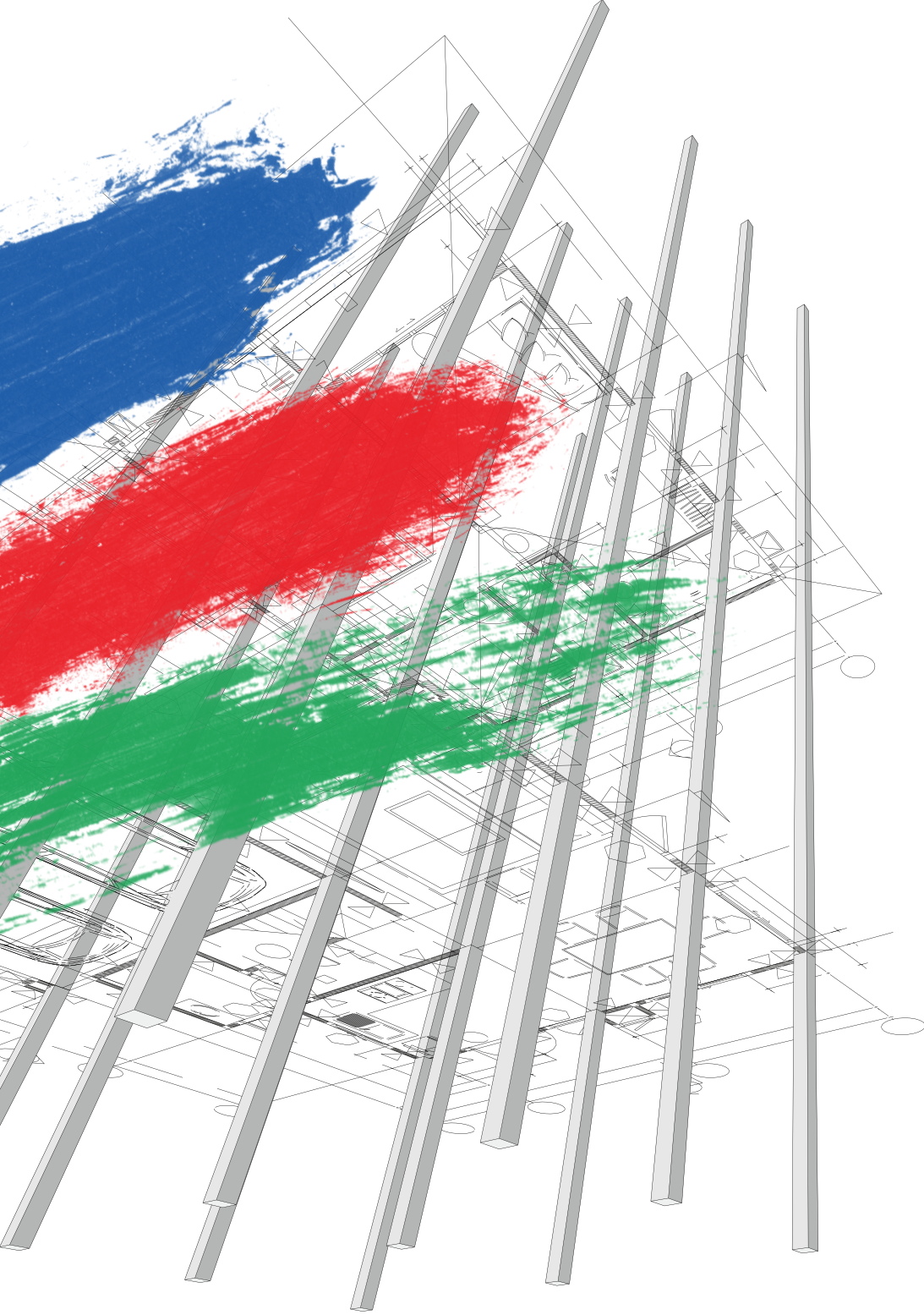


# EMLAK KONUT GYO A.Ş.

6 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

HAZİRAN 2017



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

# EMLAK KONUT GYO A.Ş. 6 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU' NUN SERİ II- 14.1 SAYILI TEBLİĞİ' NE GÖRE  
HAZIRLANMIŞTIR.

Barbaros Mahallesi Mor  
Sümbül Sokak No:7/2B  
Ataşehir/İSTANBUL

t. +90 216 579 1515  
f. +90 216 456 4875

info@emlakkonut.com.tr  
www.emlakkonut.com.tr

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 9 Ağustos 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Koray Öztürk SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2017

# İçindekiler

I.	<b>GENEL MÜDÜR MESAJI .....</b>	<b>4</b>
II.	<b>EMLAK KONUT HAKKINDA .....</b>	<b>6</b>
	Emlak Konut'a Bakış.....	6
	Faaliyet Konusu.....	7
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	8
	Vizyonumuz ve Misyonumuz .....	9
	İş Modelleri .....	10
	Gelir Paylaşımı Modeli .....	11
	İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ.....	11
	GELİR PAYLAŞIMI İLE İHALE EDİLEN PROJELER ÇARPANI .....	12
	Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz .....	13
	Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projelerimiz .....	31
	Yapımı Devam Eden Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri .....	32
	Anahtar Teslimi Projeleri.....	33
	Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri.....	35
	Yıllık Satış Adedi .....	42
	Yıllık Satış Değeri.....	42
	Yıllık Satış Alanı .....	42
	Yıllık Yabancıya Satış Adedi .....	43
	Yıllık Yabancıya Satış Değeri.....	43
	Yıllık Yabancıya Satış Alanı .....	43
	Başlıca Finansal Göstergeler.....	44
	Finansal Oranlar .....	46
	Dönemsel Önemli Rakamlar.....	47
	Kiraya Verilen Gayrimenkuller .....	48
	Kiraya Verilen Gayrimenkuller (Devam) .....	49
	Kiralanan Gayrimenkuller.....	50
	Hisse Senedi Performansı Hakkında.....	51
	ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI .....	51
	ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI .....	51
	ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI .....	52
	Yönetim Kurulu .....	54
	Üst Düzey Yönetim .....	55
	İçsel Bilgiye Erişim .....	55
	YÖNETİM KURULU .....	56
	ÜST DÜZEY YÖNETİM.....	57
	Organizasyon Şeması.....	58

III.	<b>İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ</b> .....	<b>59</b>
	Konut Fiyat Endeksi (Mayıs 2017).....	59
IV.	<b>İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ</b> .....	<b>59</b>
	Konut Satış İstatistikleri (Haziran 2017) .....	62
V.	<b>DİĞER GELİŞMELER</b> .....	<b>65</b>
	Şirketin Müdahil Olduğu Davalar.....	65
	İdari ve Adli Yaptırım.....	80
	Pay Geri Alım Programı.....	80
	AR-GE Faaliyetleri .....	80
	KEY Ödemeleri .....	80
	Bağışlar.....	80
VI.	<b>DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER</b> .....	<b>81</b>
	Kredi Derecelendirmesi Hakkında .....	81
	Şirketimiz İndirim Kampanyası Hakkında .....	81
	Kredi Derecelendirmesi Hakkında .....	81
	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayları Hakkında.....	82
	Yönetim Kurulu Komiteleri Hakkında.....	82
	Borçlanma Hakkında .....	82
	Kar Payı Dağıtım Hakkında .....	83
	Genel Kurul Hakkında .....	83
	Genel Kurul Tescili Hakkında .....	83
	TOKİ'den Arsa Alımı Hakkında .....	84
	2017 Yılı İlk Yarı İhalelerinin Sonuçları ve Yıl Sonu Beklentileri .....	84
VII.	<b>DÖNEM SONRASINDA ÖNEMLİ GELİŞMELER</b> .....	<b>85</b>
	Sosyal Sorumluluk Projeleri Kapsamında Bağış Yapılması Hakkında .....	85
VIII.	<b>YATIRIMCI İLİŞKİLERİ</b> .....	<b>86</b>
IX.	<b>İNSAN KAYNAKLARI</b> .....	<b>87</b>
	Personel Eğitim Durumu (30/06/2017) .....	87
	Personel Yaş Aralığı (30/06/2017) .....	88
	Personel Sayısı .....	88
X.	<b>PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER</b> .....	<b>89</b>
XI.	<b>DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR</b> .....	<b>90</b>
XII.	<b>EKLER</b> .....	<b>91</b>
XIII.	<b>YASAL UYARI</b> .....	<b>92</b>

## GENEL MÜDÜR MESAJI



Değerli Ortaklarımız,

Hızlı bir çalışma temposuyla ve heyecanla başladığımız 2017 yılının ilk yarısını tamamlamış bulunmaktayız. Emlak Konut olarak, yılın ilk yarısında da büyük bir özveri ile hizmet vermeye ve hedeflerimize ulaşmak için yüksek gayret içinde çalışmaya özen gösterdik.

Bildiğiniz üzere şirketimiz 2016 Temmuz ayında hain darbe girişiminin hemen ardından başlattığı satış kampanyası ile sektör adına hayati önem taşıyan bir başarı yakalamıştı. Bize bu başarıyı getiren kampanyamıza gelen yüksek ilgi ve talep, bizlerin bu yılbaşında yeni bir kampanya oluşturmasına rehber oldu. “Güçlü Türkiye için Birlik Vakti” sloganı adı altında başlattığımız bu kampanyamız mart ayı sonuna kadar sürdü ve oldukça iyi sonuçlar elde ettik. 2017 yılı ilk yarısı itibariyle, şirketimiz tarafından geliştirilen projelerde toplamda 3.92 milyar TL (KDV Hariç) değerinde, 3.556 adet bağımsız bölümün satışı (ön satışlar dahil) gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satışa esas büyüklüğü 617.174 m<sup>2</sup> dir. Açıklamış olduğumuz bu rakamlar; ilk yarıyı toplamına ilişkin 3.28 milyar TL satış değeri hedefi ve 518.917 m<sup>2</sup> satış alanı büyüklüğü hedefiyle karşılaştırıldığında, beklentilerimizin üzerinde değerlere ulaşıldığını göstermektedir. Bu gösterge bizlere yılsonu hedeflerimizin ulaşılabilirliği noktasında izlenim vermekle beraber motivasyonumuzu da arttırmıştır. Bu doğrultuda finansal sonuçlarımıza baktığımızda, inşası tamamlanan projelerimizle 2017 yılının ilk yarısını 625,8 milyon TL tutarında bir karlılık elde ettiğimizi görüyoruz. Bu değer de yılsonu beklentimiz olan 1,8 milyar TL kar hedefini destekler nitelikte bir sonuç.

# GENEL MÜDÜR MESAJI

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında, İstanbul'un Bakırköy, Başakşehir ve Çekmeköy ilçelerinde; ayrıca Antalya Muratpaşa ve Samsun Canik İlçesinde, toplamda 7 adet 380 bin m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaların Emlak Konut tarafından 1 milyar TL bedelle satın alınmasına yönelik protokol imzaladık. Geçen yıl aldığımız 2 milyar 300 milyon TL bedelli arsalarımızla birlikte 2 yıllık toplam arsa yatırımımız 3 milyar 300 milyon TL ye ulaşmış bulunmaktadır. Bu tutarın ödemesinin büyük bir bölümü de 2017 yılı içinde yapılacaktır. Bu nedenle Halka arzımızdan bugüne kadar ilk kez temettü dağıtmama kararı verdik. Ancak temettü politikamızı değiştirmedik. Bu karar sadece 2016 yılı karına ilişkin olarak alınmıştır. Şirketimiz 2017 yılı karı ile birlikte geçmişte olduğu gibi yatırımcılarına temettü dağıtan şirketler arasında olmaya devam edecektir. Yönetim kurulumuzun iradesi bu yöndedir. Portföyümüze eklediğimiz bu araziler ile Ülkemize ve Şehirlerimize değer katan Emlak Konut adına yakışır modern projeler üretmeye devam edecektir.

2017 yılının ilk yarısında, bu sene içerisinde ihalesi yapılması planlanan projelerimiz arasından toplam büyüklüğü 1,3 milyon m<sup>2</sup> bulan 5 gelir paylaşımı projemizin ihale süreçlerini tamamladık. Bu ihalelerimizde, tamamında sözleşmelerin imzalanması durumunda, Emlak Konut'un elde edeceği minimum tutarın yaklaşık 1.2 milyar TL olacağını öngörüyoruz. Ayrıca 2017 yılı ikinci yarısında gerçekleştireceğimiz ihaleler için çalışmalarımız devam etmektedir.

Ulaştığı büyüklük itibariyle dünya ölçeğinde bir GYO olan Emlak Konut, finansal ve iş kabiliyetlerini tanıtmak adına uluslararası fuar, yatırımcı toplantıları ve roadshow'lar gibi etkinliklerde kendini tanıtmaya devam ediyor. Bu noktada firmamız uluslararası bir derecelendirme kuruluşu ile anlaşma imzaladı. Karşılıklı çalışmaların neticesinde kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, şirketimizin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu BB+ ve Ulusal Notunu ise AA(tur) olarak belirledi.

Bize güvenerek ve katkılarıyla ile yapmış olduğumuz yatırım hamlelerine ortak olan ve verdiğimiz sözlerin arkasında durabilmemize imkan sağlayan bireysel ve kurumsal tüm paydaşlarımıza bir kez daha buradan teşekkür etmek istiyorum.

Son olarak bizlerin ve gayrimenkul sektörünün özellikle 15 Temmuz hain darbe girişiminden sonra ortaya koyduğu başarı Ülkemiz ekonomisinin zorlu bir eşiği atlatmasına yardımcı olmuştur. Bu çerçevede şirketimize kattıkları başarılı çalışmalardan dolayı Yönetim kurulumuz ve tüm personelimize içten teşekkürlerimi sunarım. Şirketimiz için katma değer üretmeye devam ederken yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla

*Murat KURUM*

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Emlak Konut'a Bakış

1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye' de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.

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.

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. Bu konuda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana hedefimizdir.

Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

### İLETİŞİM BİLGİLERİ

**MERKEZ:** Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir İSTANBUL

**ŞUBE 1:** Bilkent Plaza A3 Blok No:14 Çankaya – Ankara

**ŞUBE 2:** Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:3/A Next Level Ofis

Kule Kat: 18 Söğütözü Çankaya – Ankara

**Tel:** 0216 579 1515

**Faks 1:** 0216 456 4875

**Faks 2:** 0216 579 1699

**E-posta:** info@emlakkonut.com.tr

**Web Adresi:** www.emlakkonut.com.tr



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Faaliyet Konusu

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**, 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 ile 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.

Şirketimiz, 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 “SPK”nın, 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 Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669-3333-4423-6524)

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.

Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürüldükten sonra ilgili mevzuat hükümlerince hareket etmektedir.

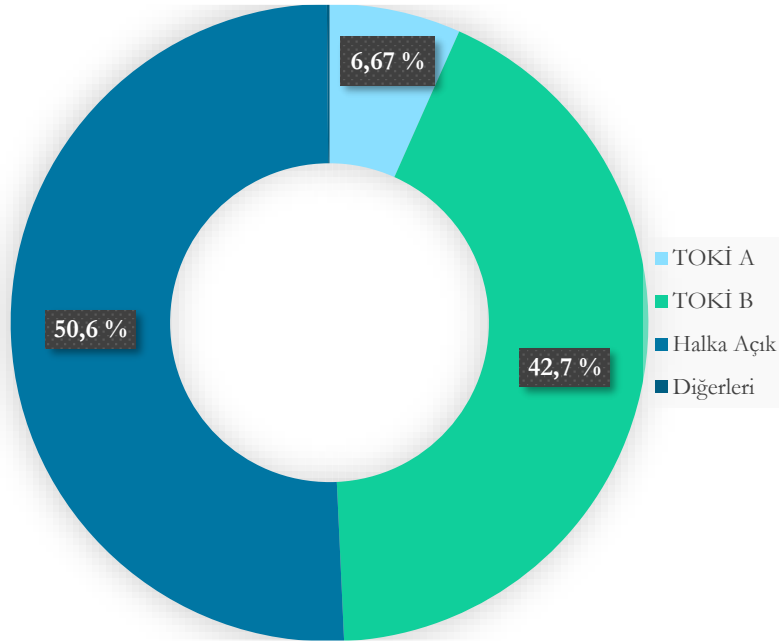
Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Şirket, SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Emlak Konut GYO’ nun amacı ve faaliyet konusu: (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi; (b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir. Şirketimiz, SPK’nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

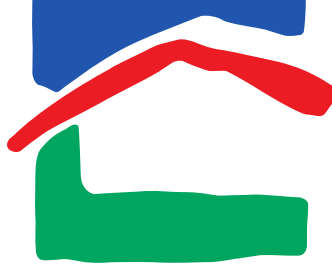
## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
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	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.113.300,57	192.511.330.057	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	55.942,08	5.594.208	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Vizyonumuz ve Misyonumuz



### *AMBLEMİMİZ;*

- Planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını,
  - **Huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını,**
  - **Yeşile ve çevreye olan duyarlılığı,**
- İFADE EDER.***

### Vizyon (Hedef)

- Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak,
- Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.
- Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

### Misyon (Amaç)

- Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek,
- Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek,
- Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## İş Modelleri

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. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanması hedeflendiğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet ve risk kontrolü gibi unsurları içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri ve denetimi açısından da önemli bir katkı sağlamaktadır.
- 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 verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 60 yılı aşkın büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.



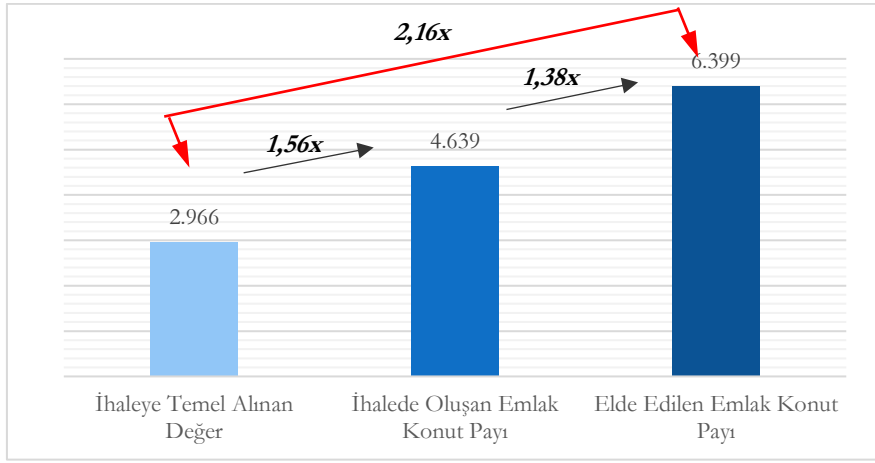
# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Gelir Paylaşımı Modeli

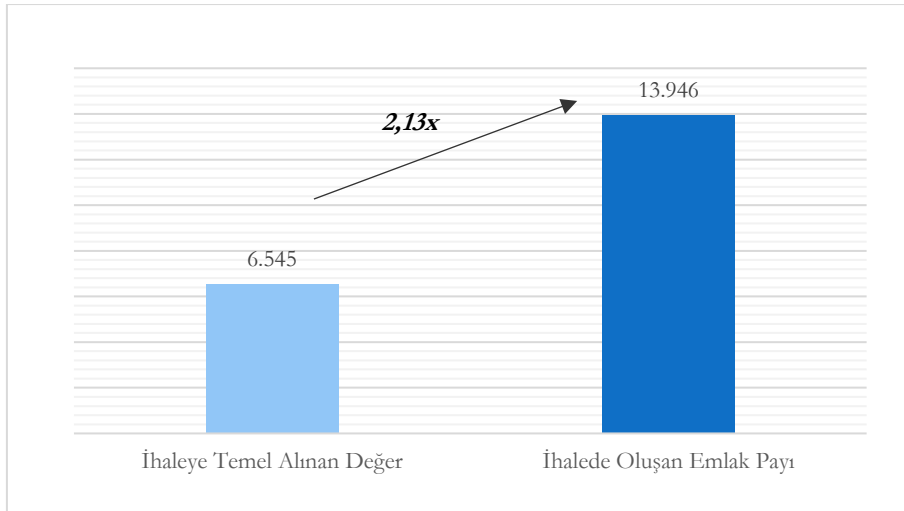
Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir.

### İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ\*

#### TAMAMLANAN PROJELER



#### YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER

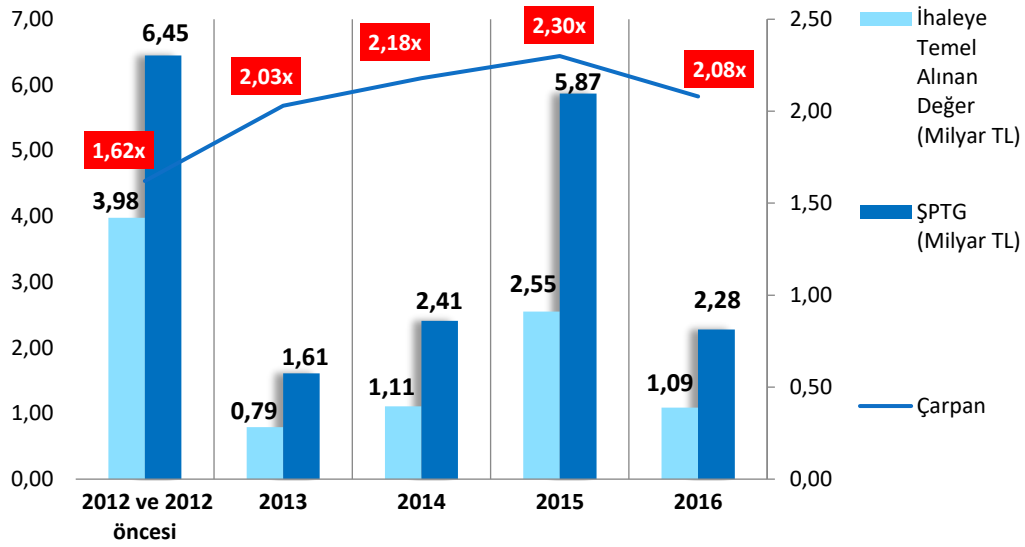


\* Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Gelir Paylaşımı Modeli (Devam)

GELİR PAYLAŞIMI İLE İHALE EDİLEN PROJELER ÇARPANI\* (2003-GÜNÜMÜZ)



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

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz

PROJE	METROPOL İSTANBUL
YÜKLENİCİ	GAP ~ KEFELİ
ASTG	1.161.000.000 TL
ŞPGO	% 43,15
AŞPTG	500.971.500 TL
İLERLEME ORANI	% 71,28
BİTİŞ TARİHİ	04.04.2017
ARSA ALANI	99.108,08
BB SAYISI	2177



PROJE	MASLAK 1453 İSTANBUL
YÜKLENİCİ	AKDENİZ
ASTG	3.250.000.000 TL
ŞPGO	% 35,50
AŞPTG	1.153.750.000 TL
İLERLEME ORANI	% 94,48
BİTİŞ TARİHİ	07.07.2017
ARSA ALANI	196.364,23
BB SAYISI	5258

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

<b>PROJE</b>	<b>FATİH YEDİKULE</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	EGE ~ METROPOLİST~ SENA~ BUKTOR
<b>ASTG</b>	302.680.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 35,01
<b>AŞPTG</b>	105.968.268 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 0,00
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	07.11.2018
<b>ARSA ALANI</b>	40.945,86
<b>BB SAYISI</b>	21 *



<b>PROJE</b>	<b>BAHÇEKENT FLORA</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	İZKA ~ DAĞ ~ SITAR
<b>ASTG</b>	320.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 25,26
<b>AŞPTG</b>	80.832.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 86,84
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	30.11.2017
<b>ARSA ALANI</b>	119.756,54
<b>BB SAYISI</b>	1219

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



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	GÖL PANORAMA EVLERİ
YÜKLENİCİ	BE-MA
ASTG	530.000.000 TL
ŞPGO	% 28,00
AŞPTG	148.400.000 TL
İLERLEME ORANI	% 89,80
BİTİŞ TARİHİ	22.10.2017
ARSA ALANI	85.251,43
BB SAYISI	1471



PROJE	İSTMARINA
YÜKLENİCİ	DAP ~ ELTES
ASTG	1.335.000.000 TL
ŞPGO	% 40,00
AŞPTG	534.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 65,65
BİTİŞ TARİHİ	30.05.2018
ARSA ALANI	59.931,85
BB SAYISI	1625

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	BULVAR İSTANBUL
YÜKLENİCİ	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI
ASTG	723.000.000 TL
ŞPGO	% 28,00
AŞPTG	202.440.000 TL
İLERLEME ORANI	% 99,29
BİTİŞ TARİHİ	05.06.2017
ARSA ALANI	111.606,22
BB SAYISI	1746



PROJE	EVVEL İSTANBUL
YÜKLENİCİ	İNTAYA ~ EYG ~ İNTES
ASTG	726.000.000 TL
ŞPGO	% 26,00
AŞPTG	188.760.000 TL
İLERLEME ORANI	% 66,03
BİTİŞ TARİHİ	03.10.2017
ARSA ALANI	75.197,88
BB SAYISI	1423

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	KÖY
YÜKLENİCİ	SİYAHKALEM
ASTG	1.475.000.000 TL
ŞPGO	% 32,25
AŞPTG	475.687.500 TL
İLERLEME ORANI	% 23,71
BİTİŞ TARİHİ	10.03.2020
ARSA ALANI	343.062,46
BB SAYISI	996 *



PROJE	PARK MAVERA
YÜKLENİCİ	MAKRO ~ AKYAPI
ASTG	1.400.000.000 TL
ŞPGO	% 30,00
AŞPTG	420.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 86,60
BİTİŞ TARİHİ	25.06.2018
ARSA ALANI	98.476,77
BB SAYISI	1812

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

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	AVRUPARK
YÜKLENİCİ	CİHAN ~ KONUT YAPI
ASTG	602.000.000 TL
ŞPGO	% 26,00
AŞPTG	156.520.000 TL
İLERLEME ORANI	% 43,79
BİTİŞ TARİHİ	27.07.2018
ARSA ALANI	78.639,77
BB SAYISI	1480



PROJE	BÜYÜKYALI İSTANBUL
YÜKLENİCİ	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZİYLAN
ASTG	4.240.000.000 TL
ŞPGO	% 37,00
AŞPTG	1.568.800.000 TL
İLERLEME ORANI	% 16,92
BİTİŞ TARİHİ	23.04.2021
ARSA ALANI	111.022,93
BB SAYISI	1679

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	SOFALOCA
YÜKLENİCİ	BAŞYAPI ~ SOLARYAPI
ASTG	180.000.000 TL
ŞPGO	% 30,00
AŞPTG	54.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 80,19
BİTİŞ TARİHİ	17.08.2017
ARSA ALANI	18.228,00
BB SAYISI	156



PROJE	KOCAELİ DERİNCE
YÜKLENİCİ	KUMUŞOĞLU ~ TOKAL
ASTG	385.000.000 TL
ŞPGO	% 21,61
AŞPTG	83.198.500 TL
İLERLEME ORANI	% 0,00
BİTİŞ TARİHİ	31.12.2019
ARSA ALANI	72.620,00
BB SAYISI	-

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	TUAL ADALAR
<b>YÜKLENİCİ</b>	DAĞ MÜHENDİSLİK
ASTG	420.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 29,50
AŞPTG	123.900.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 22,90
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	06.11.2018
<b>ARSA ALANI</b>	33.164,67
<b>BB SAYISI</b>	542*



PROJE	KARAT 34
<b>YÜKLENİCİ</b>	KELİF İŞ ORTAKLIĞI
ASTG	440.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 39,00
AŞPTG	171.600.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 28,39
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	14.03.2018
<b>ARSA ALANI</b>	21.438,07
<b>BB SAYISI</b>	592

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

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR
YÜKLENİCİ	ARTAŞ
ASTG	876.000.000 TL
ŞPGO	% 40,00
AŞPTG	350.400.000 TL
İLERLEME ORANI	% 60,05
BİTİŞ TARİHİ	23.08.2018
ARSA ALANI	72.706,72
BB SAYISI	968



PROJE	TUAL BAHÇEKENT
YÜKLENİCİ	DAĞ MİMARLIK VE MÜH.
ASTG	1.090.000.000 TL
ŞPGO	% 25,26
AŞPTG	275.334.000 TL
İLERLEME ORANI	% 16,77
BİTİŞ TARİHİ	14.05.2019
ARSA ALANI	152.621,06
BB SAYISI	1925

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

<b>PROJE</b>	<b>NİDAPARK İSTİNYE</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	TAHİNCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ
<b>ASTG</b>	3.672.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 51,10
<b>AŞPTG</b>	1.876.392.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 0,00
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	13.06.2019
<b>ARSA ALANI</b>	129.487,27
<b>BB SAYISI</b>	555



<b>PROJE</b>	<b>TEMAŞEHİR KONYA</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	TORKAM
<b>ASTG</b>	705.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 30,00
<b>AŞPTG</b>	211.500.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 26,74
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	22.06.2018
<b>ARSA ALANI</b>	60.675,48
<b>BB SAYISI</b>	905



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

<b>PROJE</b>	<b>MERKEZ ANKARA</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	PASİFİK ~ ÇİFTAY
<b>ASTG</b>	4.194.550.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 30
<b>AŞPTG</b>	1.258.365.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 4,01
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	24.03.2020
<b>ARSA ALANI</b>	124.475,80
<b>BB SAYISI</b>	3533



<b>PROJE</b>	<b>AVANGART İSTANBUL</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	GÜL İNŞAAT
<b>ASTG</b>	1.300.000.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 49,00
<b>AŞPTG</b>	637.000.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 4,04
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	04.12.2018
<b>ARSA ALANI</b>	36.750,00
<b>BB SAYISI</b>	953

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

<b>PROJE</b>	<b>NİDAPARK KAYAŞEHİR</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI ORTAK GİRİŞİMİ
<b>ASTG</b>	1.072.600.000 TL
<b>ŞPGO</b>	% 38,00
<b>AŞPTG</b>	407.588.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 29,57
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	20.10.2018
<b>ARSA ALANI</b>	77.327,02
<b>BB SAYISI</b>	1139



<b>PROJE</b>	<b>EVORA DENİZLİ</b>
<b>YÜKLENİCİ</b>	TEKNİK YAPI ~ UCD
<b>ASTG</b>	514.727.778 TL
<b>ŞPGO</b>	% 18
<b>AŞPTG</b>	92.651.000 TL
<b>İLERLEME ORANI</b>	% 15,00
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	10.01.2019
<b>ARSA ALANI</b>	95.294,22
<b>BB SAYISI</b>	1555

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	KOORDİNAT ÇAYYOLU
YÜKLENİCİ	YP İNŞAAT
ASTG	545.454.545 TL
ŞPGO	% 33,00
AŞPTG	180.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 23,91
BİTİŞ TARİHİ	10.05.2019
ARSA ALANI	30.669,27
BB SAYISI	432



PROJE	VALİDEBAĞ KONAKLARI
YÜKLENİCİ	ELTES ~ İSTLIFE
ASTG	810.000.000 TL
ŞPGO	% 50,15
AŞPTG	406.215.000 TL
İLERLEME ORANI	% 3,92
BİTİŞ TARİHİ	03.09.2019
ARSA ALANI	17.528,55
BB SAYISI	366

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	EBRULİ ISPARTAKULE
YÜKLENİCİ	SITAR ~ ASLAN ~ TORKAM
ASTG	600.000.000 TL
ŞPGO	% 22
AŞPTG	132.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 3,51
BİTİŞ TARİHİ	03.08.2019
ARSA ALANI	41.168,49
BB SAYISI	776



PROJE	YENİKÖY KONAKLARI
YÜKLENİCİ	YENİYAPI ~ TACA İNŞAAT
ASTG	442.500.000 TL
ŞPGO	% 38,00
AŞPTG	168.150.000 TL
İLERLEME ORANI	% 2,04
BİTİŞ TARİHİ	27.10.2018
ARSA ALANI	27.368,93
BB SAYISI	349

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	AVRUPARK HAYAT
YÜKLENİCİ	CIHAN İNŞ. ~ KONUT YAPI
ASTG	626.000.000 TL
ŞPGO	% 25,00
AŞPTG	156.500.000 TL
İLERLEME ORANI	% 0,00
BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
ARSA ALANI	42.019,75
BB SAYISI	1184



PROJE	OFİS KARAT BAKIRKÖY
YÜKLENİCİ	BAŞYAPI ~ GÜNEY ~ ELİT VİZYON
ASTG	200.000.000 TL
ŞPGO	% 31,00
AŞPTG	62.000.000 TL
İLERLEME ORANI	% 3,46
BİTİŞ TARİHİ	12.03.2019
ARSA ALANI	5.164,46
BB SAYISI	90

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	NİDAPARK KÜÇÜKYALI
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN
ASTG	3.635.715.000 TL
ŞPGO	% 42,00
AŞPTG	1.527.000.300 TL
İLERLEME ORANI	% 7,17
BİTİŞ TARİHİ	15.04.2021
ARSA ALANI	114.239,00
BB SAYISI	2025



PROJE	AVCILAR ISPARTAKULE 6.ETAP
YÜKLENİCİ	AK YAPI ~ EŞBAH
ASTG	342.400.000 TL
ŞPGO	% 25,00
AŞPTG	85.600.000 TL
İLERLEME ORANI	% 0,00
BİTİŞ TARİHİ	31.05.2019
ARSA ALANI	44.825,21
BB SAYISI	632

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz (Devam)

PROJE	SEMT BAHÇEKENT
YÜKLENİCİ	SUR YAPI ~ HATAY AKPINAR
ASTG	602.000.000 TL
ŞPGO	% 25,00
AŞPTG	150.500.000 TL
İLERLEME ORANI	% 2,33
BİTİŞ TARİHİ	01.06.2019
ARSA ALANI	53.823,56
BB SAYISI	1039



PROJE	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ
YÜKLENİCİ	AKDENİZ ~ İFM İŞ ORTAKLIĞI
ASTG	1.460.000.000 TL
ŞPGO	% 4,15
AŞPTG	29.200.000 TL
İLERLEME ORANI	% 44,28
BİTİŞ TARİHİ	21.09.2019
ARSA ALANI	115.497,01
BB SAYISI	1442*

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

## TERMİNOLOJİ

\* ASTG ve AŞPTG değerleri ihalede oluşan ilk sözleşme değerleridir.

### **ASTG\*: Asgari Satış Toplam Geliri**

- Tüm bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

---

### **ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı**

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

---

### **AŞPTG\*: Asgari Şirket Payı Toplam Geliri**

- Emlak Konut'a yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar
- 

NOT: Tablolarda belirtilen “Şirket Payı Toplam Geliri”, ihalelerde veya sonrasında protokollerle Yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranını düşürmek için bankalara ödenen komisyonlar bu tablolarda görülmemektedir.





# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projelerimiz

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG* (TL)	ŞPGO(%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ (TL)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216**	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799
33	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50	82.610.259
34	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	467.638.254
35	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	573.782.822
36	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	189.630.902
37	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	58.365.088
38	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	192.736.638
39	SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,51	304.015.436,09
<b>TOPLAM</b>		<b>2.965.909.459</b>	<b>4.639.100.585</b>		<b>6.399.019.864</b>
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>				<b>34,32</b>	

\* ŞPTG değerleri ihalede oluşan sözleşme değerleridir.  
\*\*Proje mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Yapımı Devam Eden Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG* (TL)	ŞPGO(%)	ÇARPAN
1	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
3	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		<b>1.148.848.144</b>	<b>2.130.409.000</b>	<b>Ortalama Çarpan</b>	<b>1,85</b>
4	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
5	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
6	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
7	FATİH YEDİKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
8	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
9	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		<b>643.901.000</b>	<b>1.260.400.270</b>	<b>Ortalama Çarpan</b>	<b>1,96</b>
10	BÜYÜKYALI İSTANBUL	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
11	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
12	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
13	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
14	KOCAELİ, DERİNCE **	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
15	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	29,50	1,46
2014		<b>1.105.590.653</b>	<b>2.406.418.500</b>	<b>Ortalama Çarpan</b>	<b>2,18</b>
16	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
17	NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
18	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
19	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
20	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
21	AVANGART İSTANBUL	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
22	MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
23	NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
24	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18,00	1,24
25	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33,00	1,89
26	VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	50,15	4,78
2015		<b>2.551.986.426</b>	<b>5.867.045.000</b>	<b>Ortalama Çarpan</b>	<b>2,30</b>
27	OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	31,00	1,94
28	YENİKÖY KONAKLARI	46.400.000	168.150.000	38,00	3,62
29	EBRULİ İSPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	22,00	1,83
30	AVRUPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	25,00	1,88
31	SEMT BAHÇEKENT	86.255.477	150.500.000	25,00	1,74
32	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	42,00	2,14
33	AVCILAR İSPARTAKULE 6. ETAP	61.856.717	85.600.000	25,00	1,38
2016		<b>1.095.137.286</b>	<b>2.281.750.300</b>	<b>Ortalama Çarpan</b>	<b>2,08</b>
TOPLAM		<b>6.545.463.509</b>	<b>13.946.023.070</b>	<b>Çarpan</b>	<b>2,13</b>

\* ŞPTG değerleri ihalede oluşan sözleşme değerleridir.

\*\* İnşaat ruhsatları henüz alınmamıştır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Anahtar Teslimi Projeleri



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Anahtar Teslimi Modeli (Devam)

### Tamamlanan Anahtar Teslimi Projeleri

Esenler Emlak Konutları
Bahçekent Emlak Konutları 1
Bahçekent Emlak Konutları 2
Bahçekent Emlak Konutları 3
Emlak Konut Başakşehir Evleri 1
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2
Emlak Konut Başakşehir Evleri 3
Emlak Konut Başakşehir Evleri 4
Ataşehir Resmi Kurum Binası
Körfezkent 3
Sultanbeyli Emlak Konutları
Alemdağ Emlak Konutları
Tuzla Emlak Konutları 2
Tuzla Emlak Konutları 1
Körfezkent 2
Gebze Emlak Konutları 2
Gebze Emlak Konutları 1
Emlak Konut Mavişehir Evleri
Selimpaşa Emlak Konutları
Burgazkent
Lüleburgaz Çarşı
Yıldızkent 1
Yıldızkent 2
Yıldızkent 3

### Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

Ayazma Emlak Konutları 1.Etap
Körfezkent 4
Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 1.Kısım
Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 2.Kısım
İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 2. Etap
Nevşehir Emlak Konutları
Ayazma Emlak Konutları 2. Etap
Niğde Emlak Konutları
Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1.Kısım
Gebze Emlak Konutları 3. Etap 2.Kısım
Başkent Emlak Konutları 1
Kayabaşı Rekreasyon Alanı
Başkent Emlak Konutları 2

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1
YÜKLENİCİ	GÜRYAPI
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	365.844.495,76 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	323.514.291,87 TL
İLERLEME ORANI	% 55,33
BİTİŞ TARİHİ	29.05.2018
ARSA ALANI	99.874,55
BB SAYISI	1239



PROJE	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 4
YÜKLENİCİ	ZEK-SAN
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	158.712.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	94.354.242,96 TL
İLERLEME ORANI	% 43,44
BİTİŞ TARİHİ	22.11.2017
ARSA ALANI	79.804,19
BB SAYISI	1124

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	ISPARTAKULE 1.ETAP 1.KISIM
YÜKLENİCİ	YÖRÜK ~ ERMİT
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	268.650.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	203.004.813,39 TL
İLERLEME ORANI	% 39,31
BİTİŞ TARİHİ	16.08.2018
ARSA ALANI	85.871,43
BB SAYISI	978



PROJE	ISPARTAKULE 1.ETAP 2.KISIM
YÜKLENİCİ	BALPA
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	239.900.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	167.340.488,34 TL
İLERLEME ORANI	% 32,55
BİTİŞ TARİHİ	16.08.2018
ARSA ALANI	74.346,32
BB SAYISI	904

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2.ETAP
YÜKLENİCİ	KALYON
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	82.636.175,80 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	94.913.674,18 TL
İLERLEME ORANI	% 60,43
BİTİŞ TARİHİ	22.12.2017
ARSA ALANI	24.272,40
BB SAYISI	271



PROJE	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI
YÜKLENİCİ	CENT YAPI
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	116.722.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	124.334.790,02 TL
İLERLEME ORANI	% 35,59
BİTİŞ TARİHİ	19.11.2018
ARSA ALANI	29.541,40
BB SAYISI	420

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP
YÜKLENİCİ	YILMAZ
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	87.914.154,16 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	78.795.366,70 TL
İLERLEME ORANI	% 53,36
BİTİŞ TARİHİ	24.07.2018
ARSA ALANI	21.406,97
BB SAYISI	386



PROJE	NIĞDE EMLAK KONUTLARI
YÜKLENİCİ	PEKİNTAŞ YAPI
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	101.700.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	39.443.358,01 TL
İLERLEME ORANI	% 9,52
BİTİŞ TARİHİ	19.05.2019
ARSA ALANI	25.643,04
BB SAYISI	365



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1.KISIM
YÜKLENİCİ	MUSTAFA EKŞİ
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	314.800.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	62.274.595,49 TL
İLERLEME ORANI	% 1,97
BİTİŞ TARİHİ	13.03.2019
ARSA ALANI	91.564,72
BB SAYISI	1040



PROJE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2.KISIM
YÜKLENİCİ	SİYAHKALEM
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	315.900.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	48.919.827,66 TL
İLERLEME ORANI	% 2,91
BİTİŞ TARİHİ	20.03.2019
ARSA ALANI	91.564,72
BB SAYISI	950

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP
YÜKLENİCİ	KALYON
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	559.500.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	253.660.004,67 TL
İLERLEME ORANI	% 3,05
BİTİŞ TARİHİ	25.07.2019
ARSA ALANI	89.502,19
BB SAYISI	1329



PROJE	KAYABAŞI REKREASYON
YÜKLENİCİ	YAPI VE YAPI İNŞ.
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	509.513.550 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	120.123.459,57 TL
İLERLEME ORANI	% 15,16
BİTİŞ TARİHİ	14.09.2019
ARSA ALANI	363.979,03
BB SAYISI	373

# EMLAK KONUT HAKKINDA

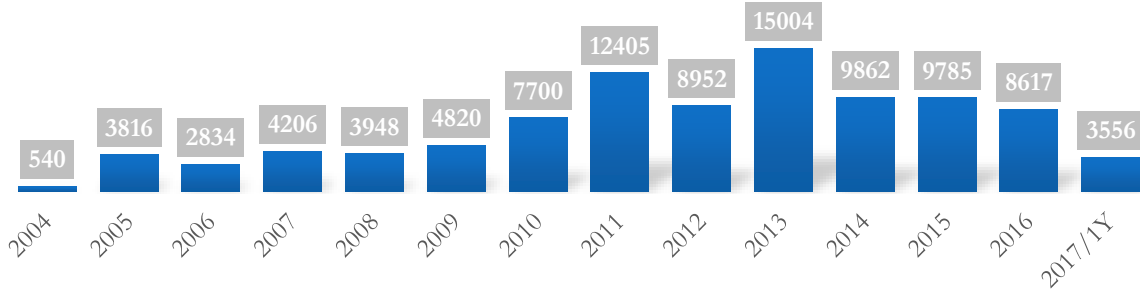
## Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2.ETAP
YÜKLENİCİ	ASL İNŞAAT
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	203.800.000 TL
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	88.060.396,20 TL
İLERLEME ORANI	% 4,60
BİTİŞ TARİHİ	30.08.2018
ARSA ALANI	30.521,16
BB SAYISI	507

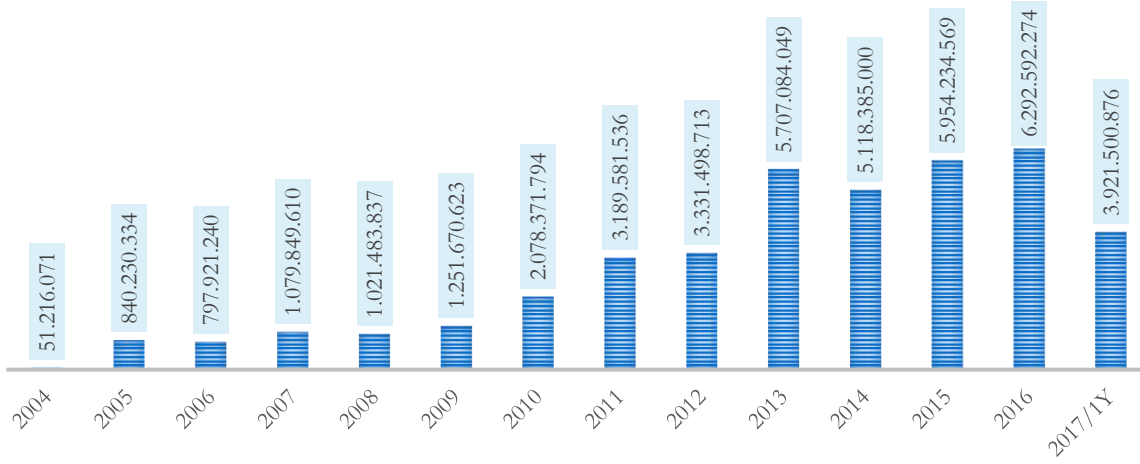


# EMLAK KONUT HAKKINDA

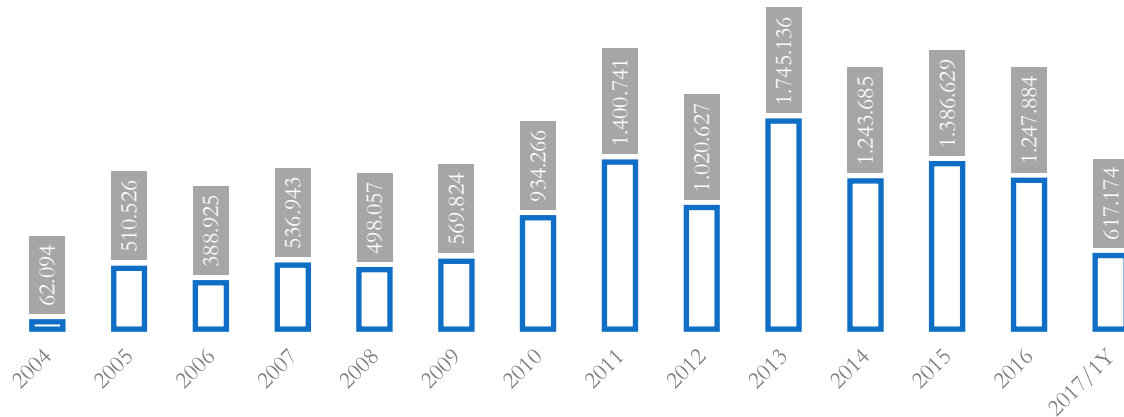
## Yıllık Satış Adedi



## Yıllık Satış Değeri (1) TL



## Yıllık Satış Alanı (2) m<sup>2</sup>

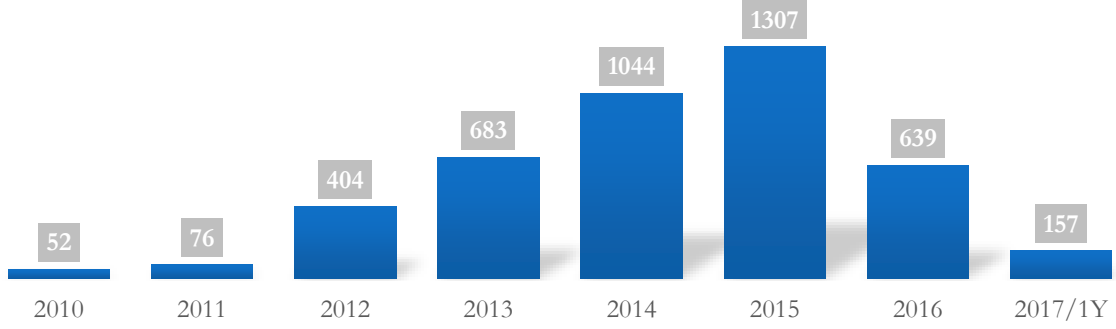


(1) KDV Hariç

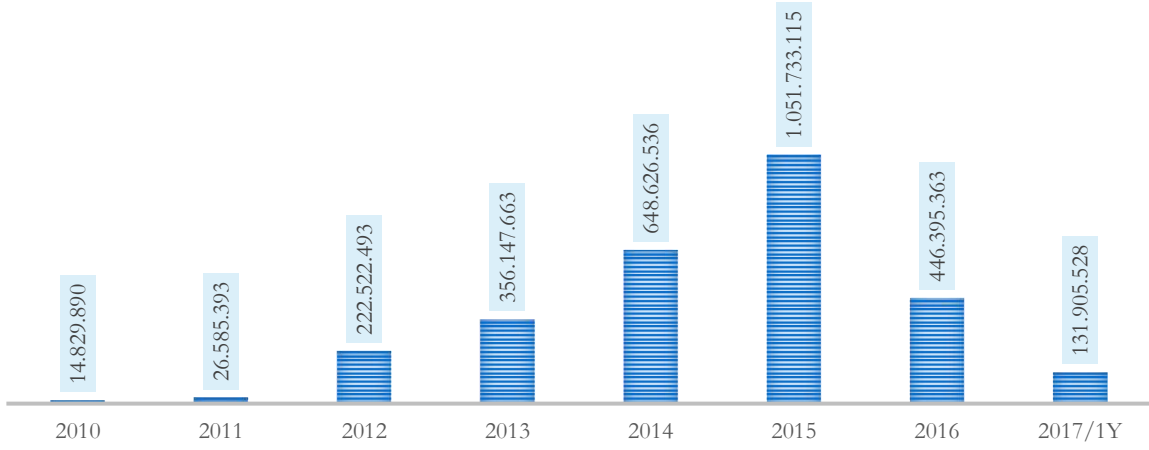
(2) Satışa esas metrekaredir. Bu metrekareye eklentiler dahil değildir.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

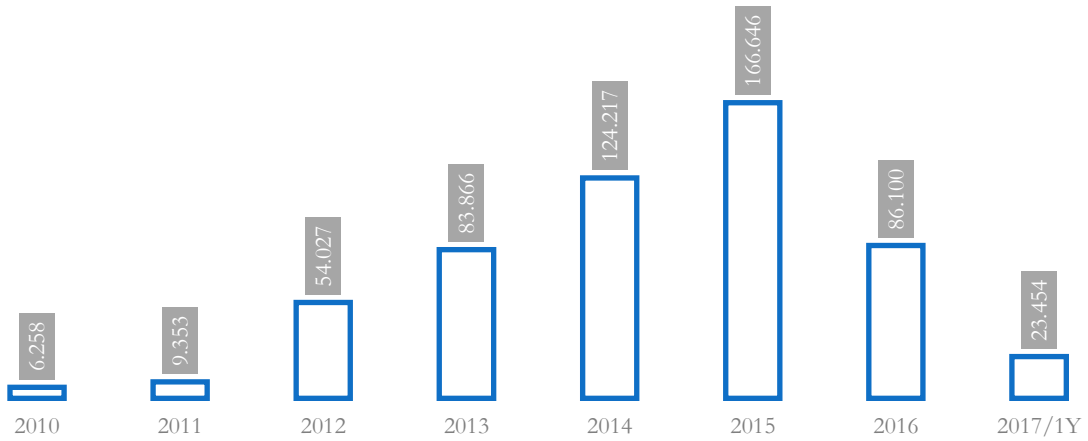
### Yıllık Yabancıya Satış Adedi



### Yıllık Yabancıya Satış Değeri (1) TL



### Yıllık Yabancıya Satış Alanı (2) m<sup>2</sup>



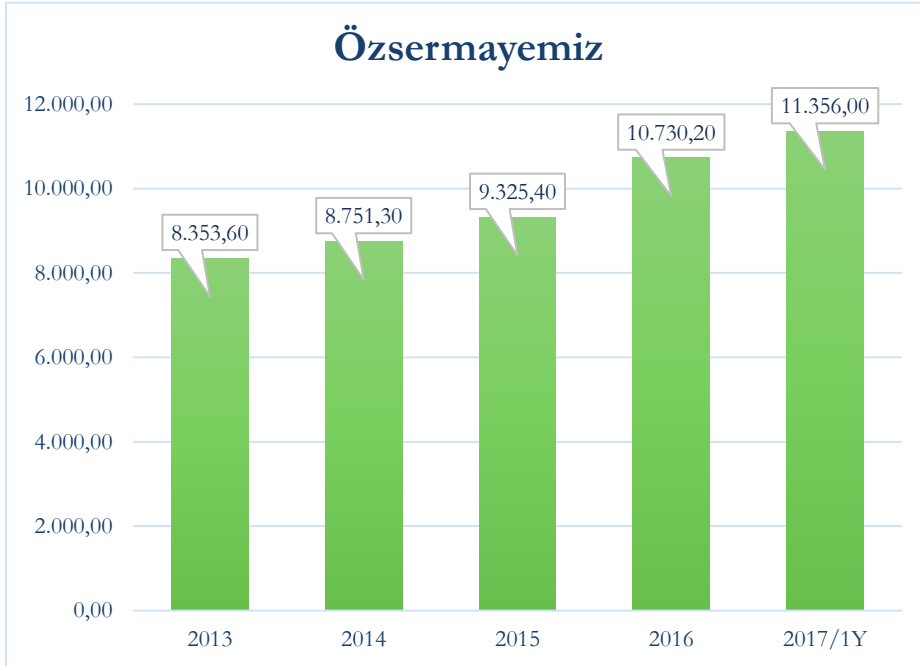
(1) KDV Hariç

(2) Satışa esas metrekaredir. Bu metrekareye eklentiler dahil değildir.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Başlıca Finansal Göstergeler

Finansal Veriler	2017/1Y	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Gelir Tablosu</b>						
<i>Net Satışlar</i>	1.367,5	3.455,9	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
<i>FAVÖK</i>	815,5	1.907,5	904,3	749,0	1.004,4	529,8
<i>FAVÖK Marjı</i>	59,6 %	55,2 %	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
<i>Dönem Karı</i>	625,8	1.761,3	952,6	954,4	1.060,5	523,4
<b>Bilanço</b>						
<i>Toplam Aktifler</i>	20.456,9	18.702,4	16.736,0	14.490,6	13.471,0	8.578,9
<i>Özsermaye</i>	11.356,0	10.730,2	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3

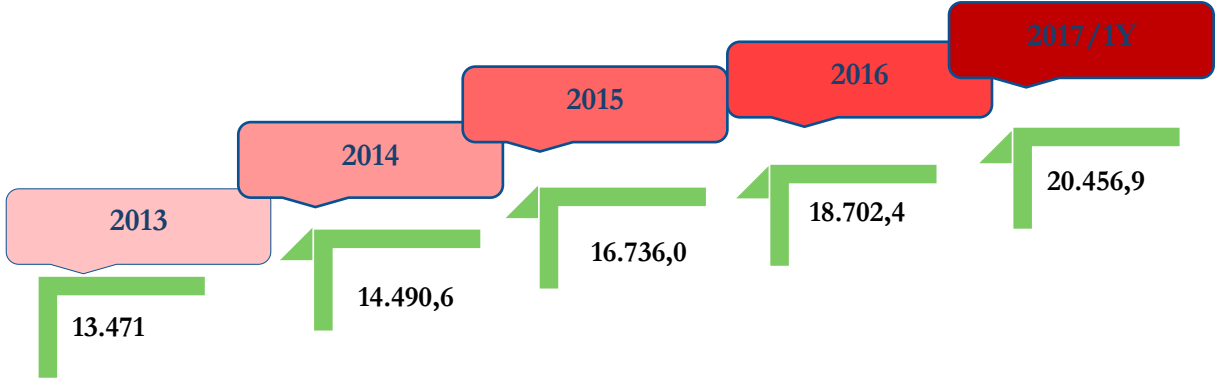


**✓ Özsermayemiz;**  
yıllar boyu devam  
eden karlılığımız  
sonucunda güçlü bir  
fon kaynağına  
dönüştür.

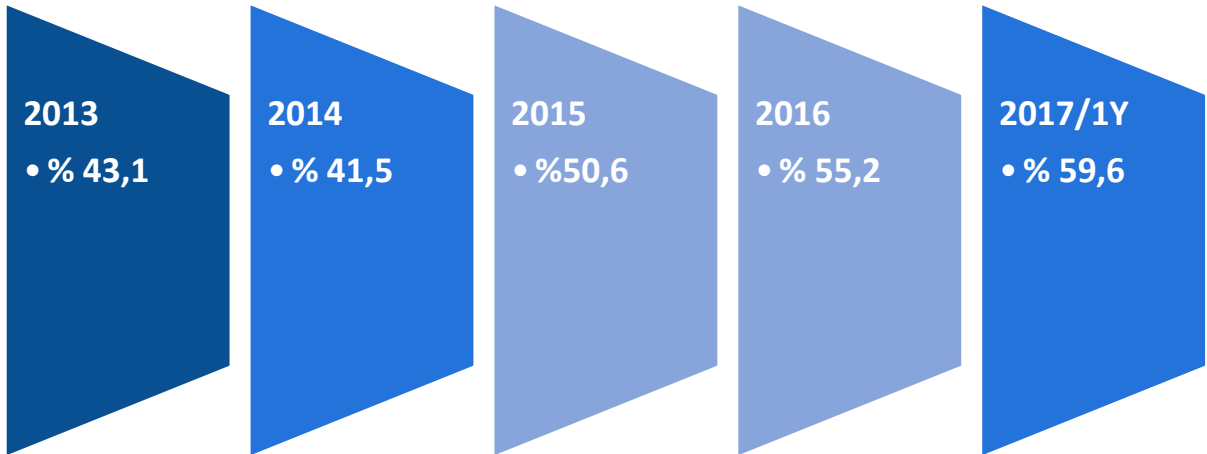
# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Başlıca Finansal Göstergeler

**V** Toplam varlıklarımız; yıldan yıla güçlendi.

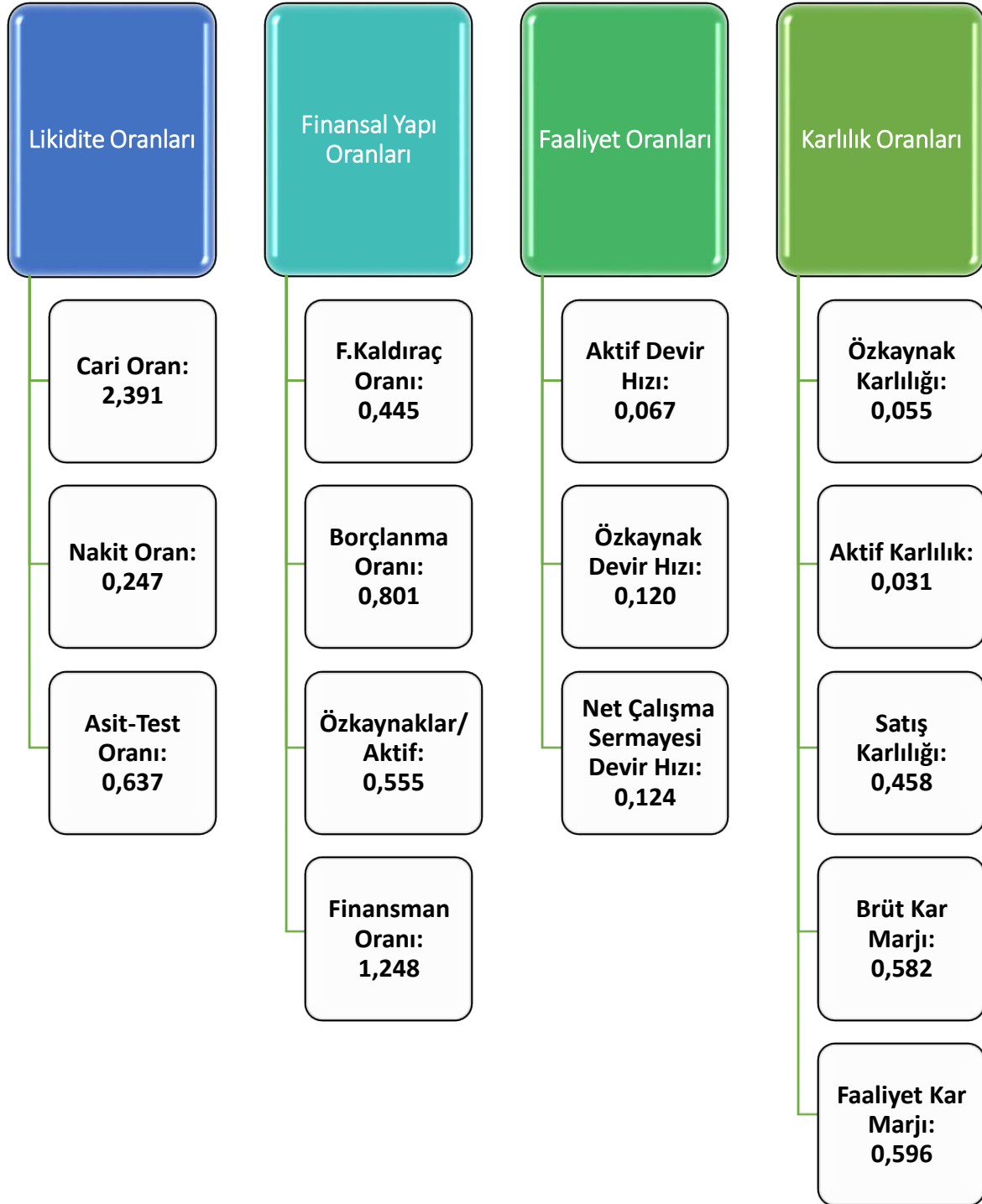


FAVÖK MARJİ (FAİZ, AMORTİSMAN VE VERGİ ÖNCESİ KAR MARJİ)



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Finansal Oranlar





# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Dönemsel Önemli Rakamlar

30.06.2017 ('000 TL)	
Toplam Varlıklar	20.456.862
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	-13.863.424
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	-38.199
Yükümlülükler	-9.100.825
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	6.220.993
Binalar Ekspertiz Değeri	1.174.072
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	12.923.885
Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	1.746.379
<b>TOPLAM</b>	<b>19.519.743</b>

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	01.04.2017	15.07.2017	10 ay	İSTANBUL-ATAŞEHİR, 3334 / 8	8.500,00 TL
2	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2016	01.09.2017	1 yıl	İSTANBUL - KADIKÖY, 3317 / 22	12.500,00 TL
3	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	03.08.2015	03.03.2018	2 yıl 7 ay	İSTANBUL -BAŞAKŞEHİR, 1344 /2	2.200,00 TL
4	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADI ORTAKLIĞI	01.10.2016	01.10.2017	1 yıl	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR, 324 /2	1.700,00 TL
5	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01.11.2016	01.11.2017	1 yıl	İstanbul-Ümraniye 3317/21 ve 3317/20	6.500,00 TL
6	TEKDEN FİLM YAPIMI YAY.REK. İNŞ.SAN.TİC. LTD. ŞTİ.	01.04.2017	01.11.2017	7 ay	İstanbul-Beykoz 3201	35.000,00 TL
7	YILMAZ İNŞAAT TAH. VE TİC. A.Ş.	01.07.2016	01.07.2018	2 yıl	İstanbul-Başakşehir 1335/15	6.000,00 TL
8	T.HALK BANKASI			5 yıl	3331/5 A BLOK No:1	425.000,00 TL
9	AKSÜS YAPI VE ENTEGRE ATIK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş.	08.05.2017	08.05.2017	3 yıl	İstanbul Ataşehir 3358/2 Parsel	1.000,00 TL
10	KREM TURİZM İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.06.2017	10.06.2019	2 yıl	Tekirdağ Çerkezköy 1544/1 Parsel	10.000,00 TL



\* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Kiraya Verilen Gayrimenkuller (Devam)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	UYUM GIDA İHT. MAD.SAN. VE TİC. A.Ş	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	C10 BLOK-122/123	500,00 \$, %5 Ciro Payı**
2	ZORLUTEKS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş	15.11.2016	14.11.2017	1 yıl	C5 BLOK-118/119/120	2.000,00 \$, / %15 Ciro Payı**
3	İBRAHİM ÖZ	01.09.2016	21.08.2017	1 yıl	C4 BLOK-119	4.127,00 \$
4	REMAX ABC GM DAN. HİZ. SELAMİ ARPACI	01.09.2016	31.08.2017	1 yıl	A2 BLOK-262	5.146,00 \$
5	TİNKON TURİZM KONGRE VE ORG. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.	01.11.2016	31.01.2018	1 yıl 3 ay	A2 BLOK-260	4.708,33 \$
6	NURAY ÖZKAN	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	C10 BLOK-118	5.507,00 \$
7	SELES KURU TEM. TİC. LTD. ŞTİ.	01.10.2016	30.09.2017	1 yıl	C4 BLOK-123	5.045,00 \$
8	CAN DOSTLAR KUAFÖR VE GÜZ. SALONLARI İŞLT. LTD. ŞTİ.	01.12.2016	30.11.2017	1 yıl	C5 BLOK-123	7.500,00 \$
9	RAHVALI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME LTD. ŞTİ.	01.12.2016	30.12.2017	1 yıl	C3 BLOK-150	3.206,00 \$
10	EGE TEM. HİZ. VE YÖN. LTD. ŞTİ.	15.12.2016	14.12.2017	1 yıl	C8 BLOK-150	4.800,00 \$



\* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

\* Kira bedelleri sözleşmede belirtilen hisse oranları üzerinden yüklenici firma ile paylaşılacaktır.

\*\* Ciro payı kira bedeline dahil edilmemiştir.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Kiralanan Gayrimenkuller

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	20.10.2016	20.10.2017	1 yıl	NIĞDE/MERKEZ	2.625,00 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2017	01.05.2018	1 yıl	ANKARA-ÇANKAYA, 14	5.536,35 TL
3	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2017	01.04.2020	3 yıl	NIĞDE/MERKEZ	1.666,66 TL
<b>TOPLAM</b>						<b>9.828,01 TL</b>



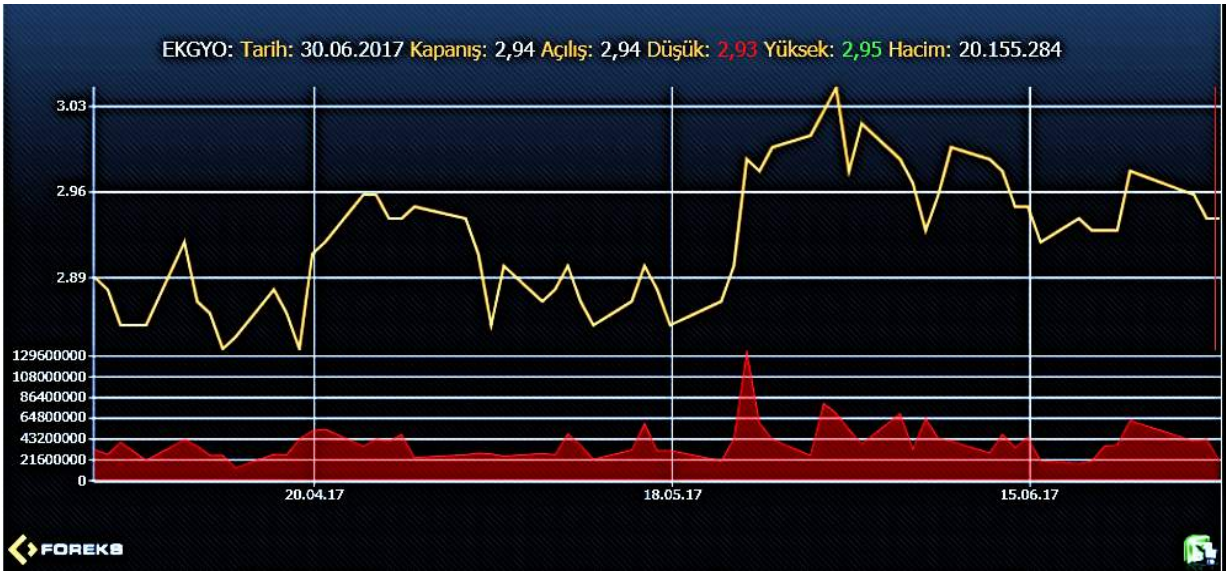
\* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Hisse Senedi Performansı Hakkında

Kurumumuzun pay senetleri, Borsa İstanbul Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Pay piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Pay senedimiz BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT., BIST MALİ, BIST TİM, BIST 100, BIST 30, BIST 50 endekslerine dâhil edilmiştir. Veri sağlayıcılardaki kısaltılmış veri kodlarımız ise şunlardır; BIST KODU: EKGYO, BLOOMBERG CODE: EKGYO.TI, REUTERS CODE: EKGYO.IS

### ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI



### ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Hisse Senedi Performansı Hakkında (Devam)

### ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI





# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Yönetim Kurulu

### Yönetim Kurulu

- Emlak Konut bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır.
- Emlak Konut'un yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve Şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.
- Emlak Konut'un faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme' nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.
- Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir.
- Yönetim Kurulu; Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Bu üyelere 3'ü bağımsız üyedir.
- T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği' nde yer alan 'yönetim kurulunun yapısı-bağımsızlık şartları' ilkelerine uygun hareket edilmiştir.
- Yönetim Kurulu, Genel Kurul' da pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, Esas Sözleşme, Şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve Şirketi temsil eder. Şirketin vizyonu gereği stratejik planlamasını yapar, sevk ve idare eder.

01.04.2017 - 30.06.2017 tarihleri arasında 49 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

01.01.2017 - 30.06.2017 tarihleri arasında 103 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.



# EMLAK KONUT HAKKINDA

## Yönetim Kurulu (Devam)

Yönetim Kurulu'nda görevli olan üyelerimiz aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
ERTAN YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	-	A, B
ERTAN KELEŞ	Başkan Vekili	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Üye	B
MURAT KURUM	Üye ve Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	-	A, B
SAMİ ER	Üye	Makine Mühendisi	-	A, B
MEHMET ÖZÇELİK	Üye	İnşaat Mühendisi	-	A, B
MUHTEREM İNCE	Üye	Kamu Yönetimi	Bağımsız Üye	B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B

## Üst Düzey Yönetim

Üst düzey yöneticiler ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile Şirketin vizyon ve misyonu doğrultusunda görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibi, organizasyon içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek tüm menfaat sahiplerinin beklentilerini karşılayacak yönetsel kararları almaktadır. Yönetici kadrosu kurum kültürü gereği sürdürülebilirlik ve sosyal sorumluluk ilkelerine de ayrıca özen göstermektedir.

Şirket Genel Müdürlük görevi Murat KURUM, Mali Genel Müdür Yardımcılığı Hakan AKBULUT, Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı Hakan GEDİKLİ, İhale ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı Sinan AYOĞLU, Uygulama ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı Metin TEKİN tarafından yürütülmektedir.

## İçsel Bilgiye Erişim

İçsel bilgiye sahip Emlak Konut GYO A.Ş. çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan KAP' ta açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. 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,

# EMLAK KONUT HAKKINDA

## İçsel Bilgiye Erişim (Devam)

sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

İçsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından şirketin İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü' ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi yapılmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamına uygun olarak sürekli olarak güncel tutulmaktadır. İlgili döneme ilişkin içsel bilgiye erişim listesi aşağıda sunulmaktadır

### YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
<b>ERTAN YETİM</b>	Başkan	İnşaat Mühendisi	-	A, B
<b>ERTAN KELEŞ</b>	Başkan Vekili	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Üye	B
<b>MURAT KURUM</b>	Üye ve Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	-	A, B
<b>SAMİ ER</b>	Üye	Makine Mühendisi	-	A,B
<b>MEHMET ÖZÇELİK</b>	Üye	İnşaat Mühendisi	-	A,B
<b>MUHTEREM İNCE</b>	Üye	Kamu Yönetimi	Bağımsız Üye	B
<b>HAVVANUR YURTSEVER</b>	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B



# EMLAK KONUT HAKKINDA

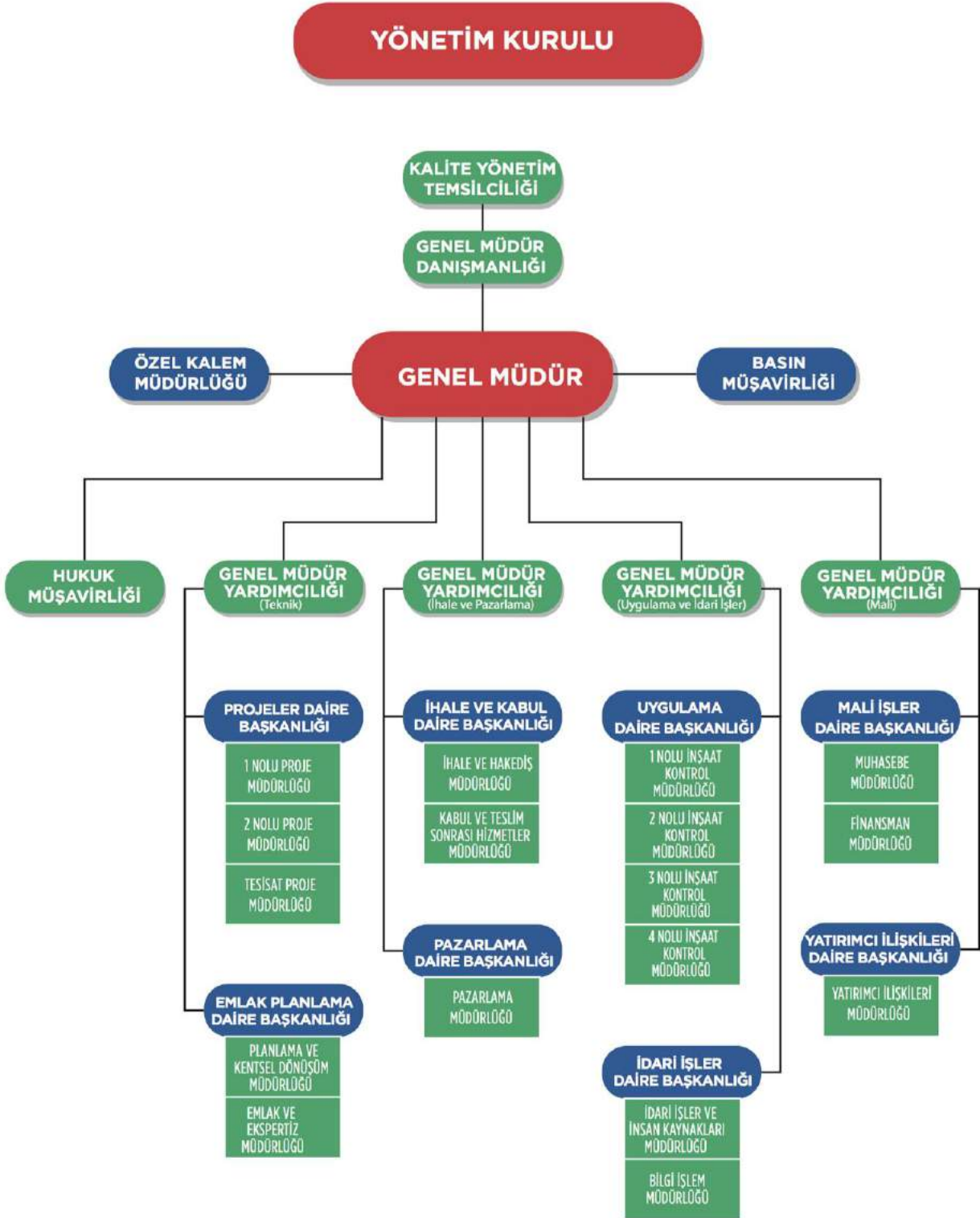
## İçsel Bilgiye Erişim Listesi (Devam)

### ÜST DÜZEY YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görev
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 Aşikkutlu	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 Mühendisi	1. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Mecit Altıner	İnşaat Yüksek Mühendisi	2. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Yasir Yılmaz	İnşaat Mühendisi	4. Nolu İnşaat Kontrol 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

# EMLAK KONUT HAKKINDA

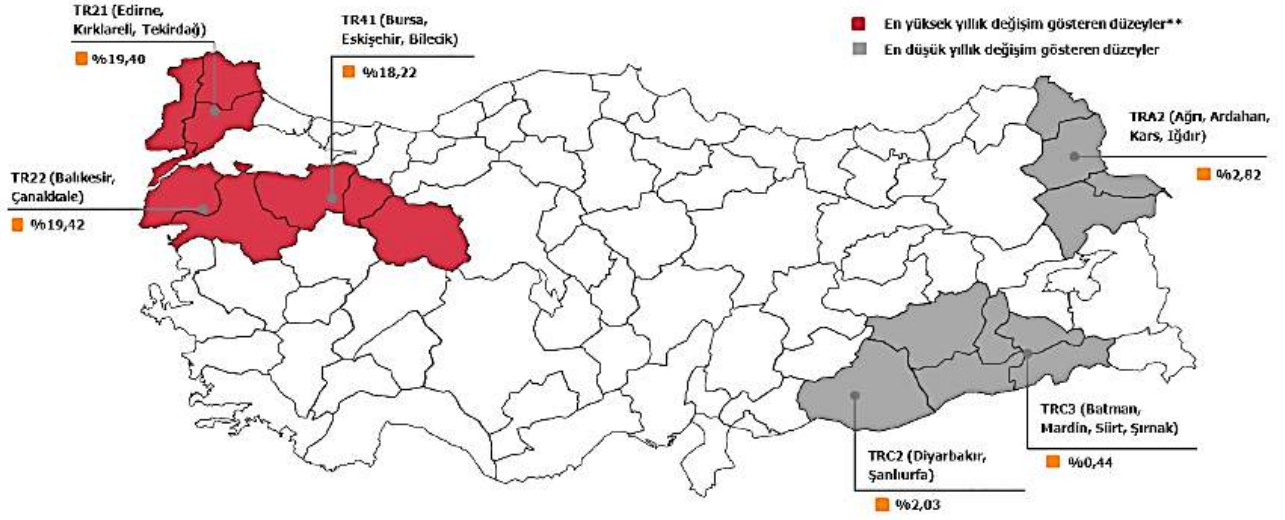
## Organizasyon Şeması



# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Fiyat Endeksi (Mayıs 2017)

2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,16 oranında artan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 10,96 reel olarak ise 0,68 oranında artmıştır.



### Türkiye Hedonik Fiyat Endeksi

- 205,74
- %10,96

### Türkiye Konut Fiyat Endeksi\*

- 238,60
- %12,58

### Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)\*

- 2006,63 TL

### Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi\*

- 226,06
- %11,20

Kaynak: TCMB

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

\*\* İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey2 tanımlamaları TCMB web sayfasında Yöntemsel Açıklama notunda verilmektedir.

Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Fiyat Endeksi (Mayıs 2017)



### İstanbul

Hedonik Fiyat Endeksi: 262,68 (%9,10)  
Konut Fiyat Endeksi: 294,95 (%10,53)  
Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>): 3739,41 TL  
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 292,16 (%10,93)



### Ankara

Hedonik Fiyat Endeksi: 187,35 (%9,24)  
Konut Fiyat Endeksi: 192,46 (%9,19)  
Birim Fiyat(TL/m<sup>2</sup>): 1651,62 TL  
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 210,07 (%12,38)



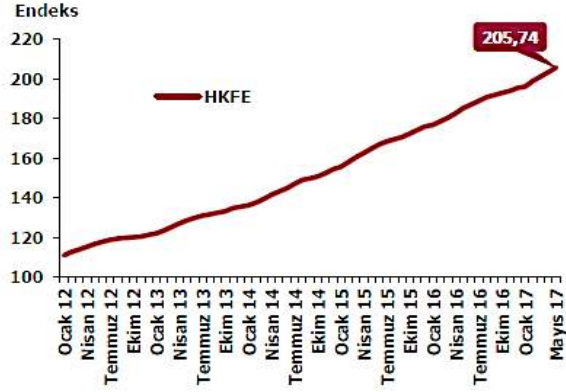
### İzmir

Hedonik Fiyat Endeksi: 224,71 (%16,56)  
Konut Fiyat Endeksi: 246,43 (%18,56)  
Birim Fiyat(TL/m<sup>2</sup>): 2404,21 TL  
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 244,97 (%15,31)

Kaynak: TCMB

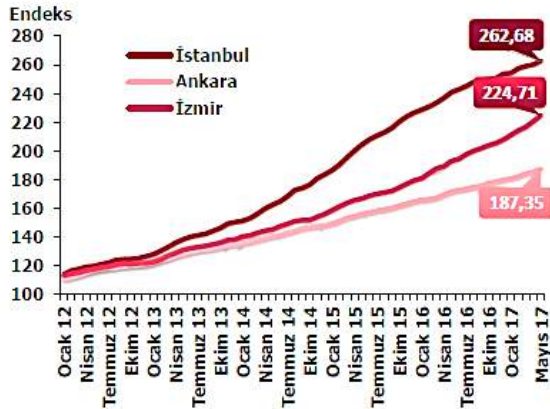
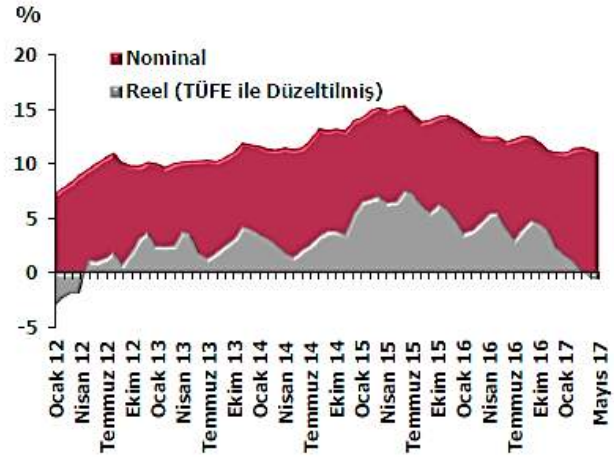
# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Fiyat Endeksi (Mayıs 2017)



Bir önceki yılın aynı aya göre yüzde 10,96 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 0,68 oranında artmıştır.

Türkiye’deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,16 oranında artarak 205,74 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,98- 1,22- 1,90 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı aya göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 9,10-9,24-16,56 oranlarına artış göstermiştir.

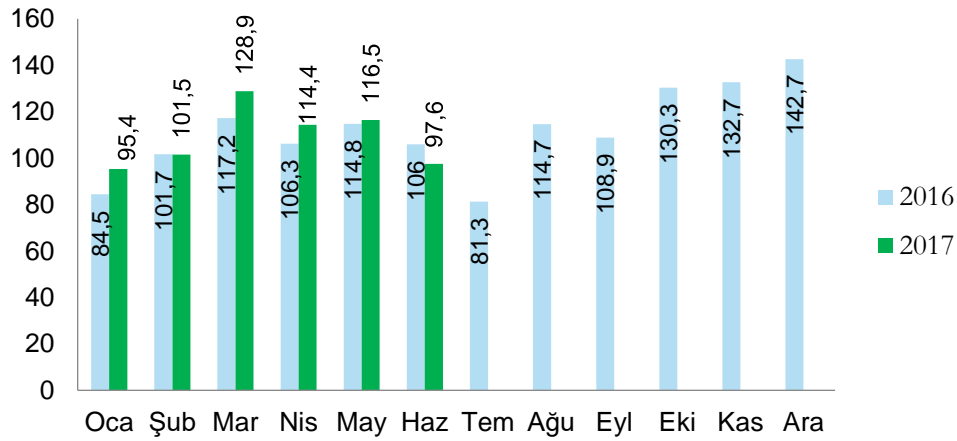
# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Satış İstatistikleri (Haziran 2017)

### Türkiye’de 2017 Haziran ayında 97.579 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1 oranında azalarak 97.579 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.970 konut satışı ve % 18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 10.160 konut satışı ve % 10,4 pay ile Ankara, 6.034 konut satışı ve % 6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 2 konut ile Hakkari, 20 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu.

**Konut satış sayıları, 2016-2017** (bin Adet)



### İpotekli konut satışları 2017 Haziran ayında 35.210 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 3,2 oranında azalış göstererek 35.210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 36,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.963 konut satışı ve % 19,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 56,1 ile Artvin oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 62.369 konut el değiştirdi.

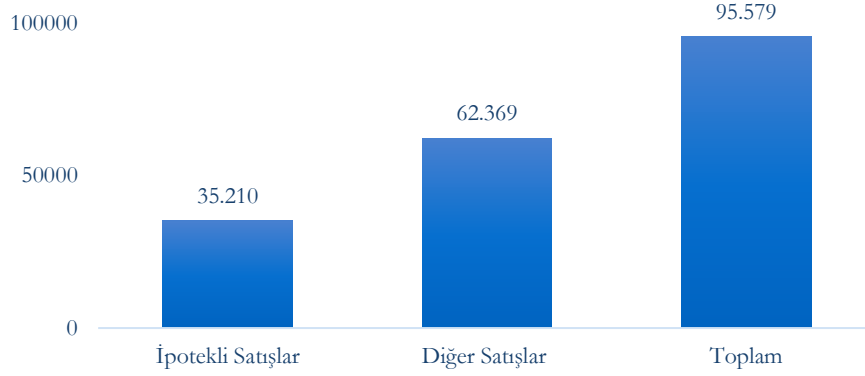
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,7 oranında azalarak 62.369 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.007 konut satışı ve % 17,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 61,3 oldu. Ankara 5.981 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3.684 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.



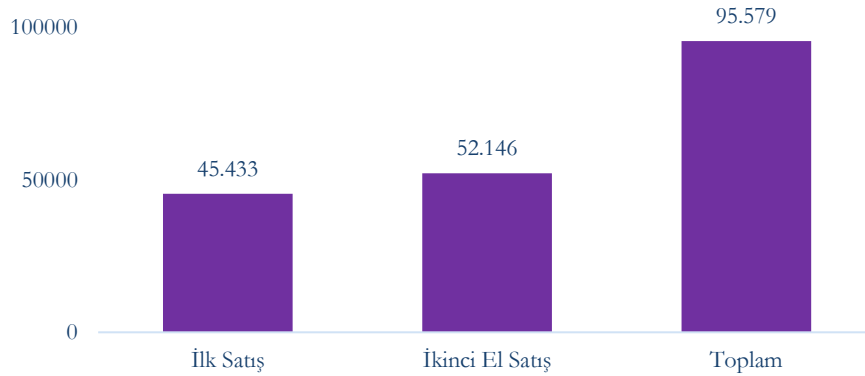
# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Satış İstatistikleri (Haziran 2017)

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2017



Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2017



### Konut satışlarında 45.433 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,9 azalarak 45.433 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.656 konut satışı ve % 19,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.585 konut satışı ile Ankara ve 2.341 konut satışı ile İzmir izledi.

Kaynak: TÜİK

# İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

## Konut Satış İstatistikleri (Haziran 2017)

### **İkinci el konut satışlarında 52.146 konut el değıştirdi.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,2 azalış göstererek 52.146 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.314 konut satışı ve % 17,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 51,8 oldu. Ankara 6.575 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.693 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara 2017 yılı Haziran ayında 1.926 konut satışı gerçekleşti.**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,8 artarak 1.926 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran 2017' de ilk sırayı 903 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 408 konut satışı ile Antalya, 93 konut satışı ile Bursa, 77 konut satışı ile Aydın, 68 konut satışı ile Ankara ve 60 konut satışı ile Muğla izledi.

### **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Suudi Arabistan vatandaşlarına yapıldı.**

Haziran ayında Suudi Arabistan vatandaşları Türkiye'den 612 konut satın aldı. Suudi Arabistan'ı sırasıyla, 239 konut ile Irak, 136 konut ile Kuveyt, 115 konut ile Rusya Federasyonu ve 87 konut ile İngiltere izledi.

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### MASLAK 1453 PROJESİ

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

Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi aleyhine, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 E. sayılı dosyası ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz reddedilmiştir. Yapılan keşif üzerine hazırlanan 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 et¼tlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaŐılmıştır. Rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır.

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

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

#### 3-) İstanbul Büyükşehir Bld. 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,

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **MASLAK 1453 PROJESİ (Devam)**

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.

### **ZEKERİYAKÖY PROJESİ**

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

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

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

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece keşif yapılmış keşif sonrasında düzenlenen rapor lehe gelmiştir.

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

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **ZEKERİYAKÖY PROJESİ (Devam)**

Bakanlığı işleminin y¼r¼tmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını y¼r¼tmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir. Danıştay 10. Daire, 24.02.2016 tarihinde Y¼r¼tmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

### **KUASAR PROJESİ**

#### 1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli DikilitaŐ 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 y¼r¼tmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabul¼ ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli DikilitaŐ 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 y¼r¼tmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabul¼ ile dava konusu planın iptaline karar verilmiştir. Karar Y¼r¼tmenin Durdurulması talepli olarak temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ**

#### 1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, YeŐilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı DeĐiŐikliĐi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı DeĐiŐikliĐinin 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.

#### 2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı İstanbul ili, Avcılar İlçesi, YeŐilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı deĐiŐikliĐi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı deĐiŐikliĐinin 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.

#### 3-) İstanbul Büyükşehir Bld. 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 deĐiŐikliĐi ile 1/1000 ölçekli UİP deĐiŐikliĐinin 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.

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### İSTANBUL KAYABAŞI

#### 1-) İstanbul B¼y¼kŐehir 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.

### İSTANBUL ZEYTİNBURNU

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Sözkonusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İst. 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.

#### 2-) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul B¼y¼kkent 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 deĐiŐikliĐinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **İSTANBUL ZEYTİNBURNU (Devam)**

davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. S¼z konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınıncaya kadar, mahkeme kararının y¼r¼tmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

### **KARTAL PROJESİ**

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

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Őhircilik 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 deĐiŐikliĐinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin y¼r¼tmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada Şirketimiz davalı idare yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Őhircilik 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 deĐiŐikliĐinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin y¼r¼tmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya m¼dahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.



## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

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

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

#### 2-) TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyanın 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile ilgili olduğu gerekçesiyle gönderme kararı verilmiş olup dosya kaydı kapatılmıştır. Mezkur dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2014/1102 E. almış, Mahkemece verilen ara kararı ile aynı mahkemenin 2013/621 E. sayılı dosyasının bu dosya için bekletici mesele yapılmasına karar verilmiştir.

#### 3-) TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E. Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli “Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı DeĐiŐikliği”nin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli

# DİĞER GELİŞMELER

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **FİNANS MERKEZİ PROJESİ (Devam)**

Revizyon Uygulama İmar Planı DeĐiŐikliĐi'nin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalılar yanında m¼dahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi bekleniyor.

### **İSTİNYE PROJESİ**

#### 1-) Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile m¼lkiyeti 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 y¼r¼tmesinin 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.

### **FATİH YEDİKULE**

#### 1-) Hikmet Öz ve Arkadaşları

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, K¼lt¼r 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 hük¼mlerinin iptali ile y¼r¼tmesinin 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

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **FATİH YEDİKULE (Devam)**

talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir.

### **MÜHYE ARAZİSİ**

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

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

#### 2-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

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

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **M¼HYE ARAZİSİ (Devam)**

#### 3-) Çankaya Belediye Başkanlığı

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup İstinaf neticesi beklenmektedir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/5040 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 UIP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

# DİĞER GELİŞMELER

---

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### M¼HYE ARAZİSİ (Devam)

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/5166 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, M¼hye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, 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 kesif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş olup keşif günü beklenmektedir.

#### 7-) Gazi Sönmez

Ankara Valiliği aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/550 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Ankara İli, Çankaya İlçesi, M¼hye Mahallesi, 29396 Ada 3 parsel, 29397 Ada 3 Parsel, 29397 Ada 4 Parsellerde yapılması planlanan "Emlak Konut M¼hye 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 bulunulmuştur.

### ÇAYYOLU ARAZİSİ

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı DeĐiŐikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı DeĐiŐikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı DeĐiŐikliĐinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### ÇAYYOLU ARAZİSİ (Devam)

ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya m¼dahil olunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile aÇılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlÇesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölÇekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı DeĐiŐikliĐi, 1/5000 ölÇekli Nazım İmar Planı DeĐiŐikliĐi ve 1/1000 ölÇekli Uygulama İmar Planı DeĐiŐikliĐinin, y¼r¼tmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 24.12.2015 tarihinde TOKİ'nin, 15.02.2016 tarihinde Şirketimizin m¼dahale talebinin kabul¼ne 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 Y¼r¼tmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin verilen karara itiraz edilmiş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 06.03.2017 tarihinde itirazın kısmen kabul¼ne, YD red kararının kısmen kaldırılmasına, Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 üzerinden verilecektir" kısmının Y¼r¼tmesinin Durdurulmasına karar vermiştir.

### 3-) Ela Bet¼l Termeli

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara B¼y¼kŐehir 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

# DİĞER GELİŞMELER

## Şirketin MÜdahil Olduğu Davalar

### **ÇAYYOLU ARAZİSİ (Devam)**

planı değişikliklerinin ve buna bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Şirketimizce müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 19.01.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş davacı tarafından yapılan itiraz üzerine Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 06.03.2017 tarihinde itirazın kısmen kabulü ile YD red kararının kısmen kaldırılmasına, Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 üzerinden verilecektir" kısmının Yürütmesinin Durdurulmasına karar vermiştir.

### **ALİBEYKÖY**

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., OsmanpaŐa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ilişkili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur. Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmış mezkur rapordaki aleyhe olan hususlarla ilgili gerekli itirazlar yapılmıştır.

### **MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ**

#### 1-) Maltepe Belediye Başkanlığı

Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve BaŐbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkili 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

## Şirketin M¼dahil Olduğu Davalar

### **MALTEPE K¼Ç¼KYALI PROJESİ (Devam)**

Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece m¼dahale 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 kaydedilmiŐ ve bu mahkeme davacının Yürütmenin Durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

### 2-) Özg¼r AYDIN – Hakkı SAĞLAM

Davacılar Özg¼r 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 , m¼lkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, K¼ç¼kyalı ve BaŐbüyük 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 DeĐiŐikliĐi'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-K¼ç¼kyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya m¼dahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece m¼dahale 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 kaydedilmiŐ ve bu mahkeme davacının Yürütmenin Durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

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

Davacılar TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2016/1065 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , m¼lkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, K¼ç¼kyalı ve BaŐbüyük 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 DeĐiŐikliĐi'nin yürütmesinin durdurulması ve



# DİĞER GELİŞMELER

---

## Şirketin MÜdahil Olduğu Davalar

### **MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ (Devam)**

iptali talep edilmektedir. TMMOB Mimarlar Odası davacı yanında, Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

### **ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PROJESİ**

#### 1-) 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 İŞİ 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.

# DİĞER GELİŞMELER

---

## İdari ve Adli Yaptırım

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket yönetim organı üyeleri hakkında idari veya adli bir yaptırımda bulunulmamıŐtır.

## Pay Geri Alım Programı

Şirket tarafından 01.01.2017- 30.06.2017 tarihleri arasında hisse geri alımı yapılmamıŐtır.

Güncel durum itibariyle Şirket tarafından "Geri Alım Programı" çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. paylarının toplam adedi 120.070.862 lot ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %3,16 seviyesindedir.

## AR-GE Faaliyetleri

Emlak Konut GYO A.Ő.' nin araştırma geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

## KEY Ödemeleri

01.01.2017- 31.03.2017 tarihleri arasında KEY (Konut Edindirme Yardımı) hak sahiplerinin KEY hesaplarında bulunan kapalı hisselerin ilgili yatırım hesabına virman edilmesine ilişkin Şirket' e 1 adet yazılı talep ulaşmıştır. Hak sahibinin talebi işleme alınmış ve KEY karşılığı hisse senetleri, hak sahibi hesabına virman edilmiştir, yapılmış olan virman tutar toplamı (pay tutarı) 2.228,31 adettir.

01.04.2017- 30.06.2017 tarihleri arasında KEY virmanı konusunda Şirkete herhangi bir talep veya dilekçe ulaŐmamıŐtır.

## Bağışlar

01.04.2017- 30.06.2017 tarihleri arasında içerisinde çeŐitli kurum ve kuruluşlara 806 bin TL tutarında bağış gerçekleştirilmiştir.

# DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

---

## Kredi Derecelendirmesi Hakkında

Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Şirketimizin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu BB+ olarak, görünümü durağan olarak belirlemiştir.

## Şirketimiz İndirim Kampanyası Hakkında

Şirketimizin belirlenen projelerinden 01.02.2017 tarihinden önce bağımsız bölüm satın alan ve taksit ödemeleri devam eden alıcılarımıza yönelik indirim kampanyası başlatılmıştır.

01.04.2017 – 09.06.2017 tarihleri arasında geçerli olacak kampanya ayrıntılı bilgiler şirketimiz resmi web sitesinde yayınlanmıştır.

Kampanyanın ana başlıkları aşağıdaki gibidir.

Güncel borç tutarının;

%100'ünün ödenmesi durumunda %20 indirim,

%75'inin ödenmesi durumunda %15 indirim,

%50'sinin ödenmesi durumunda %10 indirim,

%25'inin ödenmesi durumunda %5 indirim uygulanacaktır.

## Kredi Derecelendirmesi Hakkında

Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Şirketimizin yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu BB+ ve Ulusal Notunu AA(tur) olarak belirledi. Görünümü ise 'durağan' olarak açıkladı.

Fitch Ratings, Şirketimizin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu 3 Nisan 2017'de BB+ olarak belirlemişti.

# DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

## Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayları Hakkında

Şirketimizin 26 Nisan 2017 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında; Ertan KELEŞ, Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER' in, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olarak sunulmalarına Aday Gösterme Komitesi Kararı doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

## Yönetim Kurulu Komiteleri Hakkında

Şirketimizin 26.04.2017 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulu'muzun, 26.04.2017 tarihinde yapılan ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM' in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Ertan KELEŞ 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Muhterem İNCE, Sami ER, Mehmet ÖZÇELİK ve Havvanur YURTSEVER' in seçilmelerine,

Ayrıca, oluşturulan komitelere aşağıdaki kişilerin seçilmesine karar verilmiştir:

Kurumsal Yönetim Komitesi: Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Muhterem İNCE, Sami ER, Hakan AKBULUT, Hasan Vehbi ARSLANTÜRK

Denetimden Sorumlu Komite: Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Muhterem İNCE, Havvanur YURTSEVER

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi: Havvanur YURTSEVER (Komite Başkanı), Ertan KELEŞ, Mehmet ÖZÇELİK

Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi üyelerinin, KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir.

## Borçlanma Hakkında

Şirketimiz tarafından muhtelif bankalardan, aşağıdaki şartlarda, 750.000.000 TL kredi / finansman desteği kullanılmıştır;

1 yıl anapara ödemesiz, geri ödeme süresi 4 yıl, ilk yıl 3 ayda bir faiz / kar payı ödemeli bir yıldan sonra 3 ayda bir anapara+faiz/kar payı ödemeli.

# DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

---

## Kar Payı Dağıtımı Hakkında

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan net dönem karı 1.761.276.000,00TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan net dönem karı ise 1.761.040.180,39TL olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 24.03.2017 tarihli toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan 1.761.276.000,00 TL tutarındaki net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu uyarınca, 88.052.009,02 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 1.673.223.990,98 TL karın; 2016 yılında alınan arsa yatırımlarına ödeme yapılacak olması ve 2017 yılındaki alımı planlanan arsalar dikkate alındığında, dağıtılmayarak, Olağanüstü Yedek olarak ayrılması hususunun Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Kar dağıtım tablosu ekler (EK-8) kısmında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

## Genel Kurul Hakkında

Şirketimiz 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Nisan 2017 Çarşamba günü Saat 10:00' da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde yapılmıştır.

2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı' na ait Genel Kurul Gündem Maddeleri, Genel Kurul Davet Metni, Vekaletname Formu, 2016 Yılı Kar Dağıtım Tablosu, Bilgilendirme Dokümanı, Toplantı Tutanağı, Hazirun Listesi KAP platformu aracılığıyla tüm menfaat sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmuştur.

Genel Kurul Toplantı Tutanağı ekler (EK-9) kısmında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

## Genel Kurul Tescili Hakkında

26 Nisan 2017 Çarşamba günü Şirket Genel Merkezi' nde gerçekleştirilen 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.04.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

# DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

## TOKİ'den Arsa Alımı Hakkında

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında;

- İstanbul ili Bakırköy ilçesi, Florya'da 81.328 m<sup>2</sup> arsa için 422.905.600 TL bedel,
- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı'nda 20.396,7 m<sup>2</sup> arsa için 57.000.000 TL bedel,
- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen'de 187.750 m<sup>2</sup> arsa için 247.830.000 TL bedel,
- Samsun ili, Canik İlçesi, Yeni' de 3 adet toplam 51.697,64-m<sup>2</sup> arsa için 94.264.873,50 TL bedel ve
- Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler'de 40.000,00-m<sup>2</sup> arsa için 190.000.000 TL bedel olmak üzere;

toplam 7 adet 381.172,34-m<sup>2</sup> arsalar için 1.012.000.473,50-TL bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına yönelik 30.05.2017 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Arsa alım bedelinin 500.000.000 TL si 29.09.2017 tarihinde, kalan 450.012.596,04 TL'si 29.06.2018 tarihinde ödenecektir. 61.987.877,46 TL lik tutar TOKİ'den daha öncesinde alınmış olan Bursa ili, Osmangazi ilçesinde bulunan arsanın iade edilmesi ile önceki işlemlere istinaden mahsup edilecektir.

## 2017 Yılı İlk Yarı İhalelerinin Sonuçları ve Yıl Sonu Beklentileri

Şirketimiz, toplam büyüklüğü 1,3 milyon m<sup>2</sup> yi bulan 5 projesinin gelir paylaşımı modeline göre ihalesinin gerçekleştirilmesi sonucunda, bu projelerde yaklaşık 9 milyar TL hedeflenen satış toplam geliri rakamına ulaşmıştır.

Mevcut ihale planlamamız ve bunlara ilave gelebilecek yeni projelerle, yıl sonuna kadar gerçekleştirilecek ihaleler sonucunda, projelerden hedeflenen satış toplam geliri rakamının 15 milyar TL'ye ulaşmasını beklemekteyiz.

## DÖNEM SONRASINDA ÖNEMLİ GELİŞMELER

### Sosyal Sorumluluk Projeleri Kapsamında Bağış Yapılması Hakkında

Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, halen Çamlıca'da inşaatı devam etmekte olan; cami, Türk İslam Eserleri müzesi, sanat galerisi, kütüphane, el sanatları atölyesi ve konferans salonu inşaatını yapmakta olan "İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yapıtırma ve Yaşatma Derneği" ne Şirketimiz tarafından 12.500.000 TL bağış yapılmıştır.



## YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ilgili mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde çalışmaktadır. Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkânlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonunda gerçekleşen bu tip toplantıların ilgili dönem için dökümü şöyledir;

2017 yılı ikinci çeyreği içerisinde Şirket ile ilgili operasyonel, stratejik, finansal gelişmelerin mevcut yatırımcı/potansiyel yatırımcı ve analistlerle paylaşılması amacıyla 1 adet yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve bu konferanslarda 10 adet kurumdan/fondan 14 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde 12 toplantı gerçekleştirilmiş ve bu toplantılarda 13 adet kurumdan/fondan 20 yatırımcı/analistle Şirket gelişmeleri paylaşılmıştır. Bununla birlikte e-mail ve telefon yoluyla pek çok yatırımcı ve analist bilgilendirilmiştir.

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların/kurumların Şirketimize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.





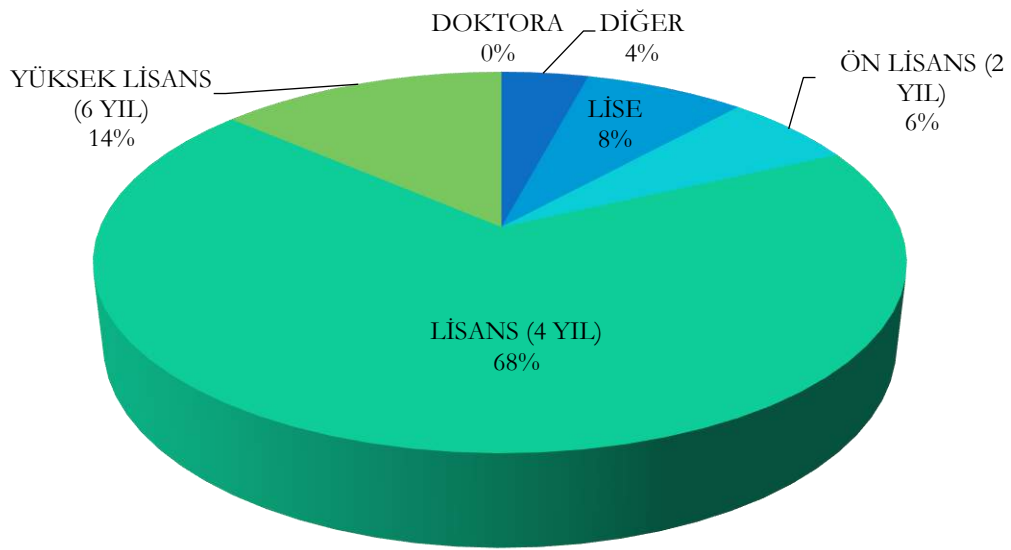
## İNSAN KAYNAKLARI

Şirket beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanların % 82'si yükseköğrenim görmüştür.

İşletmemiz kurumsal vizyon ve misyonumuza ulaşmak amacıyla değer yaratmayı amaçlayan bir insan kaynakları politikası benimsemiştir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.

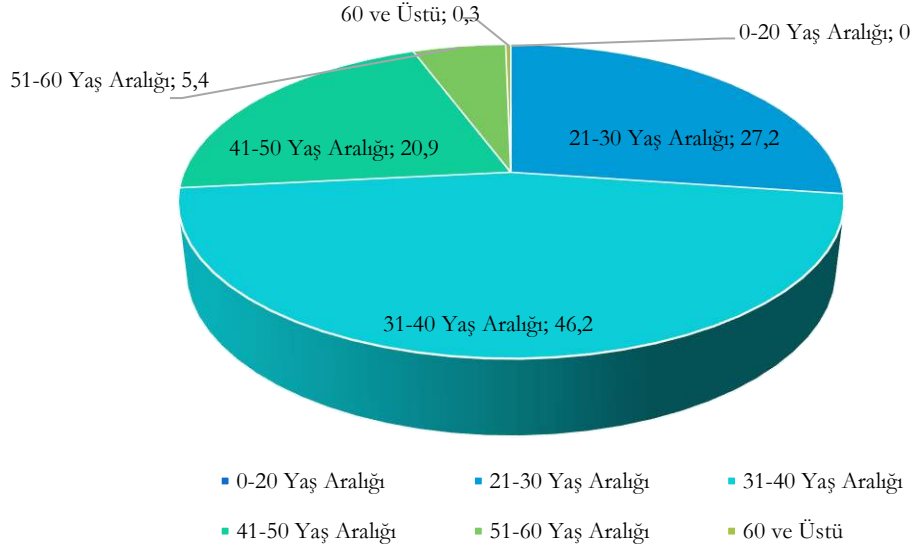
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket'in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda, 4857 sayılı İş Kanunu ile diğer ilgili mevzuatların hükümleri çerçevesinde iş, işlem ve uygulama yapılmaktadır.

## PERSONEL EĞİTİM DURUMU (30/06/2017)

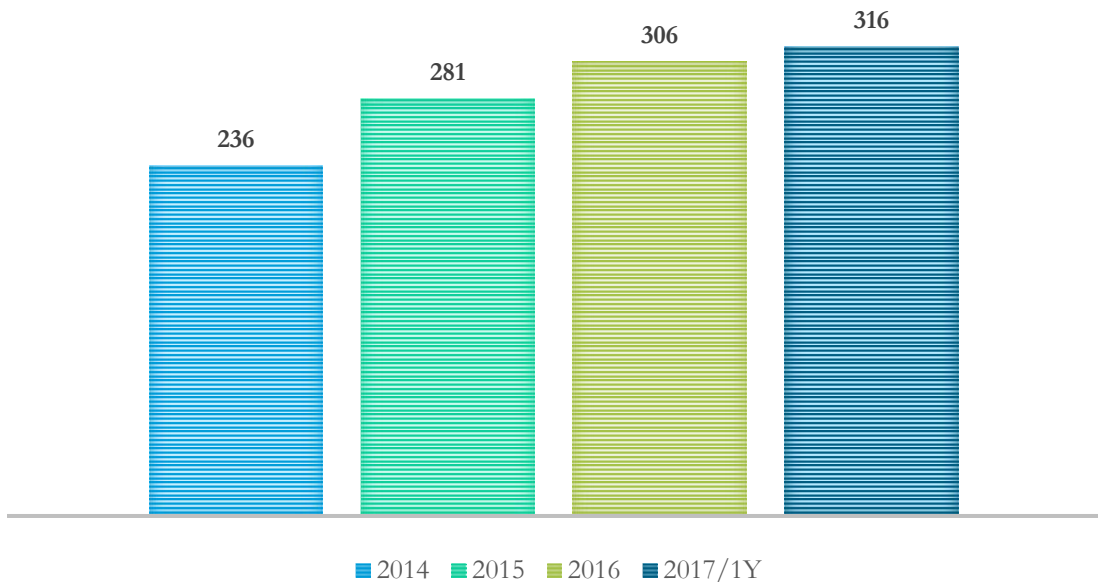


# İNSAN KAYNAKLARI

## PERSONEL YAŞ ARALIĞI (30/06/2017)



## PERSONEL SAYISI



# PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri: VI No:29) gereğince, faaliyet raporumuzda düzenlemenin 42. maddesinde yer alan hususlar raporun ilgili bölümlerinde tüm menfaat sahipleriyle paylaşılmaktadır. Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının özetine, son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özetine, portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ve kiralananlar ile ilgili ayrıntılı bilgilere, Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolarına ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere bu raporun ilgili bölümünde yer verilmiştir.

Kamuoyunda daha şeffaf, kolay anlaşılabilir ve kolay ulaşılabilir bilgi verme prensibinden hareketle; uyguladığımız iki iş geliştirme modeline ait projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, özet hususlar faaliyet raporunun ilgili bölümünde proje bazında sunulmaktadır.

## PROJE GELİŞTİRMEK ÜZERE ALINAN ARSALAR

Şirketimiz belirlediği strateji, risk, karlılık hedefleri doğrultusunda arsa alımlarını gerçekleştirmektedir.

### 01 Ocak 2017- 31 Mart 2017 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

### 01 Nisan 2017- 30 Haziran 2017 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında;

- İstanbul ili Bakırköy ilçesi, Florya'da 81.328 m<sup>2</sup> arsa için 422.905.600 TL bedel,
- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı'nda 20.396,7 m<sup>2</sup> arsa için 57.000.000 TL bedel,
- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen'de 187.750 m<sup>2</sup> arsa için 247.830.000 TL bedel,
- Samsun ili, Canik İlçesi, Yeni' de 3 adet toplam 51.697,64-m<sup>2</sup> arsa için 94.264.873,50 TL bedel ve
- Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler'de 40.000,00-m<sup>2</sup> arsa için 190.000.000 TL bedel olmak üzere;

toplam 7 adet 381.172,34-m<sup>2</sup> arsalar için 1.012.000.473,50-TL bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına yönelik 30.05.2017 tarihinde protokol imzalanmıştır.

# DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

---

## **BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU**

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

## **EKSPERTİZ ŞİRKETLERİ**

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

## **YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DANIŞMAN FİRMASI**

Dalfin Finansal Kurumsal İletişim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

## **YEMİNLİ MALİ MÜŐAVİR**

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

## **BASIN MÜŐAVİRLİĐİ DANIŞMAN FİRMASI**

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ő.

## **KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIŞMAN FİRMASI**

SAP Türkiye Çözüm Ortağı olan Detay Danışmanlık Bilgisayar Hizmetleri Sanayi DıŐ Ticaret A.Ő.

- 1. Özet Finansal Mali Tablolar**
- 2. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu**
- 3. Bina Stokları Özet Tablosu**
- 4. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu**
- 5. Arsaların Ekspertiz Raporları Özeti**
- 6. Projelerin Ekspertiz Raporları Özeti**
- 7. Binaların Ekspertiz Raporları Özeti**
- 8. Kar Dağıtım Tablosu**
- 9. 26 Nisan 2017 Tarihli 2016 Yılı Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2017 yılı 1 Ocak – 30 Haziran 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 GYO A.Ő.**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2017**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR**

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**



## **ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

### *Giriş*

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2017

<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-32</b>
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 8-9
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 10
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 11
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR..... 11-12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 12-13
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 13-14
NOT 9	STOKLAR..... 15-18
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 19
NOT 11	DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR..... 20
NOT 12	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 20
NOT 13	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 21
NOT 14	ÖZKAYNAKLAR..... 22
NOT 15	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 23
NOT 16	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 23-24
NOT 17	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 24-25
NOT 18	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 25
NOT 19	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 26-27
NOT 20	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 28-30
NOT 21	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 30
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 31-32

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016</i>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>18.898.960</b>	<b>17.076.882</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.709.958	2.420.030
Finansal yatırımlar	5	243.159	221.998
Ticari alacaklar	7	1.237.697	682.868
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	13.696	21.087
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.224.001	661.781
Diğer alacaklar	8	1.183.301	838.505
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.183.301	838.505
Stoklar	9	13.863.424	12.085.195
Peşin ödenmiş giderler	13	475.531	543.811
Diğer dönen varlıklar	12	185.890	284.475
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.557.902</b>	<b>1.625.485</b>
Ticari alacaklar	7	1.424.528	1.466.854
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.424.528	1.466.854
Diğer alacaklar	8	1.168	1.053
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		38.199	38.199
Maddi duran varlıklar	10	68.387	69.181
Maddi olmayan duran varlıklar		3.394	2.605
Diğer duran varlıklar		22.226	47.593
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>20.456.862</b>	<b>18.702.367</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.904.385</b>	<b>7.954.280</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	952	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	316.376	219.490
Ticari borçlar	7	3.299.938	3.824.119
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	2.609.829	3.510.865
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		690.109	313.254
Diğer borçlar	8	548.169	560.576
Ertelenmiş gelirler	13	3.703.268	3.215.821
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	19	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.638.536	3.151.089
Kısa vadeli karşılıklar		35.682	134.274
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.667	6.190
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	32.015	128.084
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.196.440</b>	<b>17.894</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.169.231	-
Ticari borçlar		-	71
Diğer borçlar		18.157	9.352
Ertelenmiş gelirler	13	2.953	2.963
Uzun vadeli karşılıklar		6.099	5.508
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		6.099	5.508
<b>Özkaynaklar</b>		<b>11.356.037</b>	<b>10.730.193</b>
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(897)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(897)	(897)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	423.295
Geçmiş yıllar karları		4.392.139	2.630.863
Net dönem karı		625.844	1.761.276
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>20.456.862</b>	<b>18.702.367</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	15	1.367.485	533.393	1.268.382	1.139.816
Satışların maliyeti (-)	15	(570.979)	(185.828)	(702.370)	(685.468)
<b>Brüt kar</b>		<b>796.506</b>	<b>347.565</b>	<b>566.012</b>	<b>454.348</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16	(71.228)	(39.773)	(59.222)	(33.261)
Pazarlama giderleri (-)	16	(31.517)	(12.557)	(23.807)	(8.659)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	208.961	99.964	114.321	23.666
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(87.225)	(20.431)	(4.868)	(2.317)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>815.497</b>	<b>374.768</b>	<b>592.436</b>	<b>433.777</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.760	399	7.570	5.294
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>817.257</b>	<b>375.167</b>	<b>600.006</b>	<b>439.071</b>
Finansman gelirleri	18	46.419	33.156	49.670	23.633
Finansman giderleri (-)	18	(237.832)	(102.175)	(18.907)	(8.717)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>625.844</b>	<b>306.148</b>	<b>630.769</b>	<b>453.987</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)					
		-	-	(366)	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>625.844</b>	<b>306.148</b>	<b>630.403</b>	<b>453.987</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0017</b>	<b>0,0008</b>	<b>0,0018</b>	<b>0,0013</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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		Özkaynak toplamı	
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar		
						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	-	-	-	-	-	(367.688)	-	(367.688)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	630.769	630.403
<b>30 Haziran 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(853)</b>	<b>2.630.865</b>	<b>630.769</b>	<b>9.599.732</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	-	-	-	-	-	1.761.276	(1.761.276)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	625.844	625.844
<b>30 Haziran 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>4.392.139</b>	<b>625.844</b>	<b>11.356.037</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		625.844	630.769
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	3.447	2.993
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		21.510	(1.013)
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	<i>21.510</i>	<i>(1.013)</i>
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(97.950)	(49.067)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(1.923)</i>	<i>1.026</i>
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	11	<i>(41.181)</i>	<i>(5.885)</i>
<i>Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler</i>	11	<i>(54.846)</i>	<i>(44.208)</i>
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		50.397	(119.576)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(187.288)</i>	<i>(138.340)</i>
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18	<i>237.685</i>	<i>18.764</i>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>603.248</b>	<b>464.106</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(512.503)	71.460
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	19	<i>7.391</i>	<i>170.636</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		<i>(519.894)</i>	<i>(99.176)</i>
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(787.739)	86.545
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.658.075)	(510.400)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		<i>(2.034.859)</i>	<i>(268.694)</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	7	<i>376.784</i>	<i>(241.706)</i>
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(143.112)	(24.715)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		516.299	29.346
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		246.959	255.709
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		74.713	65.365
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(9)	(39)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(32.200)	(31.301)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(1.692.419)</b>	<b>406.076</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.442)	(14.344)
Alınan faiz		1.760	7.570
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(4.831)	(211.926)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		128.374	207.746
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(144.704)	-
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(22.843)</b>	<b>(10.954)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.379.963	770
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>		<i>1.379.963</i>	<i>770</i>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(110.000)	(110.000)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		<i>(110.000)</i>	<i>(110.000)</i>
Ödenen faizler		(59.422)	(22.720)
Ödenen temettüleri		-	(356.070)
Alınan faiz		33.004	49.665
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(305)	(318)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>1.243.240</b>	<b>(438.673)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>(472.022)</b>	<b>(43.551)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>(472.022)</b>	<b>(43.551)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	985.315	759.493
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>513.293</b>	<b>715.942</b>

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

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

### **30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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.

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2017 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

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

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Netleştirme/Mahsup

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

###### TMS’ye Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar ve dipnotlar Kamu Gözetim Kurumu (“KGGK”) tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

##### 2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

###### a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

###### b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

###### c) 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  
TFRS 15

*Finansal Araçlar<sup>1</sup>*  
*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat<sup>1</sup>*

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

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

#### 3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltmesi

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 benzerleri" 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.

Şirket, 2016 yılına ilişkin nakit akış tablosunda "işletme faaliyetlerinden nakit akışları" altında gösterilen 53.547 TL tutarı "yatırım faaliyetlerinden nakit akışları" ve "finansman faaliyetlerinden nakit akışları" altında sınıflamıştır.

#### 3.3 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. Finansal tabloların sunulduğu hesap dönemi itibarıyla Şirket, muhasebe varsayımlarında önemli bir değişiklik yapmamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kasa	18	2
Banka	1.709.940	2.420.028
- Vadesiz mevduat	154.888	52.545
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.555.052	2.367.483
	<b>1.709.958</b>	<b>2.420.030</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz	154.906	52.547
3 aya kadar	1.555.052	2.367.483
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(28.492)	(6.991)
	<b>1.681.466</b>	<b>2.413.039</b>

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
	6,73%	7,94%

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

Nakit ve nakit benzerleri	1.709.958	2.420.030
Eksi: Faiz tahakkukları	(6.218)	(8.074)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(351.080)	(313.266)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(826.365)	(1.111.138)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(13.002)	(2.237)
	<b>513.293</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. 351.080 TL'lik (31 Aralık 2016: 313.266 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 15.490 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.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	225.907	81.203
Bono	4.985	128.278
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.267	12.517
	<b>243.159</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 8). 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 126.132 TL (31 Aralık 2016: 55.015 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 99.775 TL'dir (31 Aralık 2016:26.188 TL).

Şirket, 30 Haziran 2017 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 4.985 TL (31 Aralık 2016: 128.278 TL) tutarında bono almıştır. Şirket ilgili bonoları finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2017 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %12,00'dir (31 Aralık 2016: %8,95 ). 30 Haziran 2017 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2016: üç ve altı ay arasında değişmektedir.)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	952	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	316.376	219.490
	<b>317.328</b>	<b>219.490</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Haziran 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Uzun vadeli krediler	1.169.231	-
	<b>1.169.231</b>	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Haziran 2017 itibarıyla kalan anapara borcu 104.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %13,42'dir (31 Aralık 2016: %9,32).

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
2018	210.769	-
2019	421.538	-
2020	421.538	-
2021	115.386	-
	<b>1.169.231</b>	<b>-</b>

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
3 aydan kısa	55.952	115.490
3 - 12 ay arası	261.376	104.000
1 - 5 yıl arası	1.169.231	-
	<b>1.486.559</b>	<b>219.490</b>

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

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	692.894	237.016
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	522.706	418.768
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	13.696	21.087
Arsa satışlarından alacaklar	6.582	6.514
Kiracılardan alacaklar	1.568	1.449
Diğer	1.664	978
Kazanılmamış finansman geliri	(1.413)	(2.944)
	<b>1.237.697</b>	<b>682.868</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.847	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.847)	(1.866)
	<b>1.237.697</b>	<b>682.868</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.550.985	1.539.837
Kazanılmamış finansman geliri	(126.457)	(72.983)
	<b>1.424.528</b>	<b>1.466.854</b>
	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	2.609.829	3.510.865
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	377.776	279.154
Ticari borçlar	298.727	16.931
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	13.606	17.169
	<b>3.299.938</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 (Dipnot 4).

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalardan alacaklar	786.409	441.771
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.780
Resmi dairelerden alacaklar	5.995	5.826
Diğer	129	128
	<b>1.183.301</b>	<b>838.505</b>
	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.168	1.053
	<b>1.168</b>	<b>1.053</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.142	403.447
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	11.868	14.447
Diğer	44.407	53.930
	<b>548.169</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).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2017 ve 2016 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar (Dipnot 8)	390.780	4	(16)	390.768
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	266	(309)	107
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.447</b>			<b>403.142</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.447)</b>			<b>(403.142)</b>

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2016
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.750	53	(10)	390.793
Özel tertip DİBS	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	612	(473)	201
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>404.079</b>			<b>403.761</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(404.079)</b>			<b>(403.761)</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Arsa	5.318.397	4.293.728
<i>Arsa</i>	5.326.129	4.305.099
<i>Değer düşüklüğü</i>	(7.732)	(11.370)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.773.982	5.664.474
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.744.123	1.841.251
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.026.922	285.741
<i>Maliyet</i>	1.059.508	293.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(32.586)	(7.438)
	<b>13.863.424</b>	<b>12.085.195</b>

Şirket'in "Arsa ve Konut Stokları" olarak sınıflanan taşınmazlarının bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 30 Haziran 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	30.990	1.718
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(9.480)	(575)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>40.318</b>	<b>12.517</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket’in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	1.822.839
İstanbul Bakırköy Arsaları	479.906	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.045
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
İstanbul Başakşehir Arsaları	301.785	299.141
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.783	272.783
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	-
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Antalya Muratpaşa Arsaları	190.000	-
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
Samsun Canik Arsaları	93.456	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	36.181
İstanbul İstinye Arsaları	28.829	-
İzmir Urla Arsaları	19.647	10.166
Ankara Çankaya Arsaları	15.358	15.358
İstanbul Şile Arsaları	12.254	10.213
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	4.164	3.417
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	2.753
Kocaeli Gebze Arsaları	1.308	2.999
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Bursa Osmangazi Arsaları	-	27.336
Diğer	22.742	24.453
	<b>5.318.397</b>	<b>4.293.728</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Sarıyer İstinye Projesi	993.433	1.006.171
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.812	677.675
Büyükyalı Projesi	656.813	656.808
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	637.329	634.574
Köy Projesi	225.505	225.241
Park Maveria Projesi	205.906	116.866
İstmarina Projesi	182.094	186.635
Metropol İstanbul Projesi	182.046	182.046
Kayabaşı 5.Etap Projesi	173.509	117.552
Hoşdere 3. Etap Projesi	168.517	159.150
Kayabaşı 6. Etap Projesi	166.582	113.982
Validebağ Konakları Projesi	153.775	108.107
Fatih Yedikule Projesi	120.110	121.491
Avangart İstanbul Projesi	115.150	118.273
Hoşdere 4. Etap Projesi	108.536	104.977
Tual Adalar Projesi	107.886	106.405
Temaşehir Konya Projesi	90.121	86.704
Maslak 1453 Projesi	82.609	230.386
Göl Panorama Projesi	79.937	79.722
Evora Denizli Projesi	76.851	76.268
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.001
Karat 34 Projesi	68.836	68.063
Isparta Kule 5.Etap Projesi	57.817	58.105
Hoşdere 2. Etap Projesi	48.253	47.628
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.358	30.130
Koordinat Çayyolu Projesi	35.628	37.299
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	18.849	17.587
Diğer	223.360	226.628
	<b>5.773.982</b>	<b>5.664.474</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Başkent Emlak Konutları	386.157	336.250
Ayazma Emlak Konutları Projesi	323.514	224.918
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	203.005	156.515
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	167.340	130.396
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	124.335	97.816
Kayabaşı Rekreasyon Projesi	120.123	143.298
Gebze Emlak Konutları	111.671	68.682
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	94.914	66.922
Körfezkent 4. Etap Projesi	94.354	73.926
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	78.795	44.112
Niğde Emlak Konutları	39.293	24.419
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	197	472.911
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	-	662
	<b>1.744.123</b>	<b>1.841.251</b>

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Esenler Emlak Konutları	309.475	-
Sarphan Finanspark Projesi	228.238	28.440
Merkez Ankara Projesi	197.782	-
Metropol İstanbul Projesi	148.705	-
Batışehir Projesi	44.237	136.932
Unikonut Projesi	26.512	31.572
Nidakule Ataşehir Projesi	25.028	26.210
Hoşdere Emlak Konutları	12.251	28.330
Dumankaya Miks Projesi	18.843	16.911
Başakşehir Emlak Konutları	4.345	5.287
Bulvar İstanbul Evleri	2.856	3.138
Kayabaşı Emlak Konutları	2.350	1.654
Spradon Vadi Evleri	1.292	2.195
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.486
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.089	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	303
Diğer	2.130	2.045
	<b>1.026.922</b>	<b>285.741</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

<b>30 Haziran 2017</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	812	-	1.117	-	1.929
Amortisman gideri (-)	(1.068)	(197)	(1.458)	-	(2.723)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2017</b>	<b>59.071</b>	<b>1.029</b>	<b>8.258</b>	<b>29</b>	<b>68.387</b>
Maliyet	62.062	2.160	17.133	29	81.384
Birikmiş amortisman (-)	(2.991)	(1.131)	(8.875)	-	(12.997)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2017</b>	<b>59.071</b>	<b>1.029</b>	<b>8.258</b>	<b>29</b>	<b>68.387</b>

<b>30 Haziran 2016</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	8.582	888	4.524	-	13.994
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Stoklara transferler, (net)	(2.340)	-	-	-	(2.340)
Amortisman gideri (-)	(804)	(187)	(1.149)	-	(2.140)
Değer düşüklüğü (-)	575	-	-	-	575
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2016</b>	<b>79.347</b>	<b>1.438</b>	<b>8.025</b>	<b>-</b>	<b>88.810</b>
Maliyet	80.415	2.438	13.879	-	96.732
Birikmiş amortisman (-)	(1.068)	(1.000)	(5.854)	-	(7.922)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2016</b>	<b>79.347</b>	<b>1.438</b>	<b>8.025</b>	<b>-</b>	<b>88.810</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	32.015	73.238
Maliyet giderleri karşılığı	-	54.846
	<b>32.015</b>	<b>128.084</b>

30 Haziran 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	(31.602)	(5.719)
Dönem içinde ödenen tutar	(9.579)	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(42)	-
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>32.015</b>	<b>72.369</b>

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Gelir tahakkukları	91.448	122.946
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	79.585	118.700
Vergi dairesinden alacaklar	10.747	34.066
Devreden KDV	4.000	8.500
Diğer	110	263
	<b>185.890</b>	<b>284.475</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.413.611	1.727.759
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	725.984	976.954
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	430.903	371.128
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	68.038	75.248
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	<b>3.703.268</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.

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	2.953	2.963
	<b>2.953</b>	<b>2.963</b>

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	474.273	542.674
Gelecek aylara ait giderler	1.258	1.137
	<b>475.531</b>	<b>543.811</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m<sup>2</sup> arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 362.898 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14 - 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 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 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.

Şirket, 1 Ocak 2015 ile 24 Ağustos 2015 tarihleri arasında 2,39 TL – 2,46 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 9.183.544 adet ve işlem tutarı 22.169.753,53 tam TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,42 TL olup, 23 Aralık 2013 - 24 Ağustos 2015 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam hisse adedine oranı %3,16 olmuştur.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	949.260	536.755	458.285	345.402
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>949.260</i>	<i>536.755</i>	<i>413.578</i>	<i>344.932</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	-	-	44.707	470
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	500.111	79.051	810.357	794.366
Diğer gelirler	1.701	1.163	278	137
	<b>1.451.072</b>	<b>616.969</b>	<b>1.268.920</b>	<b>1.139.905</b>
Satış iadeleri	(83.291)	(83.280)	(36)	(22)
Satış iskontoları	(296)	(296)	(502)	(67)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.367.485</b>	<b>533.393</b>	<b>1.268.382</b>	<b>1.139.816</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(209.421)	(144.654)	(80.422)	(70.531)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(209.421)</i>	<i>(144.654)</i>	<i>(72.845)</i>	<i>(70.531)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	-	(7.577)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(361.558)	(41.174)	(621.948)	(614.937)
	<b>(570.979)</b>	<b>(185.828)</b>	<b>(702.370)</b>	<b>(685.468)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>796.506</b>	<b>347.565</b>	<b>566.012</b>	<b>454.348</b>

### DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(25.977)	(14.318)	(23.651)	(11.940)
Vergi, resim ve harçlar	(16.174)	(9.288)	(16.236)	(13.129)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(7.287)	(4.175)	(3.250)	(383)
Taşeronluk hizmetleri	(5.472)	(2.648)	(3.810)	(2.411)
Amortisman ve itfa payları	(3.447)	(1.814)	(2.993)	(1.430)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.596)	(1.779)	(1.014)	(407)
Seyahat giderleri	(2.208)	(724)	(1.449)	(669)
Bakım ve onarım giderleri	(978)	(162)	(688)	(610)
Mahkeme ve noter giderleri	(928)	(600)	(2.380)	(950)
Bağış ve Yardımlar	(806)	(776)	(1.241)	(1.082)
Haberleşme giderleri	(272)	(147)	(359)	(205)
Sigorta giderleri	(215)	(184)	(86)	(45)
Diğer	(4.868)	(3.158)	(2.065)	-
	<b>(71.228)</b>	<b>(39.773)</b>	<b>(59.222)</b>	<b>(33.261)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(28.410)	(10.969)	(20.794)	(7.104)
Personel giderleri	(2.576)	(1.371)	(1.950)	(1.078)
Diğer	(531)	(217)	(1.063)	(477)
	<b>(31.517)</b>	<b>(12.557)</b>	<b>(23.807)</b>	<b>(8.659)</b>

#### DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	107.156	43.248	60.284	6.389
Projelerden gecikme faiz gelirleri	32.073	12.776	17.778	4.892
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 11)	31.602	26.380	5.719	-
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9,10)	9.480	-	1.150	-
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	-	-	3.043	1.522
Devir komisyon gelirleri	7.961	3.887	5.510	2.804
Diğer	20.689	13.673	20.837	8.060
	<b>208.961</b>	<b>99.964</b>	<b>114.321</b>	<b>23.666</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(51.944)	(12.853)	(1.570)	(1.448)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot: 9)	(30.990)	(4.272)	(1.718)	-
Diğer	(4.291)	(3.306)	(1.580)	(869)
	<b>(87.225)</b>	<b>(20.431)</b>	<b>(4.868)</b>	<b>(2.317)</b>

#### DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	33.004	19.743	49.665	23.631
TOKİ faiz gelirleri	13.295	13.295	-	-
Kur farkı gelirleri	120	118	5	2
	<b>46.419</b>	<b>33.156</b>	<b>49.670</b>	<b>23.633</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
<b>Finansal giderler</b>				
TOKİ faiz giderleri (**)	(135.118)	(24.490)	-	-
Banka kredileri faiz giderleri	(47.765)	(29.514)	-	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(46.039)	(44.966)	-	-
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(8.763)	(3.205)	(18.764)	(8.641)
Kur farkı giderleri	(147)	-	(143)	(76)
	<b>(237.832)</b>	<b>(102.175)</b>	<b>(18.907)</b>	<b>(8.717)</b>

(\*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Haziran 2017 itibarıyla 104.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

(\*\*) Bu tutar Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Haziran 2017 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - 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

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 30 Haziran 2017 itibarıyla devlet bankalarında 1.558.590 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.178.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 69.754 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2016: 49.411 TL). Şirket’in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	6.779	14.178
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.574	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.343	1.342
	<b>13.696</b>	<b>21.087</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
	<b>30 Haziran 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	2.608.505	3.509.541
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	1.324
	<b>2.609.829</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 2.150.696 TL (31 Aralık 2016: 3.080.088 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 457.809 TL’dir (31 Aralık 2016: 429.453 TL).

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fidelus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.012.000	1.012.000	2.278.361	2.278.361
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	1.791	1.791	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	505	281	469	264
	<b>1.014.296</b>	<b>1.014.072</b>	<b>2.431.021</b>	<b>2.278.625</b>
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	135.118	24.490	-	-
	<b>135.118</b>	<b>24.490</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	13.295	13.295	-	-
	<b>13.295</b>	<b>13.295</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	27.309	27.309	50.102	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	86	84	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	49	-
	<b>27.395</b>	<b>27.393</b>	<b>50.151</b>	<b>-</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.922	1.389	1.577	1.008
	<b>2.922</b>	<b>1.389</b>	<b>1.577</b>	<b>1.008</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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 saptanması 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. Mahkeme 20 Eylül 2017 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

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.

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şartlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

Mahkeme, Şirket'in yeni bilirkişi heyetinden rapor alınması talebinin değerlendirilmesi için dosyanın incelemeye alınmasına, duruşmanın 5 Mart 2015 gününe bırakılmasına karar vermiştir.

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz davasının sonucu beklenmektedir.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- Albayrak Turizm Sey. İnş. Tic. A.Ş. tarafından Emlak Konut GYO aleyhine açılan davada İzmir Mavişehir Kuzey Üçüncü Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin değişen şartlara göre uyarlanması talepli davadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici Bozoğlu İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin 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.
- İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin feshine ilişkin yüklenici tarafından açılan tazminat davasıdır. Şirketimiz de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 100.000 TL'nin tahsilini karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi Yeni Sarp-Özakar Adi Ortaklığı'nın Şirket nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. 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.
- Taş Yapı İnşaat. Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açtığı tazminat davasıdır. Dava ıslah edilmiş olup mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Yeniden yargılama yapılacağından dolayı, şirket avukatı beklentisi 30 Haziran 2017 tarihi itibari ile herhangi bir risk bulunmaması yönündedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar (*)	3.243.394	3.027.085
Alınan ipotekler (**)	45.878	45.878
	<b>3.289.272</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.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

9. Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ"):

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	56.136	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>56.136</b>	<b>65.511</b>

#### DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<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>30 Haziran 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)	775.672	2.405.012
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.982.895	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		5.698.295	4.092.436
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>20.456.862</b>	<b>18.702.367</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.486.559	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	11.356.037	10.730.193
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		7.614.266	7.752.613
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>20.456.862</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>30 Haziran 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)	775.672	956.203
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	513.293	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 / Araçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	463.845	425.220
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecî Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	56.136	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.

### 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	72	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	14	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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**İFALE EDİLMİŞ KİMLİK ÖZET TABLOSU**  
**(30.06.2017)**

Arsa Satış Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alın Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARILBASAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	182.045.996,07	445.288.609,00	Yapı ruhsatı alındı
AÇAĞOĞLU MASLAK 1493 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZGAZI 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	190.678,64	30.09.2010	82.666.774,27	184.786.568,00	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜHÜR)	343.062,46	2.03.2011	228.748.357,93	475.687.500,00	Projesinin Sıdamesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 17912 Ada Parselinde 25.07.2014 Tarihinde, 17904 Ada Parselinde 31.12.2014, 17903 Parselinde 24.06.2013 Tarihinde, 17902 Ada Parselinde 06.07.2015 Tarihinde, 17904 Ada Parselinde 06.07.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTİMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	187.098.917,87	672.980.800,00	Projesinin Sıdamesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselinde 14.03.2014 Tarihinde, 9048/2 Ada Parselinde 10.06.2015 Tarihinde, 9051/1 Ada Parselinde 18.05.2015 Tarihinde, 9050/1 Ada Parselinde 27.05.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatları Alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZLİKE - ÖZKAR ORTAK GİRİŞİMİ)	50.209,32	1.12.2010	14.194.119,79	40.320.413,20	Projesinin Sıdamesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013 ; 31.12.2015 Tarihinde İlan Bittirisi Alınmıştır.
GÜL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	80.166.259,41	148.400.000,00	Projesinin Sıdamesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MİMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	67.482.342,93	105.968.270,00	Projesinin Sıdamesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmış 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)	119.756,54	14.06.2011	56.476.872,28	118.877.096,40	Projesinin Sıdamesi 22.11.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 23.05.2014 Tarihinde 0562 ve 0572, 31.12.2014 Tarihinde 0563 ve 0571 Parsellerinde Yapı Ruhsatları Alındı.
EYVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAY & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	3.12.2012	95.494.956,81	114.249.158,19	Projesinin Sıdamesi 17.12.2013 Tarihinde İmzalanmış olup,8841 Ada Parselinde Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 8911 ve 8921 Ada Parsellerinde 31.08.2015 Tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	662.076.763,93	1.568.800.000,00	Projesinin Sıdamesi 08.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 Tarihlerinde Alınmıştır.
PARK MAVİRA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.476,77	3.12.2012	206.509.646,52	420.000.000,00	Projesinin Sıdamesi 25.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 8891 Parselinde Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 8831 Parselinde Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇİHAN İNŞ. - KONUT YAPIM ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	74.435.562,74	156.520.000,00	Projesinin Sıdamesi 20.05.2014 Tarihinde İmzalanmış olup,16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMİSOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	3.04.2014	70.359.515,10	83.198.500,00	Projesinin Sıdamesi 21.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
SOFALOCA PROJESİ - ANKARA ÜTİMESGUT PROJESİ (BASYAP İNŞAAT - SOLARYAPIM ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,80	3.04.2014	38.315.875,02	54.000.000,00	Projesinin Sıdamesi 18.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	93.827.118,57	123.900.000,00	Projesinin Sıdamesi 30.12.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 1262/4 ada parseline Yapı Ruhsatı 21.01.2016 Tarihinde, 1262/4 Ada Parselinde Yapı Ruhsatı 10.05.2017 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (KELİF İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	69.008.650,36	171.600.000,00	Projesinin Sıdamesi 09.01.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAS İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.)	72.706,72	3.04.2014	167.868.167,55	350.400.000,00	Projesinin Sıdamesi 25.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 19.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK YAPI GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ.)	152.621,06	14.06.2013 - 30.07.2012	108.801.717,35	275.534.000,00	Projesinin Sıdamesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 22.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPIMDA İŞ ORTAKLIĞI)	129.487,27	28.05.2014	993.432.511,26	1.876.392.000,00	Projesinin Sıdamesi 03.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPIM SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	5.03.2015	90.845.490,44	211.500.000,00	Projesinin Sıdamesi 08.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, 379045 - 379052 ada parseline Yapı Ruhsatı 24.05.2016 Tarihinde Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PAŞAĞI GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	3.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projesinin Sıdamesi 09.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 06.02.2017 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,99	5.03.2015	120.609.582,07	637.800.000,00	Projesinin Sıdamesi 14.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, 7752/2 Ada Parselinde Yapı Ruhsatı 16.01.2017 Tarihinde, 7752/4 Ada Parselinde Yapı Ruhsatı 17.04.2017 Tarihinde Alınmıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	3.04.2014	185.127.042,69	407.588.000,00	Projesinin Sıdamesi 20.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 Tarihinde Alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZEFENDİ (TEKNİK YAPIM KONUT - TEKNİK YAPIM YAPILAR - ÜÇ YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	5.03.2015	76.980.251,60	92.651.000,00	Projesinin Sıdamesi 14.09.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ - (YİP İNŞAAT A.Ş.)	30.669,27	3.04.2014	99.272.523,46	180.000.000,00	Projesinin Sıdamesi 08.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, 20479/1 parsel 15.06.2016 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ - (ELTES İNŞAAT - İSTİFAE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	5.03.2015	167.961.302,19	439.887.300,00	Projesinin Sıdamesi 23.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 Tarihinde Alınmıştır.
AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP PROJESİ - (TORKAM - SİTAR İNŞAAT)	41.168,49	1.06.2007	58.195.439,44	132.000.000,00	Projesinin Sıdamesi 09.06.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, 03.02.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL EYÜP ALBİYEKÖY - (YENİ YAPI TACA İNŞAAT)	27.368,93	5.03.2015	47.777.179,61	168.150.000,00	Projesinin Sıdamesi 11.05.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, B ve D Blokların 24.03.2017, A ve C Blokların 23.06.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatları Alınmıştır.
İSTANBUL ESENÜRT HOŞDERE 5. ETAP (ÇİHAN İNŞAAT KONUT YAPIM)	42.019,75	14.06.2011-30.07.2012	48.251.576,29	156.500.000,00	Projesinin Sıdamesi 17.06.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, 02.05.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
BAKIRKÖY YENİMAHALLE - (BASYAP İNŞ. - GÖNEY GAYRİMENKUL - ELİT VİZYON İŞ ORTAKLIĞI)	5.250,00	5.03.2015	30.605.241,98	62.000.000,00	Projesinin Sıdamesi 15.04.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, 19.01.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
ESENÜRT HOŞDERE 6. ETAP - (SURYAPIM HAYAT AKFİNAR İŞ ORTAKLIĞI)	53.825,56	14.06.2011	45.180.830,11	150.500.000,00	Projesinin Sıdamesi 04.08.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, 7071 Ada Parselinde Yapı Ruhsatı 14.4.2017 Tarihinde Alınmıştır.
MALTEPE KÜÇÜKYALI - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI - KOZKEN İŞ ORTAKLIĞI)	78.097,81	28.05.2014	708.846.361,94	1.527.800.300,00	Proje Sıdamesi 02.09.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, 10771/1, 10772/1, 10773/2 Parsellerinde 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 Sıdamesi 01.09.2016 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.06.2017 Tarihinde Alınmıştır.
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>2.582.248,87</b>		<b>5.841.167.076,18</b>	<b>12.894.684.894,79</b>	
<b>Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım Projeleri</b>					
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	0,03	29.200.000,00	320214 Parselinde Yapı ruhsatı alındı - 01.12.2014 322811 Parselinde Yapı Ruhsatı Alındı - 31.12.2015
<b>ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>115.497,01</b>		<b>0,03</b>	<b>29.200.000,00</b>	
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI</b>			<b>5.841.167.076,21</b>	<b>12.923.884.894,79</b>	
<b>Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler</b>					
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	94.354.242,96	-	Yapı ruhsatı alındı (1930/1 Parsel - 21.11.2014 - 1935/2 Parsel - 18.11.2014) Sıdamesi 07.02.2015 Tarihinde İmzalandı.
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	1.12.2010	323.514.291,87	-	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sıdamesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KİŞİM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERHİM MÜHÜR İŞ ORTAKLIĞI)	85.871,43	1.06.2007	203.004.813,39	-	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sıdamesi 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KİŞİM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	1.06.2007	167.340.488,34	-	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sıdamesi 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.372,40	3.04.2014	94.912.674,18	-	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sıdamesi 02.02.2016 Tarihinde İmzalandı
NEVŞEHİR MERKEZ (CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	3.04.2014	124.334.790,02	-	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sıdamesi 24.05.2016 Tarihinde İmzalandı
BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.)	21.406,97	3.04.2014	78.792.366,70	-	Yapı ruhsatı alındı (31.12.2015) Sıdamesi 25.04.2016 Tarihinde İmzalandı
NİĞDE EMLAK KONUTLARI - (PEKİNTAS YAPI)	25.643,04	27.05.2016	39.443.358,01	-	Yapı ruhsatı alındı (28.09.2016) Sıdamesi 22.11.2016 Tarihinde İmzalandı
GERZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1. KİŞİM (MUSTAFA EKŞİ İNŞAAT)	91.564,72	30.06.2010	62.274.595,49	-	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sıdamesi 22.12.2016 Tarihinde İmzalandı
GERZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 3. KİŞİM	90.774,42	30.06.2010	48.919.827,66	-	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sıdamesi 18.01.2017 Tarihinde İmzalandı
GERZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 3. KİŞİM	6.337,96	3.04.2014	2.258.025,88	-	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sıdamesi İmzalanmadı
KAYABAŞI REKREASYON ALANI BÖLGE PARKI İNŞAATI (YAPI VE YAPIM İNŞAAT A.Ş.)	82.740,17	3.04.2014	120.123.499,57	-	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sıdamesi 08.12.2016 Tarihinde İmzalandı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ	131.140,88	3.04.2014	45.381.263,66	-	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sıdamesi İmzalanmadı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (ASL İNŞAAT TAAR. TİC. LTD.ŞTİ.)	30.521,16	3.04.2014	88.060.396,20	-	Yapı ruhsatı alındı (04.01.2017) Sıdamesi 16.02.2017 Tarihinde İmzalandı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	89.502,19	3.04.2014	253.660.094,67	-	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sıdamesi 24.01.2017 Tarihinde İmzalandı
<b>ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>850.314,70</b>		<b>1.746.378.618,60</b>	<b>-</b>	
<b>PROJELER TOPLAMI</b>	<b>3.548.060,58</b>		<b>7.587.545.694,81</b>	<b>12.923.884.894,79</b>	

EK-3  
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU  
(30.06.2017)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	6	420,12	22.09.2011-17.07.2012	1.308.675,80	31.12.2016	1.482.313,00	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	7.05.2013	805.413,49	31.12.2016	976.960,00	
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	31.10.2013	1.738.800,00	31.12.2016	1.485.675,00	
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	23.11.2013	8.082.523,14	31.12.2016	8.892.000,00	
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	252,41	31.12.2013	775.690,87	31.12.2016	800.646,00	
STÜDYO 24 PROJESİ	3	179,08	30.04.2014	467.973,27	31.12.2016	508.300,00	
EVORA 2 PROJESİ	1	63,71	28.07.2015	302.500,00	31.12.2016	382.755,00	
UNİKONUT PROJESİ	18	4.732,81	28.02.2015	27.387.745,16	31.12.2016	26.902.613,00	
BATIŞEHİR PROJESİ	25	4.580,13	31.12.2015	44.605.112,89	31.12.2016	45.885.930,00	
KÖRFEZKENT 3. ETAP	6	1.057,50	31.12.2015	1.089.467,57	31.12.2016	2.016.900,00	
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	46	4.989,92	29.02.2016	12.341.391,51	31.12.2016	15.337.821,75	
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	12	1.488,48	30.06.2016	4.345.143,73	31.12.2016	13.120.949,50	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	7	1.249,71	31.03.2016	2.567.070,40	31.12.2016	5.713.358,50	
RESMİ KURUM BİNASI	2	49.771,00	31.03.2016	76.631.007,55	31.12.2016	190.889.394,00	
DUMANKAYA MİKS PROJESİ	22	2.193,72	22.09.2016	19.666.357,62	31.12.2016	19.627.549,15	
BULVAR İSTANBUL PROJESİ	5	827,13	30.12.2016	3.212.080,81	31.12.2016	2.855.599,01	
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	5	1.505,92	30.12.2016	30.862.400,00	31.12.2016	25.028.300,00	
ESENLER EMLAK KONUTLARI	601	80.613,72	30.12.2016	357.194.319,35	31.12.2016	334.966.800,00	
METROPOL İSTANBUL PROJESİ *	156	76.360,59	30.12.2016	148.705.242,04	31.12.2016	148.795.300,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	177	8.617,31	30.12.2016	228.237.866,16	31.12.2016	228.351.696,96	
MERKEZ ANKARA PROJESİ *	4	3.145,54	30.12.2016	18.011.386,48	31.12.2016	19.305.500,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
YILDIZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	1	143,00	30.12.2016	81.915,92	31.12.2016	210.000,00	
BÜYÜK YALI PROJESİ *	31	5.967,05	30.12.2016	80.536.500,00	31.12.2016	80.536.500,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>1137</b>	<b>249.630,52</b>		<b>1.068.956.583,76</b>		<b>1.174.072.860,87</b>	

EK-4  
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU  
(30.06.2017)

KONUMU	SAYI	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2016	349.424.348,05	
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734,20	31.12.2016	8.965.010,00	
İZMİR KONAK PARSELİ	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2016	10.896.000,00	
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	9.12.2005	8.247.941,97	31.12.2016	110.324.894,20	
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	4.164.109,65	31.12.2016	10.886.455,80	
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	10.454,00	21.03.2007 - 29.06.2009 - 17.02.2010	1.307.800,13	31.12.2016	2.404.000,00	
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663,05	31.12.2016	55.000,00	
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3	53.689,19	14.06.2011 - 30.07.2012	49.588.110,14	31.12.2016	86.485.529,00	
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	31.12.2012	1.843.977,03	31.12.2016	27.736.380,50	
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	2.03.2011	677.397,25	31.12.2016	696.294,72	
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2016	4.200.000,00	
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2	400,00	18.05.1990	0,08	31.12.2016	280.800,00	
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	31.08.1987	1,00	31.12.2016	16.231,52	
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	5.06.2013	333.309.400,26	31.12.2016	395.369.806,07	
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	25.252,88	24.04.2013 - 22.04.2012	40.144.660,14	31.12.2016	76.715.202,22	
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	305,84	28.05.2014	3.010.213,51	31.12.2016	2.752.560,00	
ESKİŞEHİR PARSELİ	1	23.941,74	28.05.2014	5.367.042,79	31.12.2016	5.865.726,30	
İZMİR URLA PARSELİ	1	367.780,27	3.04.2014	19.646.918,32	31.12.2016	22.066.816,00	
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	5.03.2015	903.890,00	31.12.2016	918.658,80	
İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	3	36.782,54	5.03.2015	400.045.453,14	31.12.2016	418.966.961,00	
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	3	28.372,48	5.03.2015	12.253.790,40	31.12.2016	12.562.500,00	
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	5.03.2015	178.340.000,00	31.12.2016	209.020.000,00	
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PARSELLERİ	3	24.468,90	29.05.2015	461.735.307,41	31.12.2016	455.121.540,00	
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	2	959.388,94	3.04.2014	2.077.752.453,02	31.12.2016	1.822.838.986,00	
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	8.088,01	31.12.2016	8.482,50	
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	3.04.2014	1.031.412,07	31.12.2016	1.031.751,00	
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	10	20.646,99	3.04.2014	16.770.893,67	31.12.2016	23.859.389,00	
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373,21	28.05.2014	12.738.591,36	31.12.2016	7.782.155,00	
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 - 22.04.2012	132.283.105,86	31.12.2016	149.086.144,14	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012	80.177.861,14	31.12.2016	114.784.190,78	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	33	203.948,90	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	222.965.372,99	31.12.2016	257.944.281,28	
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	77.408,18	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	225.933.230,74	31.12.2016	233.589.022,57	
İZMİR KONAK KURUÇAY PARSELLERİ *	31	143.366,00	30.12.2016	386.337.605,33	31.12.2016	386.337.605,33	* Tarıf Birlikleri ile yapılan anlaşmaya istinaden elde edilecek gelirin %80 Tarıf %20 Emlak Konut G.Y.O A.Ş şeklinde paylaşılmak üzere protokol imzalanmıştır.
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1	81.328,00	30.05.2017	423.117.503,49	30.05.2017	422.905.600,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.396,70	30.05.2017	57.053.144,45	30.05.2017	57.000.000,00	
İSTANBUL ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	1	187.750,00	30.05.2017	248.319.190,43	30.05.2017	247.830.000,00	
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.697,64	30.05.2017	94.399.573,35	30.05.2017	94.264.873,50	
ANTALYA MURATPAŞA PARSELLERİ	1	40.000,00	30.05.2017	190.104.221,66	30.05.2017	190.000.000,00	
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	322	10.210.248,83		5.969.851.403,29		6.220.993.195,29	

**EK- 5**  
**ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANTALYA MURATPAŞA 1 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	26.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12581/6	40.000,00	28/2734	04.04.2013/11217
MEVCUT KULLANIM	Bazı parsellerde kısmen hissedarlara ait basit tarz yapılar mevcut.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12581	6	TİCARET-TURİZM ALANI	E:1,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ (TL)	190.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BAKIRKÖY ŞEVKETİYE 1221 ADA 212 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	26.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1221/212	81.328,00	30/2846	12.03.2015/2584
MEVCUT KULLANIM	Bazı parsellerde kısmen hissedarlara ait basit tarz yapılar mevcut.			
İMAR DURUMU*	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1221	212	KONUT + TİCARET ALANI	E:1.00
			ÖZEL EĞİTİM ALANI	E:1.00
			PARK ALANI	Taks: 0.50
			DİNİ TESİS ALANI	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ (TL)	422.905.600,00			

\*İmar durumu verilerinde öneri imar durumu bilgileri dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Beykoz Çayağzı (Riva) 3201 no'lu parselin aylık kira değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, F22D05C3B Pafta içerisinde yer alan "Özel Orman" vasıflı 206.497,84 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3201 Parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	/ 3201	206.497,84	36/3603	07.02.2017/1355
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		3201	Özel orman alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	35.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Mahallesi 984 ada 1 no'lu parselin pazar değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 984 ada içerisinde yer alan 20.396,70 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 numaralı parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	984/1	20.396,70	143/14179	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	984	1	turizm + ticaret	1.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PAZAR DEĞERİ (TL)	57.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Çekmeköy Taşdelen Mahallesi 461 no'lu parselin aylık Pazar kira değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	22.06.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, içerisindeki 187.750 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 461 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	/461	187.750,00	5/471	28.04.2015/6852
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		461	Askeri alan	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	190.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Çekmeköy Taşdelen Mahallesi 461 no'lu parselin pazar değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	26.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, içerisindeki 187.750 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 461 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	/461	187.750,00	5/471	28.04.2015/6852
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		461	konut + ticaret	1,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	247.830.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Samsun Canik Yeni Mahalle 12483 ada 1 parsel, 12484 ada 1 parsel ve 12488 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	26.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Samsun İli, Canik İlçesi, Yeni Mahalle, 12483 ada 1 parsel, 12484 ada 1 parsel, 12488 ada 1 parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12483/1	36.293,72	25/2429	03.03.2017/1387
	12484/1	4.361,57	25/2430	03.03.2017/1387
	12488/1	11.042,35	25/2433	03.03.2017/1387
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12483	1	ticaret	1,7
	12484	1	ticaret	1,7
	12488	1	ticaret	1,7
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	94.264.873,50			

**EK- 6**  
**PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri 1. Etap 1.Kısım Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	4.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Avcılar MAHALLESİ : Firuzköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	622/1	85.871,43	121/11971	03.04.2015/6909
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	622	1	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	8.824.100,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	232.493.501,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	499.076.314,93			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	137.394.000,00			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi ile ilgili olarak parseller üzerinde bulunan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 370 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	2017-3687			
RAPOR TARİHİ	15.06.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	982/1	25073,74	143/14174	14.02.2017/2952
	982/2	37.381,65	143/14175	14.02.2017/2952
	982/3	20.284,78	143/14176	14.02.2017/2952
	982/4	281.238,86	143/14177	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	982	1	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	2	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	3	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	4	R5 Rekreasyon	E=0,02, H=4,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	191.895.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	573.425.000,00			
370 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	510.366.000,00			

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KONYA MERAM YENİCE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Konya İLÇESİ : Meram MAHALLESİ : Yenice			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	37594/5	29.459,11	11/1005	30.07.2015/21414
	37595/3	31.216,37	11/1015	30.07.2015/21414
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut ve ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	37594	5	Konut	E:2,18 Hmaks:15 kat
	37595	3	Konut	E:2,10 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	144.414.552,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	450.723.026,10			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	198.759.060,00			
163 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri (TL)	42.563.700,00			



4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAPARK PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Maltepe MAHALLESİ : Küçükyalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	16771/1	18.344,34	60	25.11.2016/29592
	16772/1	35.479,85	60	25.11.2016/29592
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16771	1	Konut + Ticaret	E: 1.80
	16772	1	Konut + Ticaret	E: 1.80
16773	2	Konut + Ticaret	E: 1.80	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri (TL)	767.083.165,00			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL)	2.420.334.750,00			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı (TL)	1.527.000.300,00			
543 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Toplam Rayiç Değeri (TL)	912.536.100,00			

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUAL BAĞÇEKENT PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	2.06.2017			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	658/3	16.216,38	47/4632	3636/14.03.2013
	MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde okul, sağlık tesisi, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	658	3	ÖZEL İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
Okul Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Aylık Kira Değeri (TL)	248.000,00			

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli Merkezefendi Evra Denizli Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.05.2017			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.		
	İLİ	Denizli		
	İLÇESİ	Merkezefendi		
	MAHALLESİ	Çakmak		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	716/1	6.094,21	62/6087	27/01/2016-2045
	717/1	3.031,06	62/6088	27/01/2016-2045
	718/1	14.227,02	62/6089	27/01/2016-2045
	719/1	17.079,48	62/6090	27/01/2016-2045
	720/1	19.441,35	62/6091	27/01/2016-2045
	721/1	7.037,06	62/6092	27/01/2016-2045
	722/1	6.490,63	62/6094	27/01/2016-2045
	723/1	7.764,06	62/6065	27/01/2016-2045
724/1	14.129,35	62/6096	27/01/2016-2045	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler ve eğitim alanı barındıran Konut Projesi			
İMAR DURUMU	Konut (E=2.00),Ticaret (E=1.00),Özel Eğitim (E=1.00), Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	128.502.132,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	531.284.985,38			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ (TL)	95.631.297,37			
116 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	43.087.200,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL YAKACIK PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBLİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Kartal MAHALLESİ : Yakacık			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12341/68	7.701,76	181	42342
	12624/4	3.762,68	182	42405
	12626/1	21.000,50	181	42342
MEVCUT KULLANIM	Konut projesi geliştirilmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12341	68	ORTAÖĞRETİM TEŞİSLERİ ALANI	---
	12624	4	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
	12626	1	KONUT ALANI	Emsal= 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	128.700.728,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	350.286.733,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	123.900.000,00			
71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	24.700.300,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MERKEZ ANKARA PROJESİ				
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	14.04.2017				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBLİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Ankara İLÇESİ : Yenimahalle MAHALLESİ : İstasyon				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	63865/2	124.475,80	1/92	06.02.2015/5770	
	MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
	İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	63865	2	Merkezi İş Alanı	E: 4.50	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri (TL)	795.274.380,00				
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL)	3.400.608.237,00				
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı (TL)	1.258.365.000,00				
144 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri (TL)	771.478.700,00				

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel, 458 ada 24 parsel ve 976 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 214 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-227			
RAPOR TARİHİ	7.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/69	10.224,70	142/14086	14.02.2017/2952
	443/71	19.971,40	142/14088	14.02.2017/2952
	458/24	12.027,60	142/14089	14.02.2017/2952
	976/3	35.103,32	142/14166	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	69	Konut	E=0,75, H=Serbest
	443	71	Konut	E=1,35, H=Serbest
	458	24	Ticaret	E=2,00, H=Serbest
976	3	Konut	E=1,70, H=Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	316.265.000,00			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	192.885.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	994.250.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	377.815.000,00			
214 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	89.945.000,00			

10

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	HOŞDERE 6. ETAP			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Esenyurt MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	63865/2	124.475,80	1/92	06.02.2015/5770
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	700	4	Dini Tesis Alanı	E: -
	704	4	T1 Ticaret Alanı	E: 1,00
	704	5	T1 Ticaret Alanı	E: 1,00
	707	1	T3 Ticaret Alanı	E: 2,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri (TL)	93.768.858,80			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL)	463.952.866,00			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı (TL)	150.500.000,00			
669 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri (TL)	244.848.500,00			

11

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kağıthane Seyrantepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, L Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 7752 ada 9.458 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 no'lu parsel ile İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 7752 ada 27.292 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	7752 / 2	9.458,00	34/268	29.02.2016/2075
	7752 / 4	27.292,00	454/44716	09.02.2016/2742
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut ve dükkan birimleri barındıran konut projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	7752	2	konut	Emsal:2,25
	7752	4	konut	Emsal:2,25
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
477 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	450.269.000,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	248.255.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	749.600.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	637.000.000,00			

12

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Körfez Yarımca Körfezkent Ticaret Anahtar Teslim Götürü İşİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyalandırma) Mahallesi'nde yer alan 1917 ada 11.922,37 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1917/1	11.922,37	262/25787	07.12.2015/14578
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ofis ve dükkan birimleri barındıran ticaret projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1917	1	Ticaret	Emsal:1,5 H:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	9.425.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	65.215.000,00			

**EK-7**  
**BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1 Kısım 6 Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ 5 adet bağımsız bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
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			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3334/5	13.020,30	533/52699	
MEVCUT KULLANIM	Dükkan			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3334	5	Sosyal Kültür Tesis Alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	30.912.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR SPRADON QUARTZ PROJESİ 4 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.		
	İLİ	İstanbul		
	İLÇESİ	Başakşehir		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	217/1	14.431,11	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü	
561/1	16.806,78	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü		
563/1	13.193,56	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü		
MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	217	1	Konut Alanı	Blok Nizamda Emsal=1.50
	561	1	Konut Alanı	Blok Nizamda Emsal=1.50
	563	1	Konut Alanı	Blok Nizamda Emsal=1.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
4 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	1.371.458,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Silivri İlçesi Selimpaşa 675 ada 1 parsel A9 blok 8 no'lu bağımsız bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.06.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 9(A9) Blok'ta konumlu 8 no'lu daire			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	675/1	124.717,50	77/7567	08.06.2010/4096
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ofis ve dükkan birimleri barındıran ticaret projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	675	1	Konut	Emsal:1
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	300.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli Kapaklı İlçesi 319 ada 1 parsel C03/3 blok 2 no'lu bağımsız bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.04.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 319 ada 1 parsel üzerinde bulunan dört adet kargir apartman ve arsası bünyesinde yer alan 3. Blok 2 no'lu bağımsız bölüm			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	319/1	18.200,00	66/6464	06.042006/3214
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ofis ve dükkan birimleri barındıran ticaret projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	319	1,00	Konut	Emsal:1,15
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	210.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli Kapaklı İlçesi 319 ada 1 parsel C04/4 blok 28 no'lu bağımsız bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	9.05.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 319 ada 1 parsel üzerinde bulunan dört adet kargir apartman ve arsası bünyesinde yer alan 3. Blok 2 no'lu bağımsız bölüm			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	319/1	18.200,00	66/6538	06.042006/3214
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ofis ve dükkan birimleri barındıran ticaret projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	319	1,00	Konut	Emsal:1,15
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	105.000,00			

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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)			415.527.387,18
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
			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	0,00
5.	<b>Net Dönem Karı</b>	<b>(=)</b>	<b>1.761.276.000,00</b>	<b>1.761.040.180,39</b>
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	(-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek	(-)	88.052.009,02	88.052.009,02
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI</b>	<b>(=)</b>	<b>1.673.223.990,98</b>	<b>1.672.988.171,37</b>
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	(+)	14.993.484,43	
10.	<b>Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı</b>		<b>1.688.217.475,41</b>	
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.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>		<b>1.673.223.990,98</b>	<b>1.672.988.171,37</b>
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
	<b>TOPLAM</b>	<b>0,00</b>		
NET	A	0,00	0,00000	0,00000
	B	0,00	0,00000	0,00000
	<b>TOPLAM</b>	<b>0,00</b>		

**DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI**

<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)</b>	<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)</b>
<b>0,00</b>	<b>0,0000000000000000</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 26 NİSAN 2017 TARİHLİ 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2016 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı, 26 Nisan 2017 Çarşamba günü saat 10:00'da Barbaros Mah., Mor Sümül Sok. No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İli Müdürlüğü**'nün 25.04.2017 tarih ve 24518748 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sn. Feyyaz BAL**'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi**'nin **28 Mart 2017** tarih ve **9293** sayılı baskısı ile, **Yeniğün Gazetesi**'nin **24 Mart 2017** tarihli baskısında ve Şirketimizin [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 15.03.2017 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesi hükmü gereğince Şirket'in Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirilmiş olup, Genel Kurul Toplantısı fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak başlatıldı.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket sermayesinin 3.800.000.000.-TL toplam itibari değerli 380.000.000.000 adet payından; toplam itibari değeri 2.926.991.649,98.- TL olan toplam 292.699.164.998 adet payın temsilen, toplam itibari değeri 1.874.831.452,98. olan **187.483.145.298 adet** payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve gerek Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek Şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi **Sn. Feyyaz BAL** tarafından açıklanmıştır.

**Sn. Murat KURUM** tarafından açılış konuşmasını müteakip, ortaklara Genel Kurul'da kullanılabilir oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında bilgi verildi. Müteakiben toplantı, **Sn. Murat KURUM** tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

### MADDE – 1

Verilen önerge doğrultusunda; Toplantı Başkanlığına **Sn. Havvanur YURTSEVER**; oy toplama memurluğuna **Sn. Eyyüp UÇAK** ve tutanak yazmanlığına **Sn. Nurettin ŞAM**'in seçilmesi fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oybirliği ile kabul edildi.

## **MADDE – 2**

Toplantı sonunda Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Heyetine yetki verilmesi fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oybirliği ile kabul edildi.

## **MADDE – 3**

**3.1** Şirketimizin 2016 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve 2016 yılına ait Bağımsız Denetim Raporu TTK, Yönetmelik ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket merkezinde, Şubelerinde www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde, Kamu Aydınlatma Platformu ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerimizin erişimine sunulan 1 Ocak 2016 - 31 Aralık 2016 dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu'nun okunmuş sayılması fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 329.275 ret oyuna karşılık 2.926.662.374,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Genel Müdür Sn. Murat KURUM şirket faaliyetleri hakkında bilgi verdi.

Şirketimizin 2016 yılı faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu yapılan oylama neticesinde 329.275 ret oyuna karşılık 2.926.662.374,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

## **MADDE – 4**

**4.1** 2016 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarına ilişkin olarak; TTK, Yönetmelik ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket merkezinde, Şubelerinde www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde, Kamu Aydınlatma Platformu ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerimizin erişimine sunulduğundan 2016 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının okunmuş sayılması fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 360.623 ret oyuna karşılık 2.926.631.026,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

2016 yılı bilanço ve kar-zarar hesapları Genel Kurul'un müzakeresine sunuldu. Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinden söz alan olmadı. Bu finansal tablolar Bilanço ve kar-zarar hesapları fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 360.623 ret oyuna karşılık 2.926.631.026,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

## **MADDE – 5**

2016 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasına geçildi. Yönetim Kurulu Üyeleri fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 3.758.795 ret oyuna karşılık 2.923.232.854,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile ayrı ayrı ibra edildi.





## **MADDE -6**

2016 yılı karının dağıtılmamasına ilişkin Yönetim Kurulu'nun teklifi okundu. Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT bilgi verdi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI No: 29 sayılı Tebliği hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı **1.761.276.000.-TL**; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem kari ise **1.761.040.180,39.-TL** dir.

Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı **415.527.387,18 TL** olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin %20 'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan **1.761.040.180,39.-TL** net dönem karında, % 5 oranında **88.052.009,02.-TL** Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

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.

## **MADDE -7**

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Seçimine İlişkin Şirket Politikası ve konuya ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okundu. 2017 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca bağımsız denetim hizmeti alınacak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(DELOİTTE)'nin (Mersis Numarası: 0291001097600016, Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 291 001 0976) bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu, fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 100.121.596 ret oyuna karşılık 2.826.870.053,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

## **MADDE -8**

Şirket Esas Sözleşmesinin 12 ve 13. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesine geçildi. Yönetim Kurulu Üye adaylarının şirket internet sitesinde ilan edilen özgeçmişleri hakkında bilgi verildi.

Verilen önerge doğrultusunda; Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıllık süre ile görev yapmak üzere;

Toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden **Sn. Ertan YETİM**(T.C Kimlik No: 38303119570) , **Sn. Murat KURUM**(T.C Kimlik No:29813087008) , Kadıköy 9. Noterliğinin 25.04.2017 tarih ve 15225 yevmiye nolu muvafakatnamesine göre **Sn. Sami ER**(T.C Kimlik No: 15431599962), ve Kadıköy 9. Noterliğinin 25.04.2017 tarih ve 15223 yevmiye nolu muvafakatnamesine göre **Sn. Mehmet ÖZÇELİK**(T.C Kimlik No: 24370453334)'in yönetim kurulu üyesi olarak seçilmelerine, **Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde**

3

**bağımsız yönetim kurulu üyeliğine uygun bulunan ve toplantıda hazır bulunan Sn. Havvanur YURTSEVER**(T.C Kimlik No: 15668187710), **Sn. Ertan KELEŞ**(T.C Kimlik No: 39430363652) ve Kadıköy 9. Noterliğinin 25.04.2017 tarih ve 15222 yevmiye nolu muvafakatnamesine göre **Sn. Muhterem İNCE**(T.C Kimlik No: 22111408728)'nin bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmelerine,

2017 yılı içerisinde bağımsız üye Sn. Veysel EKMEN'den boşalan yönetim kurulu üyeliğine, şirket ortağı olmayan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine uygun bulunan T.C. Uruklu 22111408728 T.C Kimlik no.lu Sn. Muhterem İNCE'nin seçilmesi ve TTK.'nın 363. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul'un onayına sunuldu.

Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu yapılan oylama neticesinde 946.298.608 ret oyuna karşılık 1.980.693.041,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

#### **MADDE -9**

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 7.250,00 -TL ücret ödenmesi ve ayrıca yılda 4 net maaş tutarında ikramiye ödenmesine ilişkin karar fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu yapılan oylama neticesinde 31.539.300 ret oyuna karşılık 2.895.452.349,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

#### **MADDE -10**

Şirketimiz tarafından 2016 yılı içerisinde yapılan 14.993.484,43-TL. bağış hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2017 yılında 15.000.000.,00-TL ye kadar bağış yapılmasına ilişkin öneri, fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu yapılan oylama neticesinde 901.284.589 ret oyuna karşılık 2.025.707.060,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

#### **MADDE - 11**

Şirketimiz tarafından 2016 yılı içerisinde üçüncü kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilmiş gelir ve menfaatler olmadığı hakkında Sn. Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT tarafından Genel Kurul'a bilgi olarak sunulmuştur.

#### **MADDE - 12**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. maddesinde yer alan kişilerin 2015 yılında şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapmadıkları, şirketin işletme konusuna giren ticari işlemleri kendileri veya başkası adına yapmadıkları veya bu işlemlerle iştigal eden bir şirkete sınırsız sorumlu ortak olarak katılmadıkları bilgisi verildi.



### **MADDE -13**

Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine bilgi sunuldu.

### **MADDE – 14**

Şirket paylarının geri alımına ilişkin olarak; 06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan 36 ay süreli “Geri Alım Programı” çerçevesinde, 2016 yılı içinde gereği alım yapılmadığı, bununla beraber, Şirketin bugüne kadar geri almış olduğu toplam nominal pay tutarı 120.070.862,00.-TL olduğu hususu Genel Kurulun bilgisine sunuldu.

### **MADDE – 15**

Şirketimiz Yönetim Kurulu’na Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu Genel Kurul’un onayına sunuldu.

Yönetim Kurulu’na Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu yapılan oylama neticesinde 88.098.613 ret oyuna karşılık 2.838.893.036,98 kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

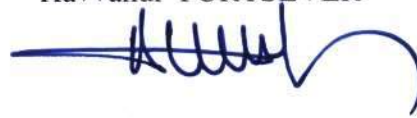
### **MADDE – 16**

Toplantı Başkanı teşekkür konuşması yaptı. Gündemde görüşülecek başkaca bir husus bulunmadığından, toplantının sona erdiği Toplantı Başkanı tarafından ilan edilmekle işbu tutanak mahallinde tanzim olunarak **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü** Temsilcisi **Sn. Feyyaz BAL** ve Toplantı Heyetince imzalanmıştır.

**BAKANLIK TEMSİLCİSİ**  
Feyyaz BAL



**TOPLANTI BAŞKANI**  
Havvanur YURTSEVER



**OY TOPLAMA MEMURU**  
Eyyüp UÇAK



**TUTANAK YAZMANI**  
Nurettin ŞAM





Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL  
Tel: 0216 579 15 15 Faks: 0216 456 48 75



/EmlakKonutGyoAs



/EmlakKonutGYOAS



/EmlakKonutGYOAS



/emlakkonut\_gyo



emlakkonut.com.tr