



**EMLAK KONUT  
GYO A.Ş.**  
Yıllık Faaliyet Raporu  
2016

**EMLAK KONUT GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
2016**



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

EMLAK KONUT GYO A.Ş.  
01.01.2016- 31.12.2016  
YÖNETİM KURULU YILLIK  
FAALİYET RAPORU

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

BU RAPORUN 71-136 SAYFALARI ARASINDA SERMAYE PİYASASI KURULU TARAFINDAN YAYINLANAN  
II.17-1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ' NE GÖRE HAZIRLANMIŞ KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE  
UYUM RAPORUNA YER VERİLMİŞTİR.

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

**Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

*Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

*Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 27 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## *Görüş*

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

## **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

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

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2017

# İÇİNDEKİLER TABLOSU

## **YÖNETİM.....1**

GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI.....1

## **EMLAK KONUT HAKKINDA.....4**

EMLAK KONUT'A BAKIŞ..... 4

FAALİYET KONUSU ..... 5

İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ.....10

TERMİNOLOJİ..... 30

TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ..... 31

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ..... 32

ANAHTAR TESLİMİ..... 33

YILLIK SATIŞ DEĞERİ (ÖNSATIŞLAR DAHİL) ..... 42

YILLIK SATIŞ ALANI (ÖNSATIŞLAR DAHİL)..... 42

2016 YILI YABANCIYA SATIŞ DURUMU (ÖNSATIŞLAR DAHİL) ..... 43

2016 YILI YABANCIYA SATIŞ DURUMU (ÖNSATIŞLAR DAHİL)..... 43

2016 YILI YABANCIYA SATIŞ ALANI (ÖNSATIŞLAR DAHİL) ..... 43

## **İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ.....44**

KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Aralık 2016) ..... 44

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (Ocak-Aralık, 2016)..... 47

KONUT FİYAT ENDEKSİ (Ekim, Kasım, Aralık 2016) ..... 49

YENİ KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ (Ekim, Kasım, Aralık 2016) ..... 50

ÜÇ BÜYÜK İLİN KONUT FİYAT ENDEKSİ VE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ  
(Ekim, Kasım, Aralık 2016) ..... 51

## **EMLAK KONUT HAKKINDA.....52**

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL) ..... 52

FİNANSAL ORANLAR ..... 54

DÖNEMSEL ÖNEMLİ RAKAMLAR..... 55

KİRAYA VERİLEN VE KİRALANAN GAYRİMENKULLER ..... 56

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA ..... 57

<b>YÖNETİM.....</b>	<b>60</b>
YÖNETİM KURULU .....	60
ÜST DÜZEY YÖNETİM .....	66
İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM .....	66
İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ (31 Aralık 2016 İtibari İle).....	67
YÖNETİM KURULU.....	67
ÜST DÜZEY YÖNETİM.....	68
ORGANİZASYON ŞEMASI.....	69
<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....</b>	<b>71</b>
<b>DİĞER GELİŞMELER.....</b>	<b>136</b>
ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR.....	136
<b>DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>150</b>
<b>DÖNEM SONRASINDA ÖNEMLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>152</b>
<b>DİĞER GELİŞMELER.....</b>	<b>154</b>
İDARİ VE ADLİ YAPTIRIM.....	154
PAY GERİ ALIM PROGRAMI.....	154
AR-GE FAALİYETLERİ .....	154
KEY ÖDEMELERİ.....	154
BAĞIŞLAR .....	154
<b>YATIRIMCI İLİŞKİLERİ.....</b>	<b>155</b>
<b>İNSAN KAYNAKLARI.....</b>	<b>156</b>
EĞİTİM DURUMU .....	156
PERSONEL YAŞ ARALIĞI.....	157
PERSONEL SAYISI.....	157
<b>PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER.....</b>	<b>158</b>

**DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN  
FİRMALAR.....159**

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU .....	159
EKSPERTİZ ŞİRKETLERİ .....	159
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DANIŞMAN FİRMASI .....	159
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR.....	159
BASIN MÜŞAVİRLİĞİ DANIŞMAN FİRMASI .....	159
KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIŞMAN FİRMASI.....	159

**EKLER.....160**

**YASAL UYARI.....161**

## YÖNETİM

### GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI



Değerli Ortaklarımız,

Sektöründe 60 yılı aşan bir tecrübenin getirdiği kurum kültürü, yönetim anlayışı ve Türkiye konut sektöründe geliştirdiği iş modelleri üzerinden ürettiği projeler ile ülkemizde yeniliklerin kaynağı haline gelmeyi başaran Emlak Konut adına hepinizi selamlıyorum.

Hiç şüphesiz, ülkemiz ve ayrıca sektörümüz açısından geride bıraktığımız 2016 yılı, çok önemli gelişmelerin yaşandığı bir yıl olarak tarihe geçti. Bilindiği gibi konut sektörü, bileşenleri ile birlikte, ülkelerin iç dinamiklerinden oldukça kolay etkilenebilme potansiyeline sahip bir sektör. Bu açıdan bakıldığında 2016 yılının en çarpıcı olayı 15 Temmuz'da ülkemizin tüm kazanımlarına yapılmış saldırı niteliğinde olan darbe girişimini milletçe başarılı bir sınav vererek atlatmış olmamız oldu. O dönemde içinde olduğumuz sürecin ülkemiz ekonomisi üzerinde oluşturabileceği olumsuz etkiyi ortadan kaldırmaya yönelik yapılabilecekler ve Emlak Konut'un üzerine düşenlerin ne olabileceğinin değerlendirmesini yaptık. Birlikte projelerimizi yürüttüğümüz yüklenicilerimizin görüşlerini de alarak kampanya çalışmamızı başlattık ve çok olumlu sonuçlar elde ettik. Hükümetimizin konut sektörüne yönelik belirlemiş olduğu destekleyici politikalar,



# YÖNETİM

## GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI

bizlerin de üretime yönelik çalışmalarımız ve milletimizin özverisi ile tüm olumsuz süreçlere rağmen bu yılı büyüterek ve karlılığımızı arttırarak tamamladık.

Yıl sonu itibariyle 7.3 milyar TL değerinde 10.053 adet bağımsız bölümün satışını gerçekleştirdik. 2016 yılı içerisinde 7 gelir paylaşımı ihalesini tamamladık ve bunların sözleşmelerini imzaladık. Bunun yanında, 6 adet anahtar teslimi projemizin ihalesini de 2016 yılı içerisinde gerçekleştirdik. Sadece gelir paylaşımı modelli projelerimizden 6,45 milyar TL değerinde iş hacmine ulaştık. Ayrıca, yılın son ayında Tarış Kooperatif Birlikleri ile İzmir'in en değerli bölgelerinden biri olan Alsancak'ta, gelir paylaşımı modeline göre beraber proje geliştirmek üzere bir protokol imzaladık. Yine Türkiye'nin en büyük spor kulüplerinden biri olan Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile Riva ve Florya' da bulunan arsalarında proje geliştirmek maksadıyla bir protokol imzaladık. Şirketimiz bu projelerden elde edeceği gelirin yanında oluşacak iş hacmiyle ülke ekonomimize önemli bir katkı sağlayacaktır. Bununla birlikte halihazırda TOKİ' den İstanbul Şişli ve Küçükçekmece' de 2.3 milyar TL değerinde almış olduğumuz arsalarla birlikte yaklaşık 5,2 milyar TL değerinde ihale edilmemiş arsa stokuna sahibiz. 2017 yılında da İstanbul ve Anadolu'nun çeşitli illerinde projeler geliştirmek ve yeni arsa alımları ile yeni ihaleler planlarımız arasında olacaktır.

2016 yılında, belirlediğimiz politika ve planlar çerçevesinde, sene başında 1,5 milyar TL net kar olarak belirlediğimiz hedefimizi 3.çeyrekte yakaladık ve hedefimizi güncelleyerek 1,8 milyar TL'ye çıkardık. Yıl sonu itibarı ile ulaşılmış olduğumuz 1,76 milyar TL'lik kar rakamı ile hedefimizi gerçekleştirmeyi başardığımızı sizinle paylaşmaktan mutluluk duyuyorum. Bu rakam 2015 yılı karı olan 952 milyon TL ile karşılaştırıldığında % 85 büyümeyi işaret ediyor. İçinde bulunduğumuz şartlar değerlendirildiğinde karlılıkta yakaladığımız büyüme oranı bize 2017 yılı için de büyük bir umut ve enerji sağladı.

2017 yılının hem ülkemiz hem de sektörümüz adına çok daha iyi bir yıl olacağına inancım tam. Emlak Konut olarak yeni girdiğimiz bu yıla çok iyi hazırlandık, sağlam hedefler koyduk ve bu hedeflere ulaşmamızı sağlayacak araçları belirledik. 2017 hedeflerimizden kısaca bahsederek; 9.900 adet bağımsız bölüm satışı, 1.27 milyon m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 8 milyar TL satış değeri hedeflerini 2017 yıl sonuna kadar azimli ve özverili bir çalışma ile yakalayacağımıza inanıyorum. Nitekim bunun işaretlerinin yılın ilk aylarında düzenlemiş olduğumuz kampanyaya olan yoğun ilgiden de anlayabiliyoruz.

## YÖNETİM

### GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI



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

Saygılarımla,

*Murat Kurum*

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### EMLAK KONUT'A BAKIŞ

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 üretmek 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

### FAALİYET 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 etmek 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 HAKKINDA

### FAALİYET KONUSU (DEVAM)

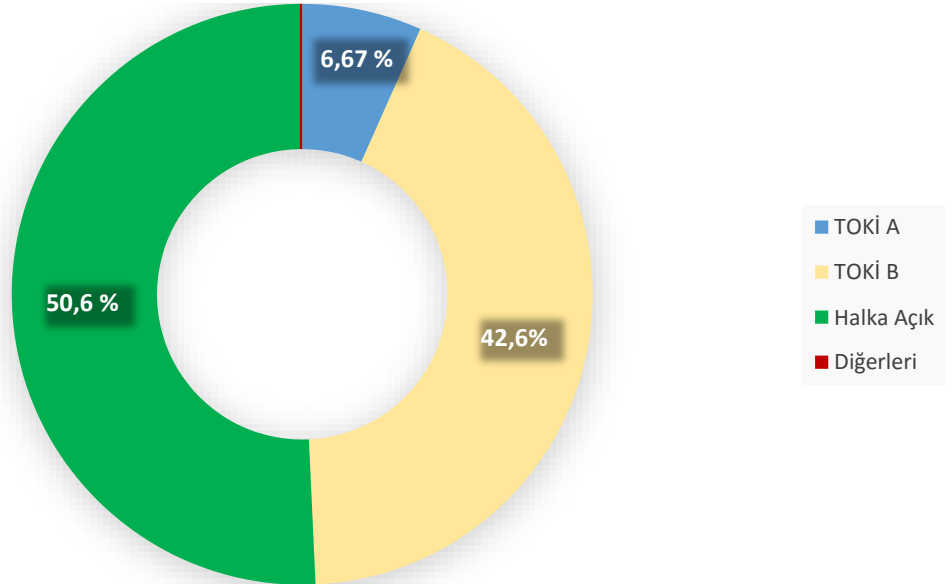
Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu: (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi; (b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün 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

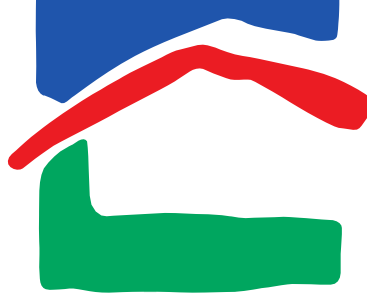
### SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
<b>Toplu Konut İdaresi Başkanlığı</b>	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
<b>Toplu Konut İdaresi Başkanlığı</b>	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,6
<b>Halka Açık Kısım</b>	B	Hamiline	1.925.111.072,26	192.511.107.226	50,6
<b>Diğerleri</b>	B	Hamiline	58.170,39	5.817.039	<1
<b>Toplam</b>			<b>3.800.000.000,00</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>100</b>



## EMLAK KONUT HAKKINDA

### MİSYONUMUZ VE VİZYONUMUZ



#### **AMBLEMİMİZ;**

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

**İFADE EDER.**

#### 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.

#### 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.
- Bu güne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### İŞ MODELLERİ

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

- Emlak Konut GYO A.Ş.’nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. 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.





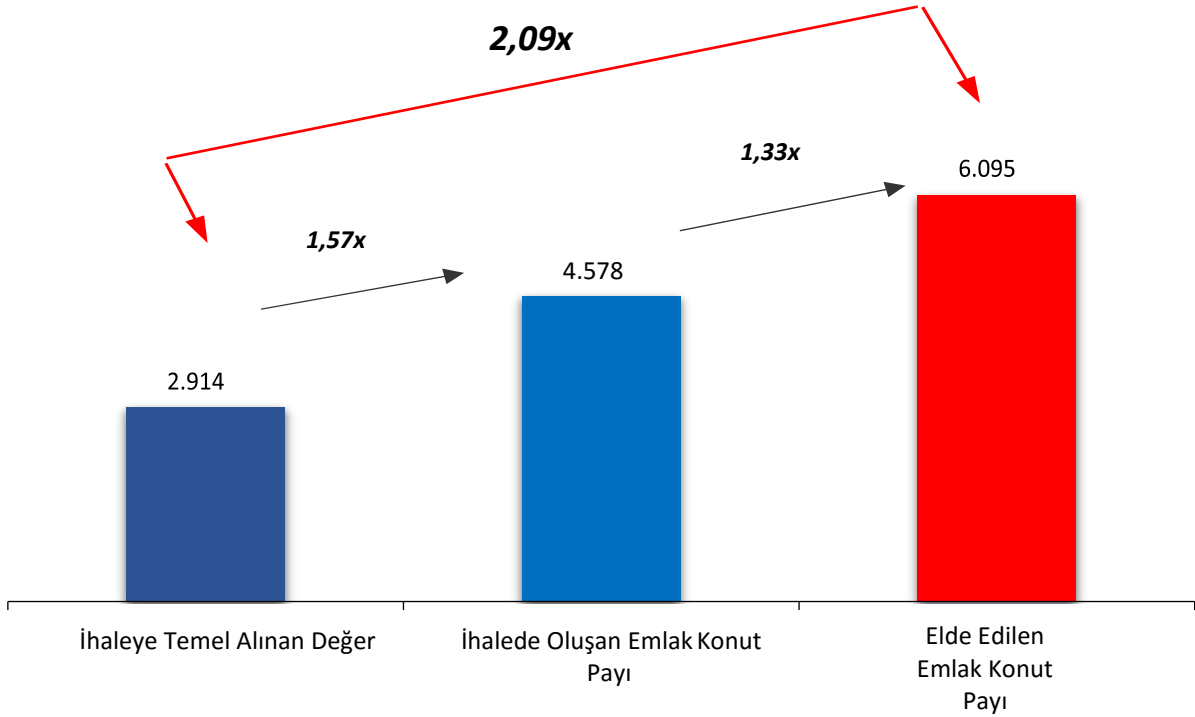
## EMLAK KONUT HAKKINDA

### GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

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 PROJELERİ

#### TAMAMLANMIŞ PROJELER



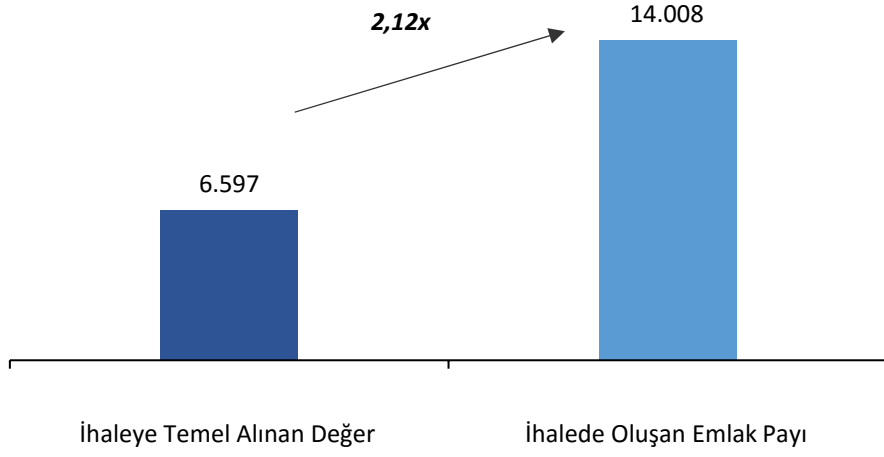
\* Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (DEVAM)

#### İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

#### YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER



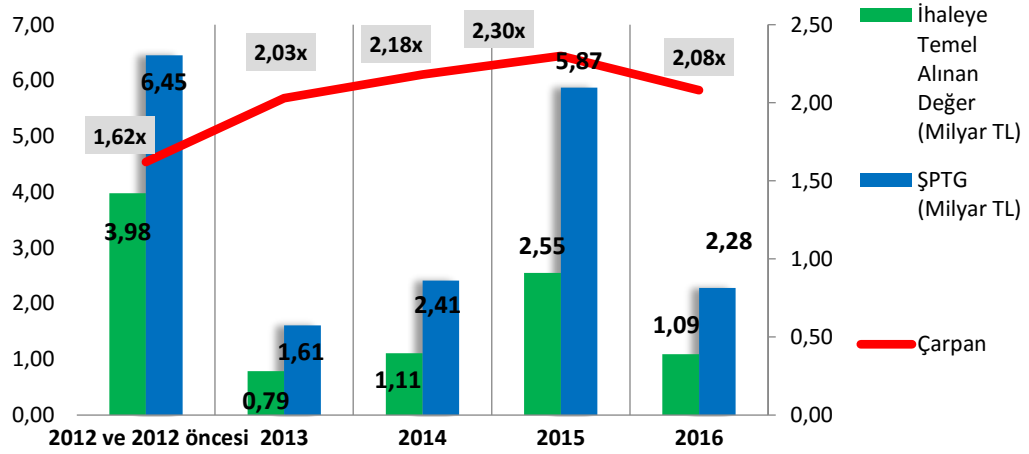
\* Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (DEVAM)

#### İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

#### 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 GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



PROJE	SARPHAN FİNANSPARK		
YÜKLENİCİ	YENİ SARP ~ ÖZ AKAR	İLERLEME ORANI	% 93,71
ASTG	164.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	29.12.2016
ŞPGO	% 37,50	ARSA ALANI	20.714,48
AŞPTG	61.500.000 TL	BB SAYISI	969



PROJE	METROPOL İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	VARYAP ~ GAP	İLERLEME ORANI	% 65,95
ASTG	1.161.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	04.04.2017
ŞPGO	% 43,15	ARSA ALANI	99.108,08
AŞPTG	500.971.500 TL	BB SAYISI	2177

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	MASLAK 1453		
YÜKLENİCİ	AKDENİZ	İLERLEME ORANI	% 88,76
ASTG	3.250.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	07.07.2017
ŞPGO	% 35,50	ARSA ALANI	190.678,74
AŞPTG	1.153.750.000 TL	BB SAYISI	5258



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

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	BAHÇEKENT FLORA		
YÜKLENİCİ	İZKA ~ DAĞ ~ SITAR	İLERLEME ORANI	% 73,76
ASTG	320.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	30.04.2017
ŞPGO	% 25,26	ARSA ALANI	119.756,54
AŞPTG	80.832.000 TL	BB SAYISI	1219



PROJE	GÖL PANAROMA		
YÜKLENİCİ	BE-MA	İLERLEME ORANI	% 73,82
ASTG	530.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.05.2017
ŞPGO	% 28,00	ARSA ALANI	85.251,43
AŞPTG	148.400.000 TL	BB SAYISI	1471

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	İSTMARINA		
YÜKLENİCİ	DAP ~ ELTES	İLERLEME ORANI	% 52,00
ASTG	1.335.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	30.05.2018
ŞPGO	% 40,00	ARSA ALANI	53.687,97
AŞPTG	534.000.000 TL	BB SAYISI	1625



PROJE	BULVAR İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	İLERLEME ORANI	% 97,68
ASTG	723.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	08.10.2016
ŞPGO	% 28,00	ARSA ALANI	98.064,96
AŞPTG	202.440.000 TL	BB SAYISI	1746

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	EVVEL İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	İNTAYA ~ EYG ~ İNTES	İLERLEME ORANI	% 57,38
ASTG	726.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	03.10.2017
ŞPGO	% 26,00	ARSA ALANI	75.197,88
AŞPTG	188.760.000 TL	BB SAYISI	1423



PROJE	KÖY		
YÜKLENİCİ	SİYAHKALEM	İLERLEME ORANI	% 17,04
ASTG	1.475.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	10.03.2020
ŞPGO	% 32,25	ARSA ALANI	342.266,74
AŞPTG	475.687.500 TL	BB SAYISI	996 *

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



## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	PARK MAVERA		
YÜKLENİCİ	MAKRO ~ AKYAPI	İLERLEME ORANI	% 68,90
ASTG	1.400.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	25.06.2018
ŞPGO	% 30,00	ARSA ALANI	98.476,77
AŞPTG	420.000.000 TL	BB SAYISI	1815



PROJE	AVRUPARK		
YÜKLENİCİ	CİHAN ~ KONUT YAPI	İLERLEME ORANI	% 35,49
ASTG	602.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	29.04.2018
ŞPGO	% 26,00	ARSA ALANI	78.639,77
AŞPTG	156.520.000 TL	BB SAYISI	1480

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	BÜYÜKYALI İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZİYLAN	İLERLEME ORANI	% 8,11
ASTG	4.240.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	21.06.2020
ŞPGO	% 37,00	ARSA ALANI	104.354,76
AŞPTG	1.568.800.000 TL	BB SAYISI	1541



PROJE	SOFALOÇA		
YÜKLENİCİ	BAŞYAPI ~ SOLARYAPI	İLERLEME ORANI	% 41,63
ASTG	180.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	17.08.2017
ŞPGO	% 30,00	ARSA ALANI	18.228,00
AŞPTG	54.000.000 TL	BB SAYISI	156

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



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



PROJE	TUAL ADALAR		
YÜKLENİCİ	DAĞ MÜHENDİSLİK	İLERLEME ORANI	% 13,91
ASTG	420.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	06.11.2018
ŞPGO	% 29,50	ARSA ALANI	25.462,91
AŞPTG	123.900.000 TL	BB SAYISI	471*

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

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	KARAT 34		
YÜKLENİCİ	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	İLERLEME ORANI	% 13,40
ASTG	440.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	14.03.2018
ŞPGO	% 39,00	ARSA ALANI	21.438,07
AŞPTG	171.600.000 TL	BB SAYISI	592



PROJE	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR		
YÜKLENİCİ	ARTAŞ	İLERLEME ORANI	% 38,56
ASTG	876.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	24.02.2018
ŞPGO	% 40,00	ARSA ALANI	72.706,72
AŞPTG	350.400.000 TL	BB SAYISI	968

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	TUAL BAHÇEKENT		
YÜKLENİCİ	DAĞ MİMARLIK VE MÜH.	İLERLEME ORANI	% 10,11
ASTG	1.090.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	15.12.2018
ŞPGO	% 25,26	ARSA ALANI	152.621,06
AŞPTG	275.334.000 TL	BB SAYISI	1925



PROJE	NİDAPARK İSTİNYE		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	3.672.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	13.06.2019
ŞPGO	% 51,10	ARSA ALANI	129.487,27
AŞPTG	1.876.392.000 TL	BB SAYISI	N/A

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	TEMAŞEHİR KONYA		
YÜKLENİCİ	TORKAM ~ BUKTOR	İLERLEME ORANI	% 10,03
ASTG	705.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	22.06.2018
ŞPGO	% 30,00	ARSA ALANI	60.675,48
AŞPTG	211.500.000 TL	BB SAYISI	905



PROJE	ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON		
YÜKLENİCİ	PASİFİK ~ ÇİFTAY	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	4.194.550.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	18.07.2019
ŞPGO	% 30	ARSA ALANI	124.475,80
AŞPTG	1.258.365.000 TL	BB SAYISI	3230

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	AVANGART İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	GÜL İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	1.300.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	11.01.2018
ŞPGO	% 49,00	ARSA ALANI	36.750,00
AŞPTG	637.000.000 TL	BB SAYISI	280 *



PROJE	NİDAKULE KAYAŞEHİR		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU ~ NİDA	İLERLEME ORANI	% 10,01
ASTG	1.072.600.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	20.10.2018
ŞPGO	% 38,00	ARSA ALANI	77.327,02
AŞPTG	407.588.000 TL	BB SAYISI	1233

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

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	EVORA DENİZLİ		
YÜKLENİCİ	TEKNİK YAPI ~ UCD	İLERLEME ORANI	% 5,40
ASTG	514.727.778 TL	BITİŞ TARİHİ	10.01.2019
ŞPGO	% 18	ARSA ALANI	95.294,22
AŞPTG	92.651.000 TL	BB SAYISI	1550



PROJE	KOORDİNAT ÇAYYOLU		
YÜKLENİCİ	YP İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 10,16
ASTG	545.454.545 TL	BITİŞ TARİHİ	10.05.2019
ŞPGO	% 33,00	ARSA ALANI	29.916,83
AŞPTG	180.000.000 TL	BB SAYISI	432



## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	VALİDEBAĞ KONAKLARI		
YÜKLENİCİ	ELTES ~ İSTLIFE	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	810.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	23.04.2018
ŞPGO	% 50,15	ARSA ALANI	17.528,55
AŞPTG	406.215.000 TL	BB SAYISI	366



PROJE	EBRULİ İSPARTAKULE		
YÜKLENİCİ	TORKAM İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	600.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	06.12.2018
ŞPGO	% 22,00	ARSA ALANI	41.168,49
AŞPTG	132.000.000 TL	BB SAYISI	776

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	EYÜP ALİBEYKÖY		
YÜKLENİCİ	YENİYAPI ~ TACA İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	442.500.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	27.10.2018
ŞPGO	% 38,00	ARSA ALANI	22.302,56
AŞPTG	168.150.000 TL	BB SAYISI	N/A



PROJE	HOŞDERE 5. ETAP		
YÜKLENİCİ	CİHAN İNŞ. ~ KONUT YAPI	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	626.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.10.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	42.019,75
AŞPTG	156.500.000 TL	BB SAYISI	N/A

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	OFİS KARAT BAKIRKÖY		
YÜKLENİCİ	BAŞYAPI ~ GÜNEY ~ ELİT VİZYON	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	200.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	12.03.2019
ŞPGO	% 31,00	ARSA ALANI	5.164,46
AŞPTG	62.000.000 TL	BB SAYISI	90



PROJE	NİDAPARK KÜÇÜKYALI		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	3.635.715.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	15.04.2021
ŞPGO	% 42,00	ARSA ALANI	68.785,89
AŞPTG	1.527.000.300 TL	BB SAYISI	2025

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	AVCILAR ISPARTAKULE 6.ETAP		
YÜKLENİCİ	AK YAPI	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	342.400.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	31.05.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	38.529,21
AŞPTG	85.600.000 TL	BB SAYISI	N/A



PROJE	HOŞDERE 6.ETAP		
YÜKLENİCİ	SUR YAPI ~ HATAY	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	602.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.06.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	53.823,56
AŞPTG	150.500.000 TL	BB SAYISI	N/A

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ		
YÜKLENİCİ	AKDENİZ	İLERLEME ORANI	% 41,01
ASTG	1.460.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	21.09.2019
ŞPGO	% 4,15	ARSA ALANI	115.497,01
AŞPTG	29.200.000 TL	BB SAYISI	1442

### 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

\*\*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 GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

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 MİMARŞINAN	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
<b>TOPLAM</b>		<b>2.913.583.259</b>	<b>4.577.600.585</b>		<b>6.095.004.427</b>
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>				<b>34,28</b>	

\* Proje mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

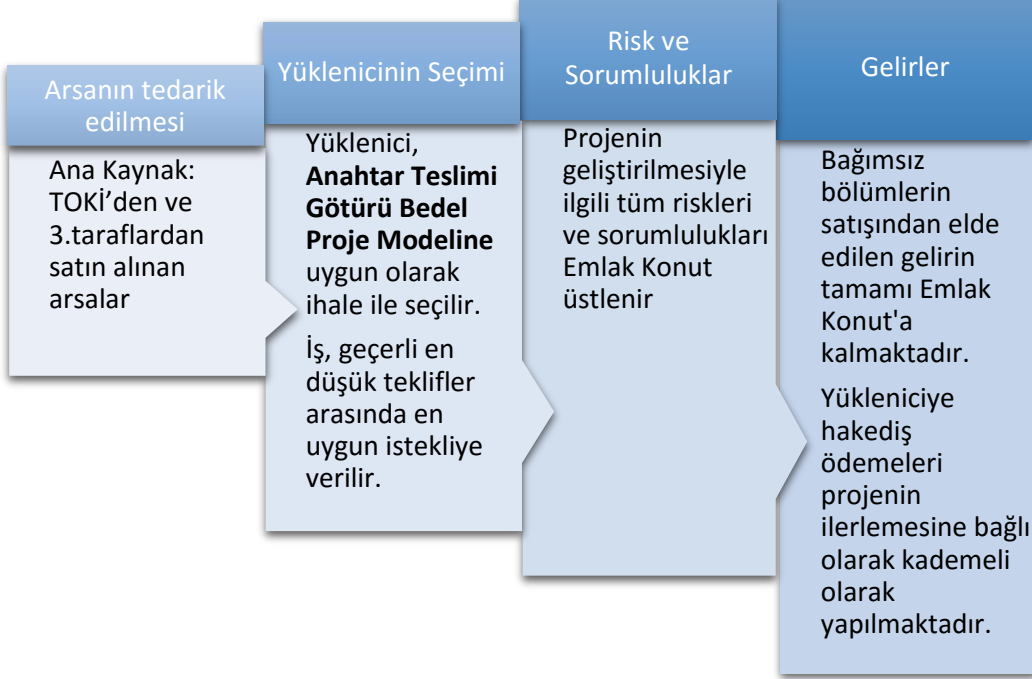
## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

Sıra	Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Çarpan
1	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
2	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
3	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
4	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		1.200.634.344	2.191.909.000	Ortalama Çarpan	1,83
5	İSTMARINA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
6	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
7	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
8	FATİH YEDİKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
9	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
10	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		643.901.000	1.260.400.270	Ortalama Çarpan	1,96
11	BÜYÜKYALI İSTANBUL	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
12	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
13	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
14	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
15	KOCAELİ, DERİNCE	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
16	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	29,50	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
17	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
18	İSTİNYE SARIYER	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
19	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
20	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
21	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
22	İSTANBUL KAĞITHANE	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
23	ANKARA YENİMAHALLE	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
24	NİDAKULE KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
25	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18,00	1,24
26	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33,00	1,89
27	İSTANBUL ÜSKÜDAR	85.003.711	406.215.000	50,15	4,78
2015		2.551.986.426	5.867.045.000	Ortalama Çarpan	2,30
28	BAKIRKÖY YENİMAHALLE	32.025.000	62.000.000	31,00	1,94
29	EYÜP ALİBEYKÖY	46.400.000	168.150.000	38,00	3,62
30	AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP	72.111.718	132.000.000	22,00	1,83
31	ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP	83.391.734	156.500.000	25,00	1,88
32	ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP	86.255.477	150.500.000	25,00	1,74
33	MALTEPE KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	42,00	2,14
34	AVCILAR İSPARTAKULE 6. ETAP	61.856.717	85.600.000	25,00	1,38
2016		1.095.137.286	2.281.750.300	Ortalama Çarpan	2,08
TOPLAM		6.597.249.709	14.007.523.070	Çarpan	2,12

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### ANAHTAR TESLİMİ





## EMLAK KONUT HAKKINDA

### ANAHTAR TESLİMİ (DEVAM)

#### Tamamlanan Anahtar Teslimi Projeleri

- 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

- Esenler Emlak Konutları
- 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
- Kayabaşı Rekreasyon Alanı

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



PROJE	ESENLER EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	ÖZYAZICI	BİTİŞ TARİHİ	10.12.2016
SÖZLEŞME BEDELİ	240.457.787,42 TL	ARSA ALANI	56.841,92
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	528.012.887,58 TL	BB SAYISI	989
İLERLEME ORANI	% 97,44		



PROJE	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP		
YÜKLENİCİ	GÜRYAPI	BİTİŞ TARİHİ	29.05.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	363.000.000 TL	ARSA ALANI	99.874,55
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	224.237.811,32 TL	BB SAYISI	1239
İLERLEME ORANI	% 36,22		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	KÖRFEZKENT 4		
YÜKLENİCİ	ZEK-SAN	BİTİŞ TARİHİ	22.11.2017
SÖZLEŞME BEDELİ	158.712.000 TL	ARSA ALANI	79.804,19
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	73.926.126,87 TL	BB SAYISI	1124
İLERLEME ORANI	% 34,70		



PROJE	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 1.KISIM		
YÜKLENİCİ	YÖRÜK ~ ERMIT	BİTİŞ TARİHİ	16.08.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	268.650.000 TL	ARSA ALANI	85.871,43
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	156.515.126,59 TL	BB SAYISI	978
İLERLEME ORANI	% 22,88		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 2.KISIM		
YÜKLENİCİ	BALPA	BİTİŞ TARİHİ	16.08.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	239.900.000 TL	ARSA ALANI	74.346,32
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	129.860.223,46 TL	BB SAYISI	904
İLERLEME ORANI	% 19,71		



PROJE	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP		
YÜKLENİCİ	KALYON	BİTİŞ TARİHİ	23.09.2017
SÖZLEŞME BEDELİ	78.137.500 TL	ARSA ALANI	24.272,40
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	66.921739,10 TL	BB SAYISI	271
İLERLEME ORANI	% 38,11		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	CENT YAPI	BİTİŞ TARİHİ	19.11.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	116.722.000 TL	ARSA ALANI	29.541,40
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	97.816.087,45 TL	BB SAYISI	420
İLERLEME ORANI	% 19,79		



PROJE	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP		
YÜKLENİCİ	YILMAZ	BİTİŞ TARİHİ	24.07.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	82.578.000 TL	ARSA ALANI	21.406,97
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	44.112.159,70 TL	BB SAYISI	386
İLERLEME ORANI	% 23,51		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	NİĞDE EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	PEKİNTAŞ YAPI	BİTİŞ TARİHİ	19.05.2019
SÖZLEŞME BEDELİ	101.700.000 TL	ARSA ALANI	25.643,04
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	24.418.892,38 TL	BB SAYISI	365
İLERLEME ORANI	% 0,00		



PROJE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1.KISIM		
YÜKLENİCİ	MUSTAFA EKŞİ	BİTİŞ TARİHİ	13.03.2019
SÖZLEŞME BEDELİ	314.800.000 TL	ARSA ALANI	91.564,72
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	37.412.944,39 TL	BB SAYISI	1040
İLERLEME ORANI	% 0,00		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



PROJE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2.KISIM		
YÜKLENİCİ	SIYAHKALEM	BİTİŞ TARİHİ	20.03.2019
SÖZLEŞME BEDELİ	315.900.000 TL	ARSA ALANI	97.112,08
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	32.960.452,72 TL	BB SAYISI	950
İLERLEME ORANI	% 0,00		



PROJE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	KALYON/ASL İNŞ.	BİTİŞ TARİHİ	25.07.2019
SÖZLEŞME BEDELİ	559.500.000 TL	ARSA ALANI	138.137,43
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	327.889.087,67 TL	BB SAYISI	1836
İLERLEME ORANI	% 0,00		

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ (DEVAM)



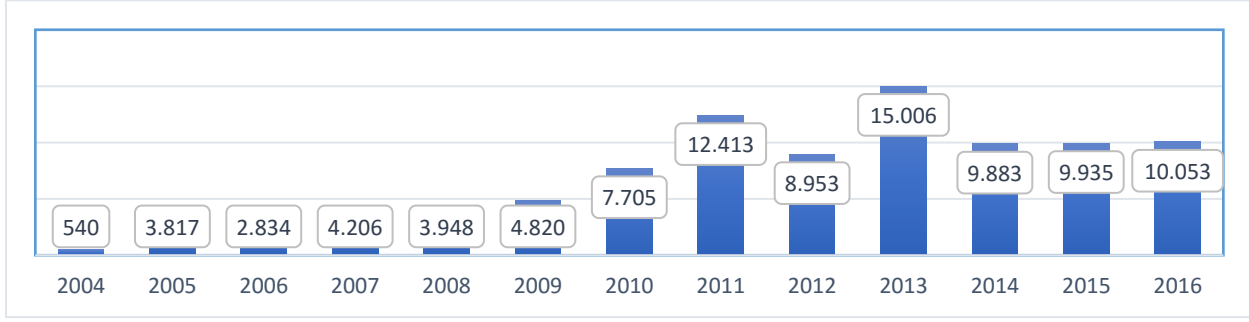
PROJE	KAYABAŞI REKREASYON		
YÜKLENİCİ	YAPI VE YAPI İNŞ.	BİTİŞ TARİHİ	14.09.2019
SÖZLEŞME BEDELİ	509.513.500 TL	ARSA ALANI	363.979,03
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	143.297.726,36 TL	BB SAYISI	373
İLERLEME ORANI	% 0,00		



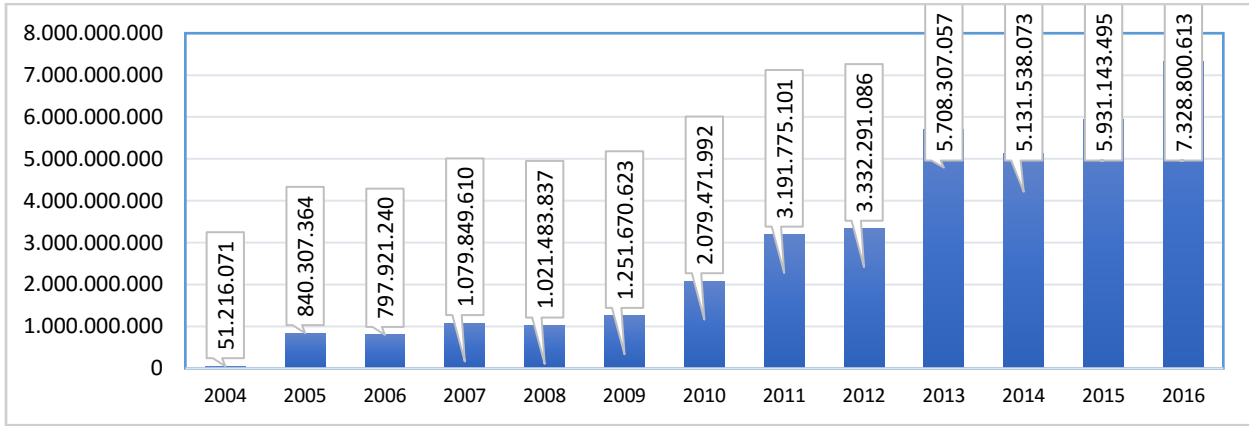


## EMLAK KONUT HAKKINDA

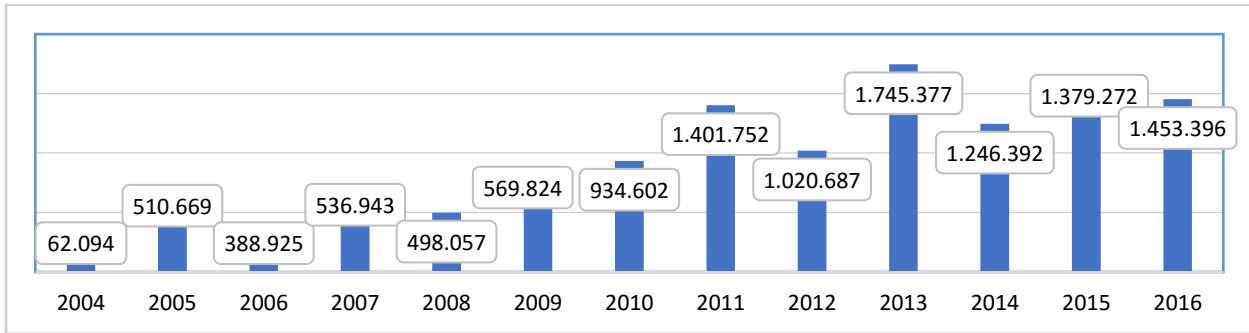
### 2016 YILI SATIŞ DURUMU (ÖNSATIŞLAR DAHİL)



### YILLIK SATIŞ DEĞERİ<sup>(1)</sup> (ÖNSATIŞLAR DAHİL)



### YILLIK SATIŞ ALANI<sup>(2)</sup> (ÖNSATIŞLAR DAHİL)

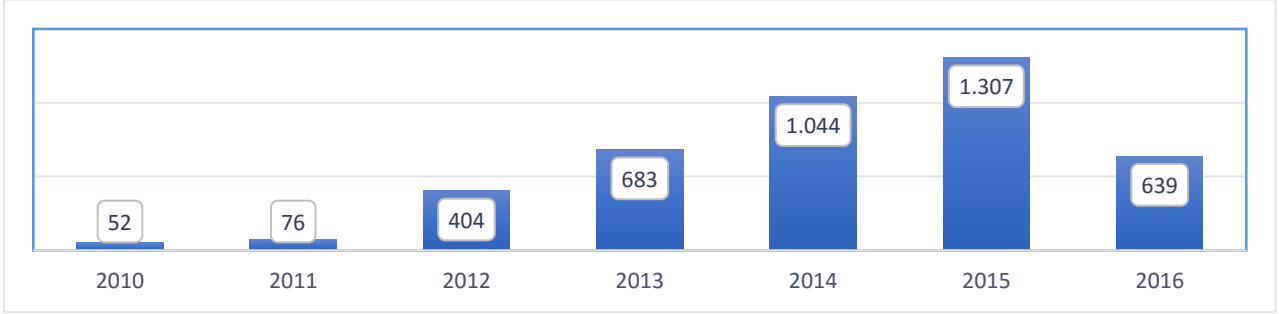


(1) KDV Hariç

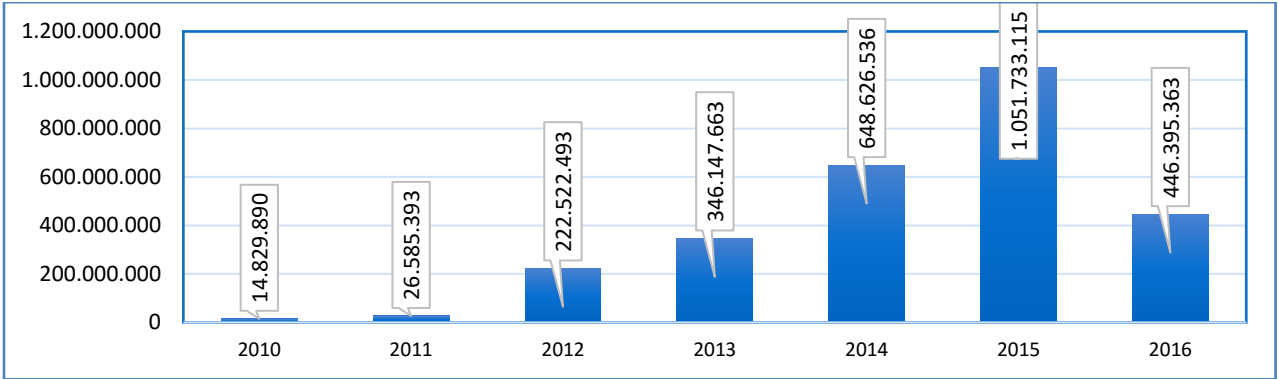
(2) Satışa esas metrekaredir. Bu metrekareye eklentiler dahil değildir.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

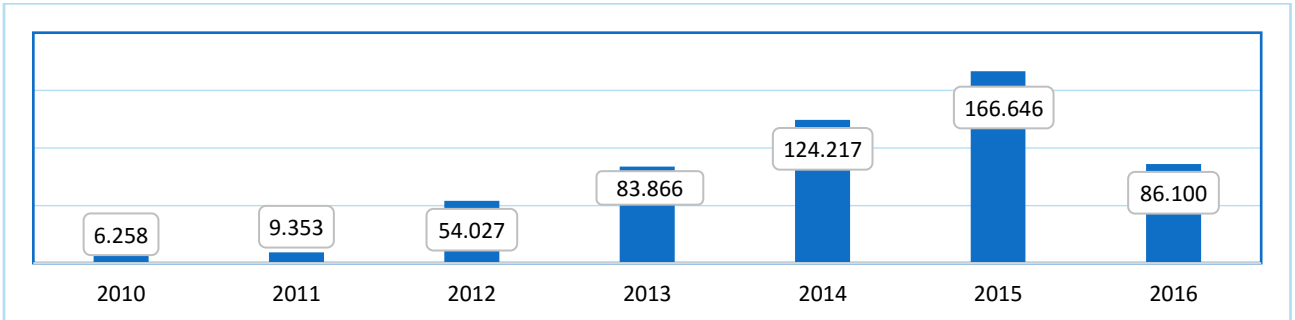
### 2016 YILI YABANCIYA SATIŞ DURUMU (ÖNSATIŞLAR DAHİL)



### 2016 YILI YABANCIYA SATIŞ DURUMU <sup>(3)</sup> (ÖNSATIŞLAR DAHİL)



### 2016 YILI YABANCIYA SATIŞ ALANI <sup>(4)</sup> (ÖNSATIŞLAR DAHİL)



(3) KDV Hariç

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

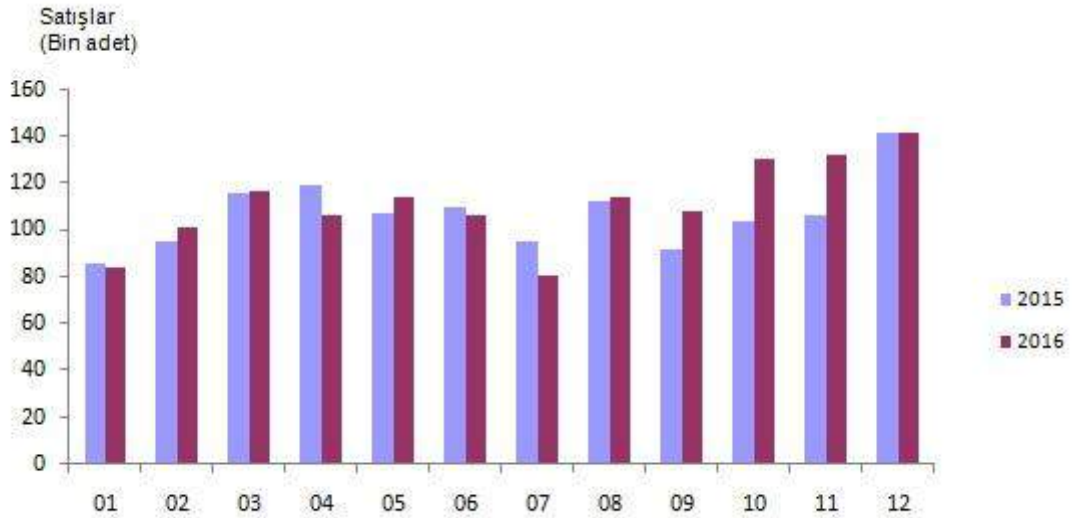
## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Aralık 2016)

**Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirdi.**

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144.570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 130 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

**Konut satış sayıları, 2015-2016**



**Türkiye’de 2016 Aralık ayında 142.713 konut satıldı.**

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 142.713 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25.147 konut satışı ve %17,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15.618 konut satışı ve %10,9 pay ile Ankara, 8.975 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 20 konut ile Hakkari, 51 konut ile Şırnak ve 57 konut ile Bayburt oldu.

**İpotekli konut satışları 2016 Aralık ayında 49.076 olarak gerçekleşti.**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 oranında artış göstererek 49.076 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9.091 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,5 ile Erzincan oldu.

Kaynak: TÜİK

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Aralık 2016) (DEVAM)

**Diğer satış türleri sonucunda 93.637 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 oranında azalarak 93.637 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.056 konut satışı ve %17,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,8 oldu. Ankara 9.596 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.606 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 19 konut ile Hakkari oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2016**



**Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2016**



## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Aralık 2016) (DEVAM)

#### **Konut satışlarında 71.792 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azalarak 71.792 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.476 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6.737 konut satışı ile Ankara ve 3.938 konut satışı ile İzmir izledi.

#### **İkinci el konut satışlarında 70.921 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 artış göstererek 70.921 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.671 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %50,4 oldu. Ankara 8.881 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.037 konut satışı ile İzmir izledi.

#### **Türkiye genelinde 2016 yılında yabancılara 18.189 konut satıldı**

Yabancılara yapılan konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılında ilk sırayı 5.811 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.352 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1.318 konut satışı ile Bursa ve 871 konut satışı ile Aydın izledi.

Yabancılara 2016 yılı Aralık ayında ise 1.640 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2016'da ilk sırayı 585 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 315 konut satışı ile Antalya, 140 konut satışı ile Bursa, 74 konut satışı ile Aydın izledi.

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

Irak vatandaşları 2016 yılında Türkiye'den 3.036 konut satın aldı. Irak'ı 1.886 konut ile Suudi Arabistan, 1.744 konut ile Kuveyt, 1.224 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.205 konut ile Afganistan izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 244 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 204 konut ile Suudi Arabistan, 153 konut ile Kuveyt ve 94 konut ile Afganistan izledi.

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (Ocak-Aralık, 2016)

#### Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,3 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %5,5, yüzölçümü %7,3, değeri %15,4, daire sayısı %10,6 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 202,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 112,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 48,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 41,3 milyon m<sup>2</sup>' si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 150,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,5 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.Yapı sahipliğine göre, özel sektör 169,9 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 29,0 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise, toplam 986 bin119 dairenin 908 bin 687'si özel sektör, 64 bin 604'ü devlet sektörü ve 12 bin 828'i yapı kooperatifleritarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 38,9 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u,17,7 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi.

Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 213 bin 526 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 67 bin 514 adet ile Ankara ve 50 bin 367 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Bayburt oldu.

#### Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 <sup>(r)</sup>	2014 <sup>(r)</sup>	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	202 321 341	188 472 301	220 653 829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 950 675	159 576 743 337	176 001 825 189	15,4	-9,3
Daire sayısı	986 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(r)Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (Ocak-Aralık, 2016) (DEVAM)

#### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %5,1 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %0,3, yüzölçümü %5,1, değeri %14,2, daire sayısı %2,5 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 150,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 86,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 36,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 28,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 110,4 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,7 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 130,1 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 16,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 750 bin 336 dairenin 683 bin 642'si özel sektör, 47 bin 612'si devlet sektörü ve 19 bin 82'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 28,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 13,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 8,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Bayburt oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 158 bin 709 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 59 bin 352 adet ile Ankara ve 47 bin 35 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Şırnak ve Hakkari oldu.

#### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 <sup>(r)</sup>	2014 <sup>(r)</sup>	2016	2015
Bina sayısı	110 401	110 059	124 510	0,3	-11,6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	150 263 448	142 976 794	152 869 154	5,1	-6,5
Değer (TL)	136 429 134 548	119 477 467 920	119 743 357 592	14,2	-0,2
Daire sayısı	750 336	732 125	777 596	2,5	-5,8

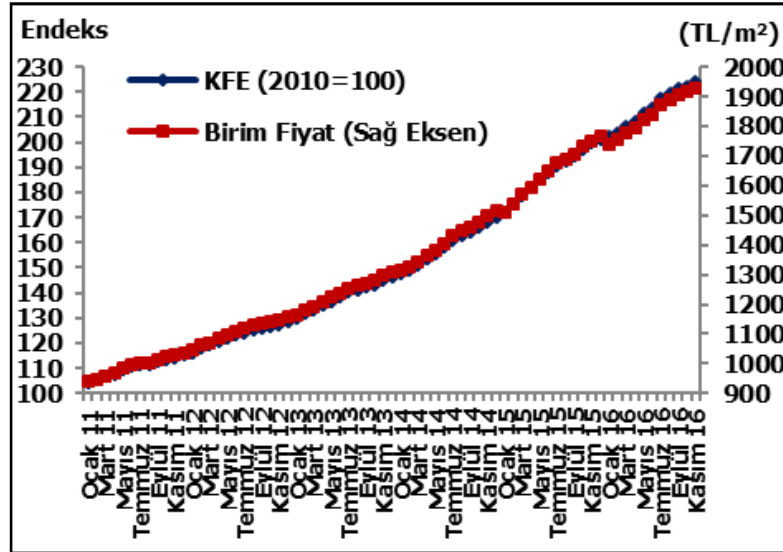
(r)Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

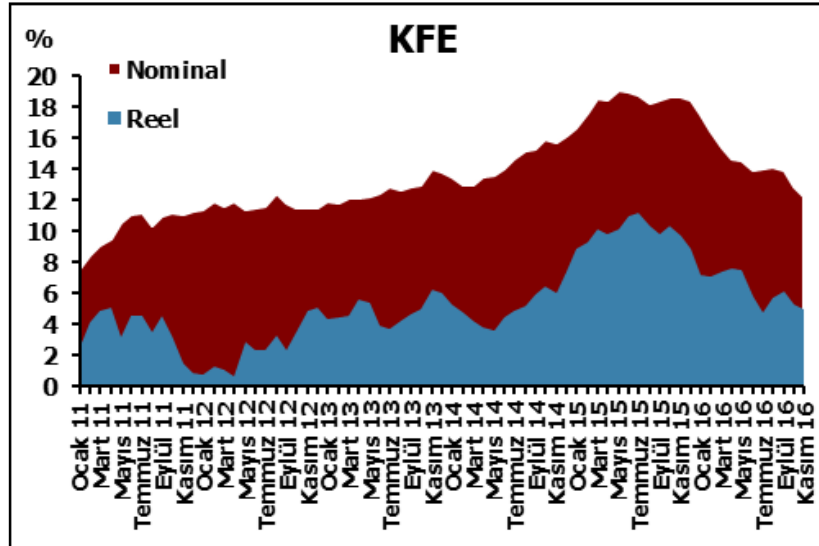
### KONUT FİYAT ENDEKSİ (Ekim, Kasım, Aralık 2016)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,72 oranında artarak 224,05 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,26 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,92 oranında artmıştır (Grafik 2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Kasım ayında 1.752,29 TL/m<sup>2</sup> iken 2016 yılı Kasım ayında 1.928,19 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

GRAFİK 1. KFE ve Birim Fiyat



GRAFİK 2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



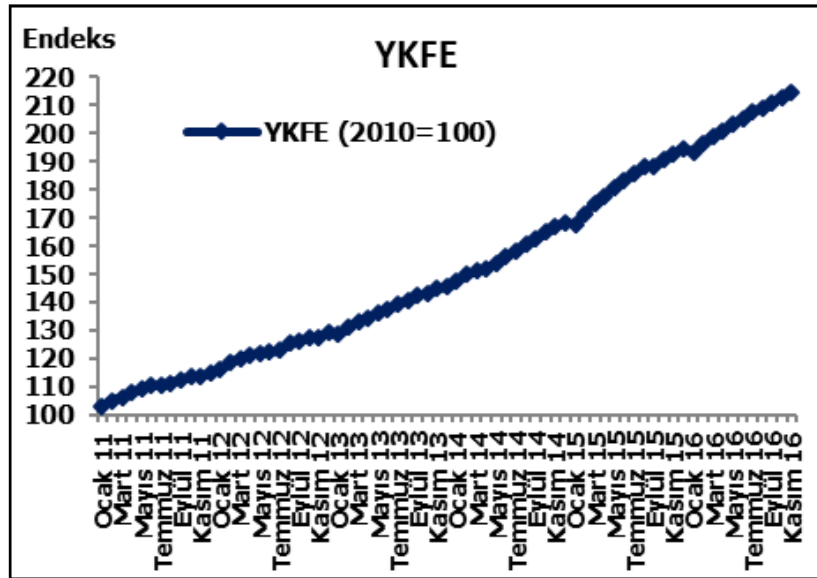


## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

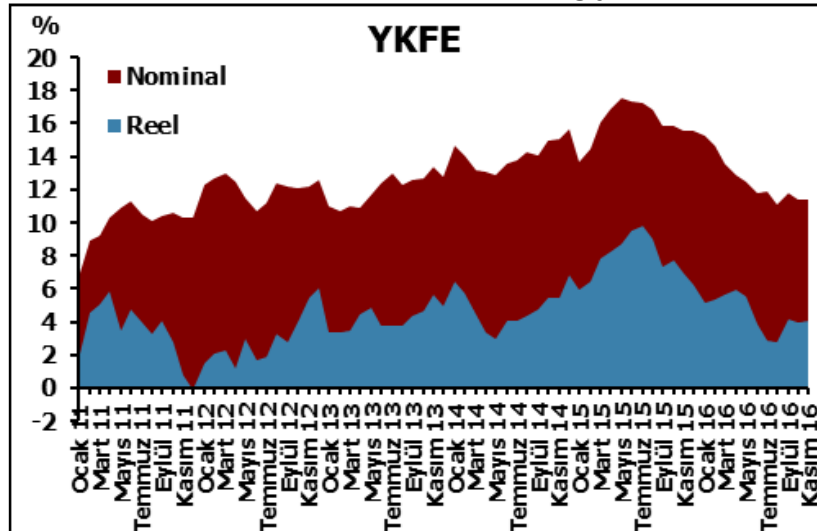
### YENİ KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ (Ekim, Kasım, Aralık 2016)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **0,88** oranında artarak **214,60** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,39** oranında, reel olarak ise yüzde **4,10** oranında artmıştır (Grafik 4).

GRAFİK 3. YKFE



GRAFİK 4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



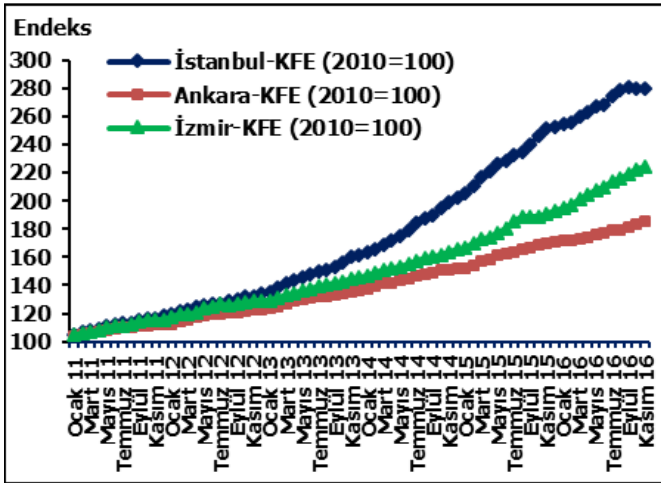
## İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

### ÜÇ BÜYÜK İLİN KONUT FİYAT ENDEKSİ VE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (Ekim, Kasım, Aralık 2016)

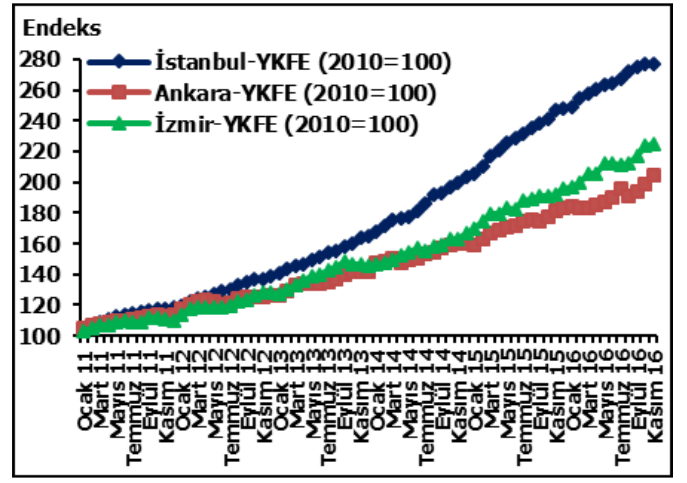
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,26**, **1,12** ve **0,87** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **11,57**, **9,32** ve **17,41** oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,27**, **2,78** ve **0,35** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **12,49**, **12,79** ve **17,28** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Grafik 6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



Kaynak: TCMB

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL)

Finansal Veriler	2016	2015	2014	2013	2012
------------------	------	------	------	------	------

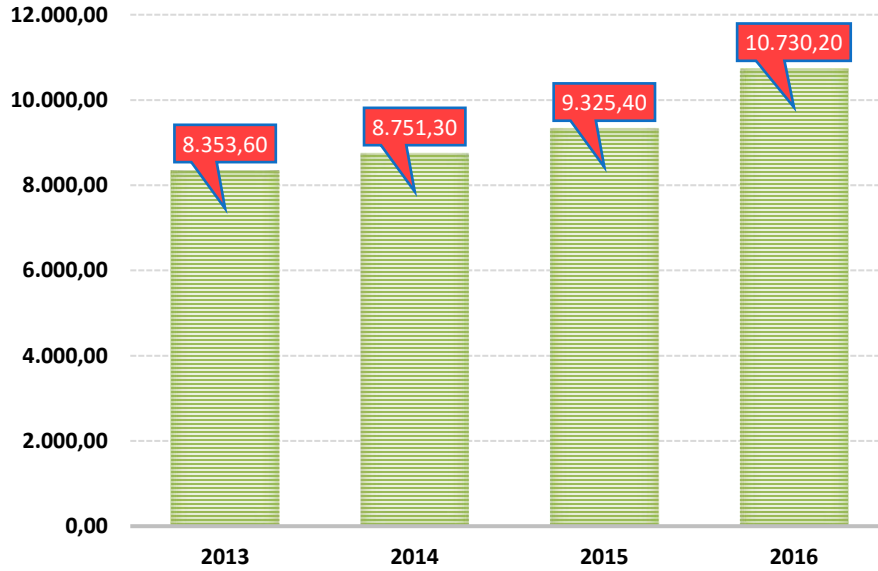
#### Gelir Tablosu

Net Satışlar	3.455,9	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	1.907,5	904,3	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	55,2 %	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
Dönem Karı	1.761,3	952,6	954,4	1.060,5	523,4

#### Bilanço

Toplam Aktifler	18.702,4	16.736,0	14.490,6	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	10.730,2	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3

### ÖZSERMAYEMİZ

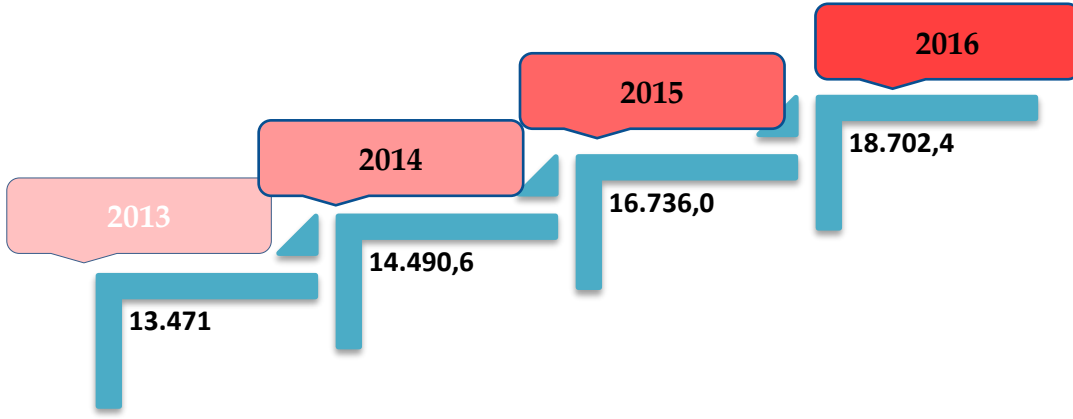


✓ Özsermayemiz;  
yıllar boyu devam  
eden karlılığımız  
sonucunda güçlü bir  
fon kaynağına  
dönüştür.

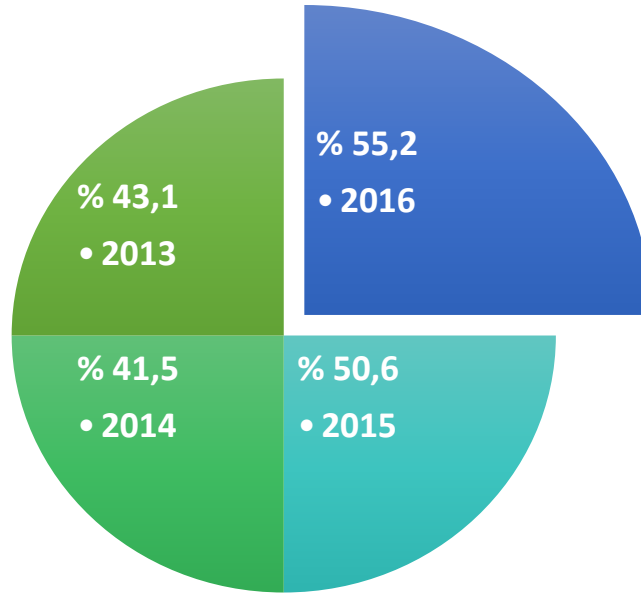
## EMLAK KONUT HAKKINDA

### BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (MİLYON TL)

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

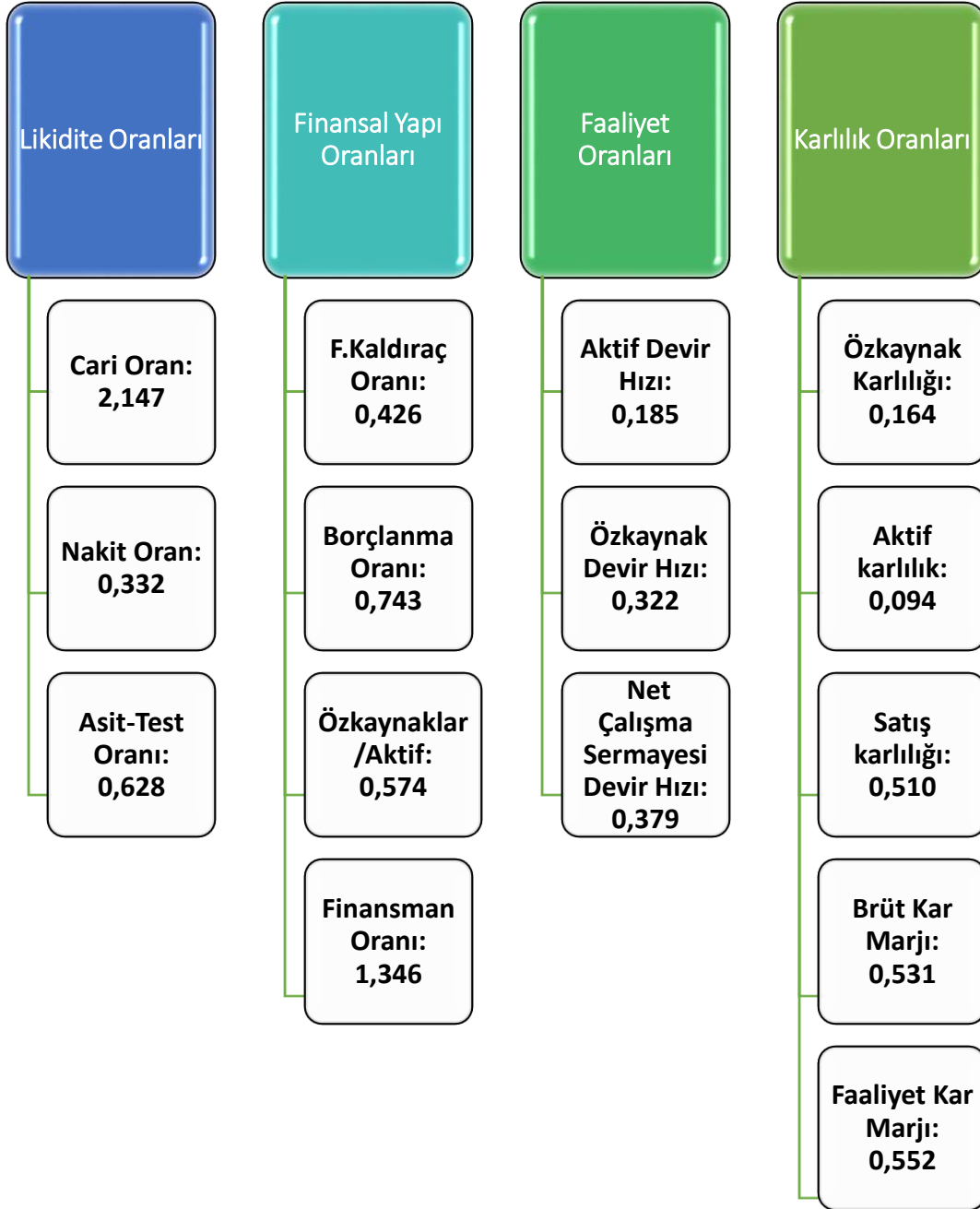


#### FAVÖK MARJI (FAİZ, AMORTİSMAN VE VERGİ ÖNCESİ KAR MARJI)



## EMLAK KONUT HAKKINDA

### FİNANSAL ORANLAR



## EMLAK KONUT HAKKINDA

### DÖNEMSEL ÖNEMLİ RAKAMLAR

	31.12.2016 (‘000 TL)
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>18.702.367</b>
<b>Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri</b>	<b>-12.085.195</b>
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri</b>	<b>-38.199</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>-7.972.174</b>
<b>İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri</b>	<b>5.219.168</b>
<b>Binalar Ekspertiz Değeri</b>	<b>483.642</b>
<b>GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri</b>	<b>13.561.390</b>
<b>Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi</b>	<b>1.887.381</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>19.758.380</b>

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### KİRAYA VERİLEN VE KİRALANAN GAYRİMENKULLER

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.02.2017	15.09.2017	6 ay	İSTANBUL-ATAŞEHİR, 3334 / 8	8.500,00
2	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2016	01.09.2017	1 yıl	İSTANBUL - KADIKÖY, 3317 / 22	12.500,00
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
4	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADI ORTAKLIĞI	01.10.2016	01.10.2017	1 yıl	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR, 324 /2	1.700,00
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
6	İŞ GYO A.Ş.	01.12.2016	01.12.2017	1 yıl	İstanbul-Ümraniye 3317/21 ve 3317/20	5.000,00
7	YILMAZ İNŞAAT TAH. VE TİC. A.Ş.	01.07.2016	01.07.2018	2 yıl	İstanbul-Başakşehir 1335/15	6.000,00
8	TOLGA ŞEN	07.10.2016	07.03.2017	5 ay	İstanbul-Arnavutköy 101/1-5, 135/151, 138/5 ve 139/5	24.200,00
9	OLCAY GÜVENCİ	18.10.2016	18.03.2017	5 ay	İstanbul-Arnavutköy 296 ve 304 parsel, 103/2, 135/148 ve 135/151, 138/5, 139 /5, 35,36, 37 ve 149 parsel	28.160,00
<b>TOPLAM</b>						<b>94.760,00</b>

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	NİĞDE/MERKEZ	2.625,00
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2016	01.05.2017	1 yıl	ANKARA-ÇANKAYA, 14	5.536,35
<b>TOPLA</b>						<b>8.161,35</b>

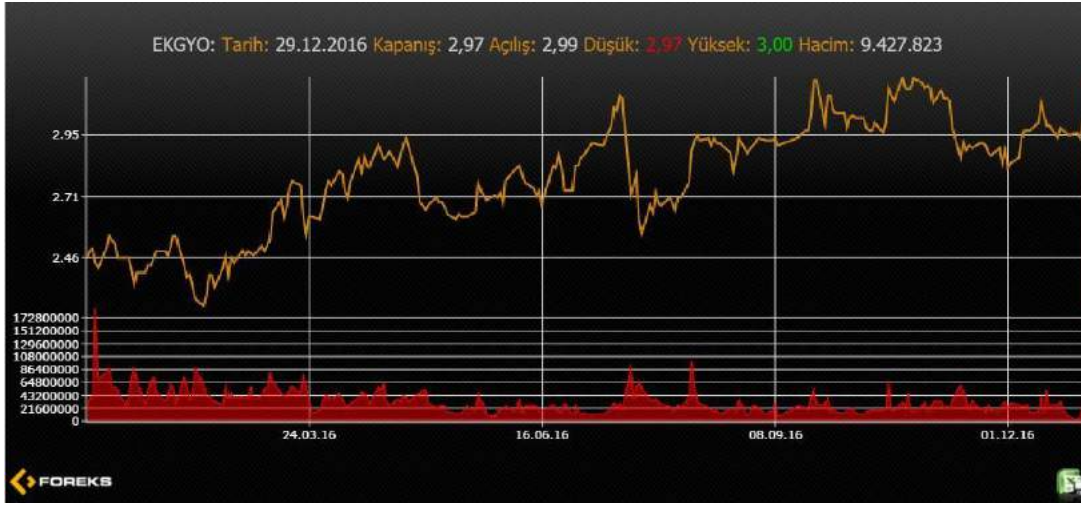
\* Kira tutarları KDV hariç Türk Lirasıdır ve aylık tutarlardır.

## EMLAK KONUT HAKKINDA

### HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA

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 TÜM, 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

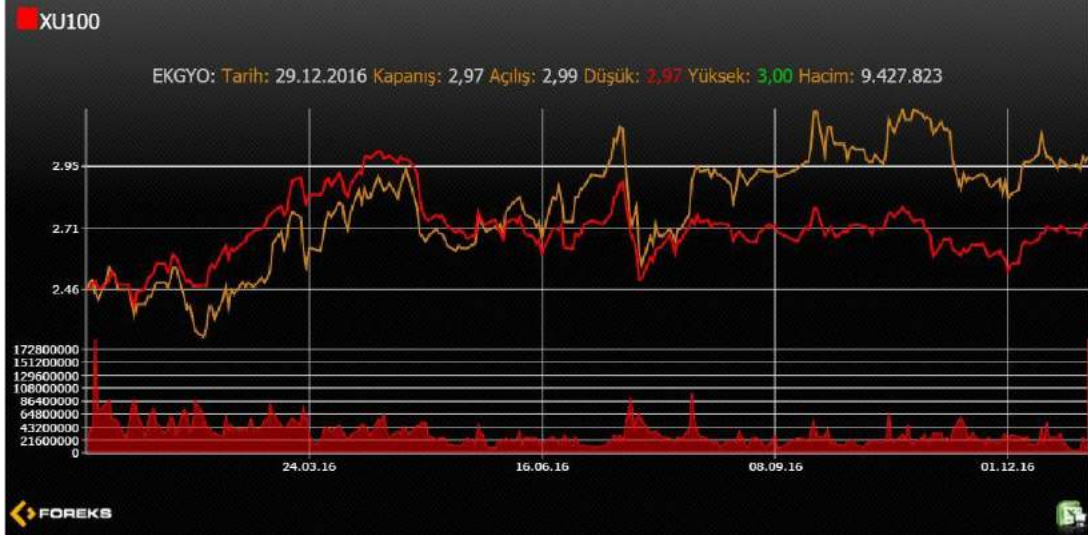




## EMLAK KONUT HAKKINDA

### HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA (DEVAM)

#### ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI



► EMLAK KONUT GYO A.Ş. 01.01.2016- 31.12.2016  
YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORU



## YÖNETİM

### YÖNETİM 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.

**01.09.2016 - 31.12.2016** tarihleri arasında **77 karar** alınmıştır. **01.01.2016 - 31.12.2016** tarihleri arasında **214 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

14 Nisan 2016 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul neticesinde Yönetim Kurulu 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
VEYSEL EKMEK	Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Üye	B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B

#### **ERTAN YETİM/ YÖNETİM KURULU BAŞKANI/ İCRACI**



**Ertan YETİM**

**Yönetim Kurulu Bşk.**

**İnşaat Mühendisi**

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

etmekte olup TOKİ tarafından Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de görevlendirildi. 2011 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup halen bu görevini sürdürmektedir.

## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

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



**Ertan KELEŞ**

Başkan Vekili

İnşaat Mühendisi

Ertan KELEŞ 1976 yılında doğdu. 1993 -1998 Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünü okudu. 1998 - 2000 Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği yaptı. 2001 - 2002 Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği yaptı. 2002 - 2004 yılları arasında Aset Dekar İş Ortaklığı Proje Müdürlüğü, 2004 - 2005 yılları arasında Yalova Hazır Beton Ltd.Şti. Genel Müdür Yardımcılığı, 2002 - 2005 Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic.A.Ş, Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiş, 2005 yılında başladığı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdürlüğü' nü halen sürdürmektedir.

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



**Murat KURUM**

Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisi

Murat Kurum 1976'da Ankara'da doğdu. 1999 Selçuk Üniversitesi Konya Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi İnşaat Müh. Bölümünü bitirdi. 2009 Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdür (Halen devam ediyor.) 2006 - 2009 TOKİ İst. Uygulama Daire Başkanlığı İstanbul-Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürlüğü görevini yaptı. 2005 - 2006 TOKİ Uygulama Daire Başkanlığı Ankara- Uzman. olarak görev yaptı. 2005- 1999 yıllarında çeşitli kuruluşlarda proje geliştirdi.

## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

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



**Havvanur YURTSEVER**

Yönetim Kurulu Üyesi

Avukat

Telekomünikasyon A.Ş. için sözleşmeli avukatlık yapmıştır. 1996-1997 yılları arasında Av. Necati Ceylan Avukatlık Ofisi' nde avukatlık stajını gerçekleştirmiştir.

Havvanur Yurtsever 1972 yılında Ankara'da doğdu. 1990 - 1996 İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Bölümünü bitirdi. 2014 yılında başladığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevine devam etmektedir. 2014 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis üyeliği, Zeytinburnu Belediyesi Meclis üyeliği ve Hukuk Komisyonu Başkanlığı, Zeytinburnu Belediye Meclisi 2. Başkan vekilliği görevlerinde bulunmuştur. 2008-2014 yılları arasında Halk Bankası A.Ş. için, 2003-2014 yılları arasında T.

#### **VEYSEL EKMEN/ YÖNETİM KURULU ÜYESİ/ İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ**



**Veyssel EKMEN**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

S.M. Müşavir

Veyssel EKMEN 1965 yılında Giresun'da doğdu. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1984 yılından itibaren S.M. Mali Müşavir mesleğini icra etmeye devam etmektedir. 1999 - 2004 yılları arasında Öncü Eğitim Kurumları Yönetim Kurulu Üyesi, 2004 yılında Rumeli Hayat Sigorta A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi ve İktisat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenmiştir. 2005 yılında ise Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

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



**Mehmet ÖZÇELİK**

Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisi

1965 yılında Burdur’da doğdu. İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Fakültesi’nden 1988 yılında mezun oldu. 1988-1991 yılları arasında Halkalı 1. Etap Toplu Konutları'nda Altyapı Saha Mühendisi ve Şantiye Şefi olarak görev yaptı. 1993 yılına kadar Karayolları 17. Bölge Müteahhitliği Bakım Baş Mühendisliği ve Şantiye Şefliği görevlerinde bulunan Özçelik, 1993-1994 yılları arasında Güngören Belediyesi-Yapı Denetim Müdürlüğü'nde Mühendis, 1994-2002 yılları arasında Güngören Belediyesi Yapı

Denetim Müdürü olarak hizmet verdi. Aralık 2002'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'ne getirilen Özçelik, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde sırasıyla Yol Bakım Onarım Şube Müdürlüğü(2004-2012),Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı(2012-2013) ve son olarak 2013-2014 yılları arasında Fen İşleri Daire Başkanlığı görevlerini yürüttü. Haziran 2014’de T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanmıştır.

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



**Sami ER**

Yönetim Kurulu Üyesi

Makine Mühendisi

1963 yılında Malatya’da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Malatya’da tamamladı. Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden 1989 yılında Makine Mühendisi olarak mezun oldu. Yüksek Lisans Eğitimini İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Kent Çalışmaları ve Yönetimi (Kentsel Dönüşüm) alanında tamamlayan Er, çalışma hayatına 1989-1990 yıllarını kapsayan Ümraniye San. Tic. A.Ş.’de Mühendislik ve Kalite Kontrol Müdürlüğü

## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

görevi ile başladı. 1990-1992 yılları arasında M.S.B. Diyarbakır İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda Kontrol Mühendisi olarak askerlik vazifesini yerine getirmesinin ardından 1992-1993 yıllarında 1400 konutluk Beykoz Göksu Evleri projesinde Kontrol Mühendisi olarak çalıştı.1993 Yılında İstanbul Bağcılar Belediye Başkanlığında Mühendis olarak göreve başlayan Er, aynı belediyede sırasıyla şeflik, müdür yardımcılığı ve müdürlük olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. 2004-2005 yılları arasında İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediyesinde Fen ve İmar Planlama Müdürlüğü görevini sürdüren Sami Er, 2005 yılında İstanbul Fatih Belediye'sine Hesap İşleri, Gelir, Satın alma, Ruhsat ve Denetim, Zabıta, İnsan Kaynakları, Bilgi İşlem, Fen İşleri ve Park Bahçeler Müdürlüklerinden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak atandı. 2008 yılına kadar Başkan Yardımcılığı ve Fatih Belediyesi İştiraki Halktaş A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. Temmuz 2014'te T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanmıştır.

▪ 22.12.2016 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK, iş yoğunluğu sebebiyle görevinden istifa etmiştir. Veysel EKMEK' in istifası üzerine bir sonraki Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere yeni Yönetim Kurulu üyesi olarak Muhterem İNCE görev yapmaya başlamıştır. Muhterem İNCE' nin özgeçmişi aşağıda sunulmaktadır;

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



**Muhterem İNCE**

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**Kamu Yönetimi**

Muhterem İNCE 1971 İstanbul'da doğdu 1993'de İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini bitirdi. 2000'de Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans tahsilini tamamladı. 2017 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başladı. 2016 yılında başladığı Müsteşar (Vali) İçişleri Bakanlığı görevini sürdürmektedir. 06.2016-09.2016 tarihleri arasında Artvin Valiliği02.2014-06.2016 Personel Genel Müdürü - Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 08.2013-02.2014 Genel Müdür Vekili - Personel Genel Müdürlüğü, 07.2013-08.2013 Genel Müdür Yardımcısı -

Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 09.2011-07.2013 Daire Başkanı - Personel Genel Müdürlüğü, 09.2009-



## YÖNETİM

### YÖNETİM KURULU (DEVAM)

09.2011 Şube Müdürü - Eğitim Dairesi Başkanlığı, 10.2005-09.2009 Kaymakam - Çanakkale Eceabat Kaymakamlığı, 10.2002-10.2005 Kaymakam - Erzurum Nayman Kaymakamlığı, 10.2000-10.2002 Kaymakam - Adıyaman Samsat Kaymakamlığı 05.2000-10.2000 Kaymakam - Kınıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 09.1997-04.2000 Kaymakam - Kınıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 07.1994-09.1997 Kaymakam Adayı - Edime Valiliği görevlerinde bulunmuştur.

### ÜST DÜZEY YÖNETİM

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 BİLGİYE ERİŞİM

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, 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

### İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ (31 Aralık 2016 İtibari İle)

#### 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



# YÖNETİM

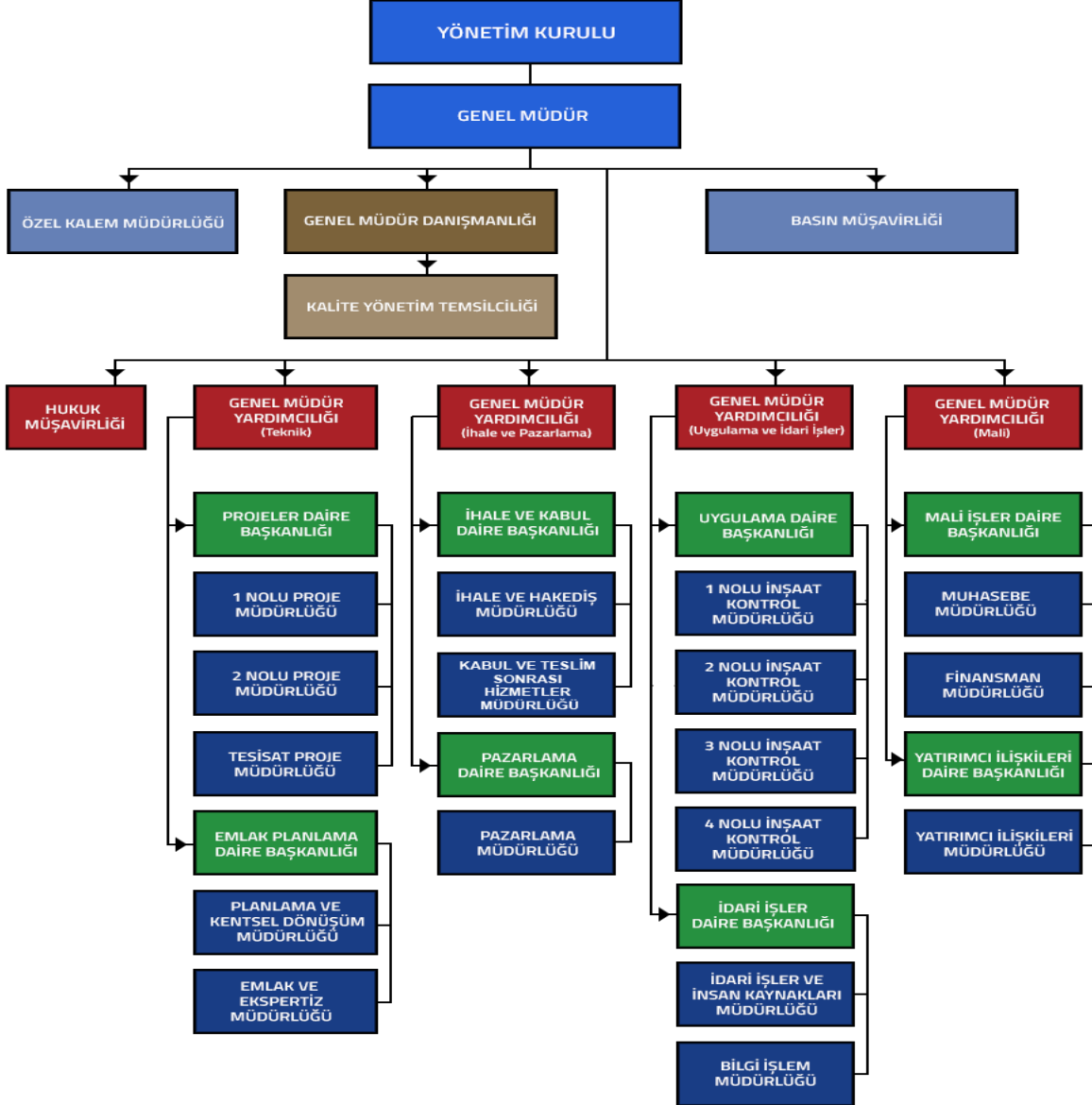
## İÇSEL BİLGİYE ERİŞİM LİSTESİ (31 Aralık 2016 İtibari İle)

### ÜST DÜZEY YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yrd.
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; İşletme	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	İhale Ve Kabul Daire Başkanı
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Mustafa Aşıkcutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Nurullah Öztürk	İnşaat Mühendisi	Uygulama Daire Başkan Vekili
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 Müdür Vekili
Mecit Altıner	İnşaat Yüksek Mühendisi	2. Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Yasir Yılmaz	İnşaat Mühendisi	4. Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili
Ali Haydar Yıldırım	İşletme	İdari İşleri ve İ.K. Müdürlüğü 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
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Genel Müdür Danışmanı
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Danışmanı

# YÖNETİM

## ORGANİZASYON ŞEMASI



# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ' NE  
İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU



# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu' nun (SPK) yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Kurumsal Yönetim İlkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verebilirlik, Sorumluluk prensiplerini ilke edinen Emlak Konut GYO A.Ş., SPK' nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nden zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır ve zorunlu olmayan ilkelere uyum hususunda çalışmalarını sürdürmekte ve konuya azami özen göstermektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, SPK' nın şu an yürürlükte olmayan Seri: IV, No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" ne uyum Ortaklıkta aynı tarih itibarıyla başlatılmıştır.

Yukarıda sözü geçen tebliğin yürürlükten kaldırılması ve onu takiben yürürlüğe giren (6362 sayılı, 30.12.2012'de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanunu' na (Kanun) bağlı olarak yapılan, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (3 Ocak 2014 Resmî Gazete Sayı: 28871) ile birlikte, Emlak Konut GYO A.Ş., ilkelere uyum kapsamında yeni tebliğe uygun olarak yerine getirilmesi hususlar konusunda faaliyetlerine ivedi bir şekilde başlamıştır ve gereken değişiklikler ile ilgili çalışmasını tamamlamıştır.

Bu kapsamda Borsa İstanbul' da (BİST) işlem gören şirketlerin sınıflandırılmaya tabi tutularak "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne uyum konusunda izlemeleri gereken süreç açıklanmıştır. Söz konusu sınıflandırma SPK tarafından her yıl Ocak ayı içinde yapılarak, liste Kurul Bülteni aracılığıyla ilan edilmektedir. SPK' nın 06/01/2017 tarih, 1/23 sayılı Kararı ile "2017 Yılı İçin Borsa

1.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI





Şirketlerinin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca Dahil Oldukları Gruplar Hakkında Duyuru"su ile II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirme sonucunda; Tebliğ kapsamında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem gören halka açık ortaklıkların, sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2017 yılı için yapılan hesaplamada Emlak Konut GYO A.Ş., daha önce olduğu gibi birinci grupta belirtilen şirketler arasında yer almaktadır.

Daha önce ifade edildiği üzere Ortaklık, zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır. Uyulması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden Ortaklık tarafından uygulanmayan ve uyum için çalışmaların titizlikle devam ettiği maddeler ve bunların gerekçelerine bu raporda ilgili başlıklar altında yer verilmiştir. Bu kapsamda Şirketin uymakta zorunlu olmadığı fakat uyum konusunda çalışmalarını devam ettirdiği ilkeler gerekçeleriyle ve uymama dolayısıyla meydana gelecek çıkar çatışmaları varlığı halinde bu hususlara da ilke bazında ilgili başlıklar altında sunulmuştur. Aynı şekilde, Ortaklığın ilkeler çerçevesinde değişiklik yapma planı varlığı halinde söz konusu açıklamalara da ilke bazında yer verilmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi nedeniyle, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu hazırlamakla yükümlü şirketlerin uygulaması gereken yazım formatı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 27.01.2014 tarih ve 2/35 sayılı kararı ile ilan edilmiş olup, söz konusu bu rapor ilgili düzenlemeye göre yazılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş, benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği işletme politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulu' nun etkin çalışması için 'Bağımsız Üye' bulundurulmasına önem vermektedir. 14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul neticesinde mevzuatın

1.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI





gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu üyelikleri seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulu' nda; Ertan KELEŞ, Veysel EKMEK ve Havvanur YURTSEVER Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurul' u takiben görevlerine başlamışlardır. Yönetim Kurulu ile ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV' de ifade edilmiştir. Yönetim Kurulu' nda bayan üye olarak Havvanur YURTSEVER yer almaktadır.

14 Nisan 2016 tarihli Genel Kurul' da alınan kararlara istinaden; Ücretlendirme Politikası' nda yeni düzenlemeler yapılmış ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Ücretlendirme Politikası' nda yapılan değişiklikler bu raporun, Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme Komitesi) bölümünde (Bölüm IV) açıklanmıştır.

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

» 08.01.2016 tarihli 03-003 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı-İnşaat Yapım İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 08.02.2016 tarihli 11-022 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı-İnşaat Yapım İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.04.2016 tarihli 24-057 Sayılı Yönetim Kurulu kararı-Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 27.06.2016 tarihli 38-090 sayılı Yönetim Kurulu Kararı-Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği Revizesi hk.

» 28.07.2016 tarihli 45-108 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı-Gayrşmenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 28.07.2016 tarihli 45-109 sayılı Yönetim Kurulu Kararı-Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

1.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI







» 28.07.2016 tarihli 45-110 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- İnşaat Yapım İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 26.08.2016 tarihli 53-130 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği Revizesi hk.

» 05.10.2016 tarihli 58-148 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- İnşaat Yapım İhale ve Sözleşme Yönetmeliği ile Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.11.2016 tarihli 68-183 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.11.2016 tarihli 68-184 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.11.2016 tarihli 68-185 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.11.2016 tarihli 68-1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği Revizesi hk.

» 29.11.2016 tarihli 68-187 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Yönetmeliklerde Parasal Değerlerin Revizesi hk.

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; “Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi, Ücretlendirme Komitesi” faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK tarafından yayımlanan ve o dönem yürürlükte bulunan “Seri: IV, No: 56” sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” çerçevesinde 30.04.2012 tarihli 24-053 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile faaliyetlerine başlamıştır. Bununla birlikte 3 Ocak 2014 tarihinde yayımlanan II-17.1 sayılı yeni Kurumsal Yönetim Tebliği’ nin getirdiği düzenlemelere kısa sürede uyum sağlanmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca uhdesinde “Ücretlendirme, Aday Gösterme” komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Komitelerle ilgili detaylı bilgi Bölüm IV’ de açıklanmıştır.

1.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI





Bununla birlikte Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 14 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul' da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Bölüm I- Pay Sahipleri altında bulunan 4 numaralı Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Tüm Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda yapılan çalışmalar hakkında bilgilerin bu bölümde sunulması gerekliliğine istinaden dönem içerisinde gerçekleşen Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Veysel EKMEN' in istifasında SPK mevzuatına göre izlenen yöntem, istifa gerekçesi ve oluşan sonuç aşağıda sunulmaktadır:

22.12.2016 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEN, iş yoğunluğu sebebiyle görevinden istifa etmiştir. Veysel EKMEN' in gerçekleşen istifa sürecinde mevzuatın gerektirdiği tüm hükümler uygulanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30.12.2016 tarihli kararı ile; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Veysel EKMEN' in istifası üzerine, 30.12.2016 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme) tarafından yeni bağımsız Yönetim Kurulu üyesi aday hakkında hazırlanan rapor ve ekinde yer alan bağımsızlık beyanının incelenmesi neticesinde;

a) Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından adaylık teklifi değerlendirilerek Yönetim Kurulu'na sunulan aday Muhterem İNCE' nin bağımsız Yönetim Kurulu üye adaylığının onaylanmasına,

(b) İlk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan bağımsız üye adaylığına Muhterem İNCE' nin seçilmesine,

(c) Söz konusu isme ait belgelerin Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince SPK' ya gönderilmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEN'in istifası üzerine SPK' nın Kurumsal Yönetim Tebliği gereği oluşturulan komitelerin üyelikleri aşağıdaki şekilde güncellenmiştir ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

1.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI





**Kurumsal Yönetim Komitesi:**

Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Muhterem İNCE, Sami ER,  
Hakan AKBULUT

**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 (Aday Gösterme):**

Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Muhterem İNCE, Sami ER,  
Hakan AKBULUT

**Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme):**

Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Muhterem İNCE, Sami ER,  
Hakan AKBULUT

Muhterem İNCE' nin bağımsızlık beyanı ve özgeçmişi Şirket kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2016 Yılında, Esas Sözleşme' de "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne uyum için herhangi bir ek değişikliğe gerek olmaması sebebiyle herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Ortaklıkta Kurumsal Yönetim anlayışının sürekli olarak geliştirilmesi ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne uyum düzeyini artırılması amacıyla çalışmalara devam edilmektedir.

1.

KURUMSAL  
YÖNETİM  
İLKELERİNE  
UYUM BEYANI



## BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

### 2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanan II- 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’ nin 11. Maddesi hükmü uyarınca, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu’ na rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde yerli ve yabancı yatırımcıların doğru, tutarlı, eşanlı ve zamanında bilgilendirilmesi, sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin her türlü mevzuata uygun olarak sürdürülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından ifa edilmektedir. Söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT’ a doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ nün giderek artan önemi ve menfaat sahipleriyle bilgi alışverişinin daha etkin sürdürülebilmesi amacıyla Emlak Konut GYO A.Ş. organizasyon yapısında 26.11.2015 tarihinde değişikliğe gidilerek Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı”na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışıyor olması zorunludur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan asgari bir kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu’ nda (KAP) Şirket Genel Bilgiler- İletişim Bilgileri kısmında bulunmaktadır. Bölüm yöneticisinin görevinden ayrılması halinde 30

## BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Birimi
3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı
4. Genel Kurul Toplantıları
5. Oy Hakları ve Azlık Hakları
6. Kar Payı Hakkı
7. Payların Devri

## BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

## BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

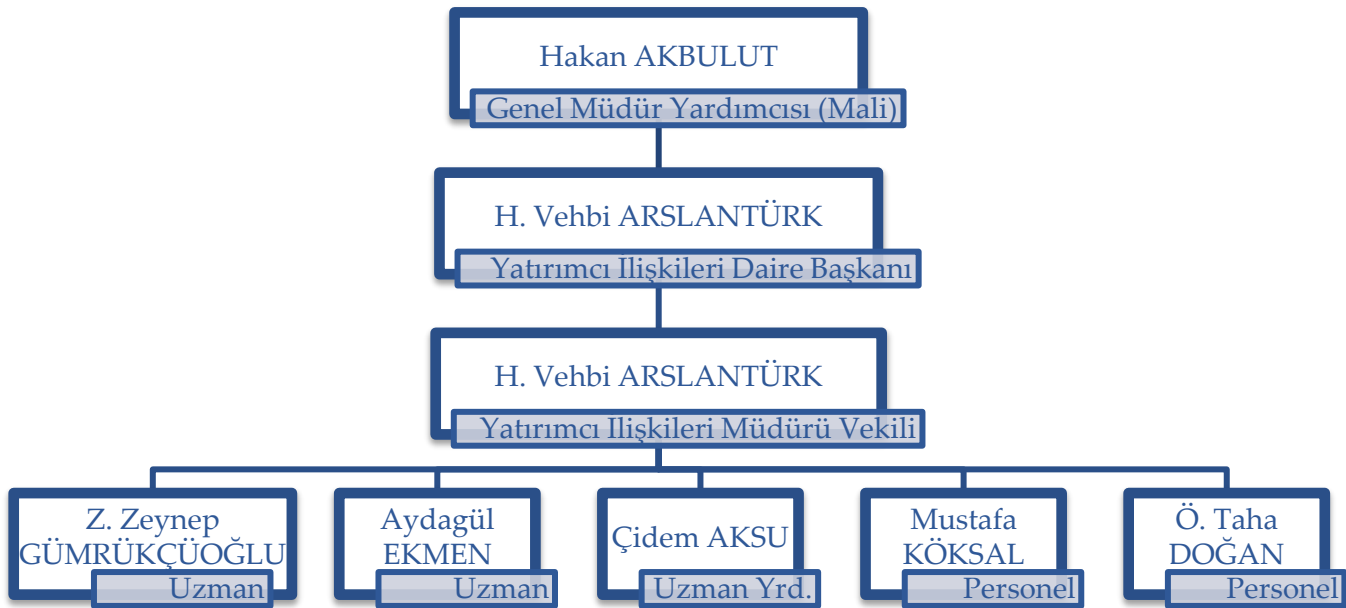
## BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

gün içerisinde yeni bir kişinin görevlendirilmesi zorunlu olmakla birlikte ve bu bilgilerde değişikliklerin olması durumunda SPK' nın özel durumlara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde ivedi şekilde KAP'ta güncellenmesi gerçekleştirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi Hasan Vehbi ARSLANTÜRK "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı" na sahip olmakla birlikte Ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü' nün doğrudan bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı (Mali) Hakan AKBULUT, Kurumsal Yönetim Komite üyesi olarak görevlendirilmiştir ve görevini halen ifa etmektedir.

Tebliğ hükmü uyarınca Müdürlük 2016 yılında yürüttüğü faaliyetlere ilişkin bilgileri hazırladığı raporu 20.12.2016 tarih ve YİBD-330.99-E.188/216 Sayı ile Şirket Yönetim Kurulu' nun bilgisine sunmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Organizasyon Şeması aşağıdaki gibidir:



Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü personelinin ve bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı' nın iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır. İlgililere aşağıda yer alan elektronik posta adresi dışında; [info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) adresinden de ulaşılabilir.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU



<i>Adı Soyadı</i>	<i>Görevi</i>	<i>SPK Lisansı ve Numarası</i>	<i>Telefon</i>	<i>E- Posta</i>
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı/Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 202142/700914	+90 216 579 1603	<a href="mailto:hakbulut@emlakkonut.com.tr">hakbulut@emlakkonut.com.tr</a>
Hasan Vehbi ARSLANTÜRK	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı ve Müdür Vekili	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı/Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208265/701558	+90 216 579 1590	<a href="mailto:harslanturk@emlakkonut.com.tr">harslanturk@emlakkonut.com.tr</a>
Z.Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı/Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208681/701666	+90 216 579 1592	<a href="mailto:zzgumrukcuoglu@emlakkonut.com.tr">zzgumrukcuoglu@emlakkonut.com.tr</a>
Aydağül EKMEK	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı		+90 216 579 1595	<a href="mailto:aekekmen@emlakkonut.com.tr">aekekmen@emlakkonut.com.tr</a>
Çidem AKSU	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı		+90 216 579 1593	<a href="mailto:caksu@emlakkonut.com.tr">caksu@emlakkonut.com.tr</a>
Mustafa KÖKSAL	Teknik Personel		+90 216 579 1596	<a href="mailto:mkoksal@emlakkonut.com.tr">mkoksal@emlakkonut.com.tr</a>
Ömer Taha DOĞAN	İdari Personel		+90 216 579 1594	<a href="mailto:tdogan@emlakkonut.com.tr">tdogan@emlakkonut.com.tr</a>



Yatırımcı İlişkilerinin temel sorumlulukları aşağıdaki gibidir:

- » Tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve şirket içi düzenlemelere göre bilgilendirilmesi ve bu bağlamda gerek içsel gerek dışsal bilgilerin takibi ve kamuya doğru açıklanmasını takip etmek,
- » Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek,
- » Genel Kurul (Olağan/Olağanüstü) ile ilgili duyuruları ve gerekli yükümlülükleri yerine getirmek, Genel Kurul' un ilgili mevzuata, esas sözleşmeye, ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dökümanları hazırlamak ve pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunmak ve oylama sonuçlarının kaydının tutulup ilgili durumu raporlamak,
- » Pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak; Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile Şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimi yönetmek,
- » Pay sahiplerinin Genel Kurul' a katılmasını kolaylaştıracak önlemler almak,
- » Kamuyu aydınlatmada mevzuata uygun yol ve yöntem ile yapılan açıklamalarla birlikte; finansal iletişim alanında yaptığı çalışmalarla Şirketin halka açıklanmış bilgilerinin etkin bir şekilde anlaşılması için faaliyet yürütmek,
- » Finansal iletişim amacıyla yapılan yerli/ yabancı kurumsal yatırımcılar/bireysel yatırımcılar, mevcut pay sahipleri/potansiyel yatırımcılar, analistler ile Şirket arasındaki ilişkileri yürütmek, etkin olarak bilgilendirmek, yazılı ve sözlü sorularını yanıtlamak,
- » Türkiye' de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslarına ve hedefe yönelik "roadshow" lara katılım sağlayarak Şirket' in ve gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda en iyi şekilde temsilini sağlamak,
- » Pay sahiplerine ilişkin kayıtların, Şirket ile yatırımcılar arasında yapılan yazışmaların, diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların yasal mevzuata uygun şekilde sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını sağlamak,
- » Kamuyu aydınlatma yükümlülükleri kapsamında bildirimlerin gerekli platformlarda İngilizce ve Türkçe yapılmasını sağlamak,



» Yıllık ve ara dönem faaliyet raporunun oluşturulmasıyla ilgili içeriğin mevzuata uygun bir şekilde oluşturulması amacıyla koordinasyonu yürütmek ve basılı/web ortamında bulunmasıyla ilgili tüm süreçleri yürütmek, KAP' ta zamanında yayınlanmasını sağlamak,

» Kurumsal internet sitesinden ulaşılan Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içeriklerini yönetmek, Türkçe ve İngilizce olarak iki dilde yayında olan site ile güncel bilgilere sürekli erişimi sağlamak, bilgileri güncel tutmak ve Kurumsal Yönetim İlkeleri' nde bulunan hususlara yer vermek,

» Şirket genel işleyiş esasları ile ilgili politikaları gereği verilen görevleri yerinde getirmekle sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, yukarıda bulunan görev tanımının yanı sıra 2016 yılı içerisinde aşağıdaki faaliyetlerde bulunmuştur:

2016 yılı içerisinde Şirket ile ilgili operasyonel, stratejik, finansal gelişmelerin mevcut yatırımcı/potansiyel yatırımcı ve analistlerle paylaşılması amacıyla 9 adet yurtiçi/yurtdışı konferansa/ roadshow' a iştirak edilmiş ve bu konferanslarda 100 farklı kurum ve fondan 157 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde 68 toplantı gerçekleştirilmiş ve bu toplantılarda 61 farklı kurum ve fondan 111 yatırımcı/analistle Şirket gelişmeleri paylaşılmıştır. Şirket dışında yapılan bir toplantıda ise 8 yatırımcı/analist ile görüşülme sağlanmıştır. Bununla birlikte e-mail ve telefon yoluyla pek çok yatırımcı ve analist bilgilendirilmiştir.

8 Adet Yurtdışı Konferans/ Roadshow' a Katılım	1 Adet Yurtiçi Konferansa Katılım	Şirket Merkezinde 68 Toplantı/Telekonferans ve Şirket Dışında Katılım Sağlanan 1 Toplantı
<ul style="list-style-type: none"><li>•134 Adet Yatırımcı ve Analist İle Görüşmeler</li><li>•85 Adet Farklı Kurum ve Fon</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 23 Yatırımcı/Analist İle Görüşmeler</li><li>•18 Adet Farklı Kurum/ Fon</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 119 Yatırımcı/Analist İle Görüşmeler</li><li>•64 Adet Farklı Kurum ve Fon</li></ul>

2016 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü' ne yapılan yazılı başvurusu sayısı 3 adettir. Başvurular, KEY (Konut Edindirme Yardımı) hak sahiplerinin KEY hesaplarında bulunan kapalı hisselerin ilgili yatırım hesabına virman edilmesine ilişkin taleplerini içermektedir. Hak sahiplerinin talepleri işleme alınmış ve KEY karşılığı hisse senetleri, hak sahiplerinin hesaplarına virman edilmiştir ve 2016 yılı içerisinde yapılmış olan virman tutarları toplamı (pay tutarı) 308,41 adettir.





14 Nisan 2016 tarihinde Şirket Olağan Genel Kurul' u gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul ile ilgili olarak Şirket ortaklarını bilgilendirici ve katılımı kolaylaştırıcı dökümanlar hazırlanmış ve ilan edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili detaylar **4. Genel Kurul Toplantıları** kısmında açıklanmaktadır.

2016 yılı içerisinde, SPK mevzuatına göre 3 ara dönem ve 2017 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri' ne Uyum Raporu' nun da içerisinde yer aldığı 2016 yılı faaliyet raporu hazırlanıp yayınlanarak tüm paydaşlara sunulmuştur. Ayrıca sektöre katkı sağlaması amacıyla gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmelerin incelendiği 3 adet sektör raporu Türkçe ve İngilizce olmak üzere iki ayrı dilde hazırlanmış ve Türkçe/ İngilizce olarak kurumsal internet sitesinin yatırımcı ilişkileri kısmında yayınlanmıştır.

### **3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Paydaşlarla gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Şirket Bilgilendirme Politikası tüm menfaat sahiplerinin zamanında, etkin, kolay ulaşılır olarak bilgilendirilmesi esasına dayanır.

Şirket organlarının yanı sıra "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak Şirket kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır. Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplamaktadır. Şirket' e ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda da yazılı olarak cevaplanmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/ veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve / veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımını teminen, Şirket kurumsal internet sitesinden erişilen Yatırımcı İlişkileri web sitesi Türkçe ve İngilizce olarak iki dilde yatırımcıların kullanımına sunulmuştur. Yatırımcı İlişkileri sitelerinden Şirket ile ilgili halka açıklanan tüm raporlara (faaliyet raporları, mali tablolar, Şirket güncel sunumları), özel durum açıklamalarına, Kurumsal Yönetim bilgilerine, Genel Kurul bilgilerine, Emlak Konut hisse performans grafiğine, pay sahipliği haklarının kullanımına ilişkin tüm ilan ve duyurulara ulaşılabilir. Aynı şekilde, kurumsal internet sitesinin tüm içeriği Türkçe' nin yanı sıra İngilizce olarak tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ayrıca, gayrimenkul sektörü ile ilgili gelişmelerin takip edilebilmesi ve sektöre katkı sağlaması amacıyla hazırlanmış Kapsamlı Gayrimenkul Sektör Raporu gerek Türkçe gerek İngilizce olarak pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur.



Türkçe yatırımcı ilişkileri web adresi:

<http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/yatirimci-iliskileri>

İngilizce yatırımcı ilişkileri web adresi:

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

Özel denetçi atanması Emlak Konut esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2016 yılı içinde Şirkete özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

#### **4. Genel Kurul Toplantıları**

Emlak Konut GYO A.Ş.' nin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 14 Nisan 2016 tarihinde saat 10:00' da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İli Müdürlüğü' nün 13.04.2016 tarih ve 15304315 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Devrim DEMİRCAN' ın gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Şirket sermayesi olan 3.800.000.000 TL' nin 2.625.867.010,23 TL' sini (% 69,10) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir. Toplantıya Şirket' in A grubu ve B grubu pay sahibi ana hissedar T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi dışında, İstanbul İmar İnşaat A.Ş. temsilcisi ve Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı temsilcisi de katılım sağlamıştır. Toplantıya basın mensupları iştirak etmemiştir.

Genel Kurul toplantılarına davet TTK, Kanun ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu' nca yapılmaktadır. Genel Kurul' un yapılması için Yönetim Kurulu tarafından alınan kararı takiben konuyla ilgili bilgi KAP' da duyurulmaktadır.

Genel Kurul' a katılım ile ilgili duyuru (Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Vekaletname Örneği) KAP' da 8 Mart 2016 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu dökümanlar aynı tarih itibariyle yayınlanmıştır. 24 Mart 2016 tarihinde Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. 14 Nisan 2016 tarihinde yapılan Genel Kurul sonucunda, Kar Dağıtım Tablosu, Gündem Maddeleri, Toplantı Tutanağı ve Hazirun Listesi aynı gün (14.04.2016) KAP' da ve Şirket kurumsal internet sitesi Yatırımcı İlişkileri kısmı içinde Genel Kurul (2015) başlığı altında yayınlanarak açıklanmıştır ve pay sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır.

TTK' nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nin 16 Mart 2016 tarih ve 9033 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi' nin 12 Mart 2016 tarihli baskısında ve



Şirket [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 3 Mart 2016 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.' nin Elektronik Genel Kurul Sistemi' nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Şirketin kurumsal internet sitesinde ve KAP' ta, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu' nun (TTK) 437' nci maddesi çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Şirketin ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

1 Ocak 2015- 31 Aralık 2015 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve ekinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve ekinde ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile, TTK, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Şirket Merkezi'nde, şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) adresindeki Şirket kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.' nin Elektronik Genel Kurul Portalı' nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir ve Şirket Genel Kurul toplantısına pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. Genel Kurul' a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Pay sahipleri temsil yolu ile de Genel Kurul' a katılabilmekte; temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler.

Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazırun cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

6102 sayılı TTK' nın 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 başlatılmıştır.



Gündemde özellik arz eden konularla ilgili Yönetim Kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere Genel Kurul toplantısında hazır bulunmuşlardır.

24.03.2016 tarihinde KAP' da açıklanan Genel Kurul toplantısına ilişkin Bilgilendirme Dökümanı' nda, dökümanın yayınlandığı tarih itibari ile Şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortaklık sermayesinde imtiyazlı paylar, her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Aynı şekilde Genel Kurul toplantısına ilişkin Bilgilendirme Dökümanı' nda Şirketin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet alanında herhangi bir değişiklik olmadığı pay sahipleriyle paylaşılmıştır.

Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerinin seçimine ilişkin olarak, üyelik adaylarının Şirket kurumsal internet sitesinde özgeçmişleri (son 10 yıl içerisinde yürüttükleri görevler belirtilmiş şekilde), Ortaklık ile ilişkilerinin niteliği, bağımsız adaylar için bağımsızlık niteliklerine sahip olup olmadıkları bilgisi tüm menfaat sahiplerine sunulmuştur. Aynı zamanda Genel Kurul' da yatırımcıların bilgisine sunulan ve KAP' ta yayınlanan Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu içerisinde de bu bilgiler yer almaktadır. Raporda ayrıca üyelerin bağımsız üyelerin beyanlarının Noter tarafından tesis edilip onaylanan belgelerinin detaylarına da yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri özgeçmişleri MKK Bilgi Portalı' nda da ortakların incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. Üye adaylığı bulunan kişilerin Şirket ve Şirket dışında yürüttüğü görevler KAP Genel Bilgiler- Yönetime İlişkin Bilgiler kısmında pay sahipleriyle paylaşılmaktadır. Bununla birlikte Genel Kurul' u takiben 15.04.2016 tarihinde seçimi gerçekleştiren üyelerin ortaklıktaki sermaye payları, Şirket ve Şirket dışı üstlendikleri görevler, temsil ettikleri pay grupları, bağımsızlık durumları, yer aldıkları komitelerle ilgili bilgiler KAP' da Şirket Genel Bilgi Formu' nda güncellenerek pay sahipleri ile paylaşılmıştır ve Şirket kurumsal internet sitesinde bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları yer almaktadır.

Şirket pay sahiplerinin Genel Kurul gündemine madde konulmasına ilişkin olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümü' ne yazılı olarak iletilen herhangi bir talebi bulunmamıştır ve buna ilişkin açıklamaya Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı içinde yer verilmiştir.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilmektedir. Genel Kurul gündeminde her teklifin ayrı bir başlık altında verilmesine özen gösterilmiştir ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Genel kurul toplantısından önce verilecek bilgiler, ilgili oldukları gündem maddelerine atıf yapılarak



verilmiştir. Toplantı başkanı TTK, Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Genel Kurul' un yürütülmesi kapsamında önceden hazırlıklarını tamamlamış ve gerekli bilgiyi edinmiştir.

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında ortaklarca sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her soru doğrudan Genel Kurul toplantısında cevaplandırılmakta ve sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde, sorulan sorunun en geç 15 gün içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yazılı olarak cevaplanması uygulaması sağlanmaktadır. Genel Kurul toplantısı sırasında sorulan tüm sorular ile bu sorulara verilen cevaplar, en geç Genel Kurul tarihinden sonraki 30 gün içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından Şirket kurumsal internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır. 14 Nisan 2016 tarihinde düzenlenen Genel Kurul' da pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul' da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi niteliğinde işlemlerin olmadığı 14.04.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş (Madde 12) ve konuyla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmekle birlikte Genel Kurul toplantı tutanağına işlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 6' da belirtildiği üzere, bağış işlemleri Kanun' un 21. maddesinin son fıkrası ve SPK'nın diğer düzenlemelerine aykırı olmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması, yıl içinde yapılan bağışların da Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması ve bu konuda bir Yönetim Kurulu kararı alınması koşuluyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bağışta bulunabilir. SPK' nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği' nin 6' ncı maddesi gereğince, yapılacak bağışın sınırı, Esas Sözleşme' de belirtilmeyen durumlarda Genel Kurul' da belirlenir ve yapılan bağış ve ödemelerin Olağan Genel Kurul' da ortaklara sunulması zorunludur. Bu kapsamda 14.04.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında bağış maddesi (Madde 10) ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş, 2015 yılı içerisinde yapılan 14.226.647,90-TL bağış hakkında Genel Kurul' a bilgi verilmiş ve 2016 yılında 15.000.000-TL ye kadar bağış yapılması oyçokluğu ile kabul edilmiştir ve bu husus Genel Kurul toplantı tutanağına işlenmiştir. Şirketin Bağış Politikası bulunmamaktadır. Bağış Politikası oluşturulması kapsamında Şirket çalışmalarına titizlikle devam etmektedir. 2016 yılı içerisinde gerçekleştirilen bağışlar ve bağış yararlanıcıları aşağıda açıklanmaktadır:



» İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği' ne 8.000.000,00 TL tutarında,

» Milli Eğitim Bakanlığı' na 5.000.000,00 TL tutarında,

» İstanbul Çevik Kuvvet' e 1.121.000,00 TL tutarında,

» 15 Temmuz Şehit ve Gazileri' ne 609.768,83 TL tutarında,

» Van Polis Hizmetleri Geliştirme ve Destekleme Derneği' ne 200.000,00 TL tutarında,

» Bölge İdari Mahkemesi' ne 62.715,60 TL tutarında

bağış yapılmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu' nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılabilmektedir.

2015 faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul, 21 Nisan 2016 tarihinde tescil edilmiş olup, KAP' da aynı gün duyurulmuştur.

## **5. Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerinin Pay Sahipleri Bölümünde yer alan Oy Hakkı ilkesi gereği oy haklarının kullanımını zorlayıcı tüm uygulamalardan kaçınmıştır ve oy haklarının kullanımının kolaylaştırılması için azami özen göstermektedir. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Her hissenin Genel Kurul' da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurul' u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8' de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

Ortaklıkta, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirketin ilişkili tarafı olarak değerlendirilen tarafları 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. Şirketin herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır. Dolayısıyla Şirket başka tüzel kişiliklerde temsil edilmemektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi’ nin 22. maddesine göre Genel Kurul’un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 21’ de belirtildiği üzere, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul’da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır ve bu şekilde bir durumun oluşması halinde konu ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak KAP’ ta açıklanır.

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme’ de azlık hakları ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Şirket, SPK’ nın ve TTK’ nin düzenlemeleri uyarınca azlık haklarının kullanımının

kolaylaştırılmasına azami önem vermekte olup bu hususla ilgili çalışmalarına özenle devam etmektedir, Şirket' e bugüne kadar ve 2016 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştırılmamıştır.

### **6. KAR PAYI HAKKI**

Ortaklığın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Madde' de ortakların bilgisine sunulmuş ve politika Şirket kurumsal internet sitesinde bulunmakta ve Genel Kurul dökümanları içerisinde kamuya açıklanmıştır. Kar Dağıtım Politikası ayrıca faaliyet raporu içerisinde yer alan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları" içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır.

2015 yılı faaliyet karının kullanım şekli, dağıtım miktarı ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması ardından Genel Kurul' da gündem maddesi (Madde 6) olarak görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Buna göre Genel Kurul' da 2015 yılı için toplam 367.688.000.-TL tutarın Şirket ortaklarına birinci temettü olarak kar payı kuponları karşılığında nakden/ hesaben brüt (=Net) 0,09676 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılması kabul edilmiştir. Şirket ilgili tarihte kar payı ödemelerini gerçekleştirmiştir.

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

Kar dağıtım esasları, politikaları ve pay sahiplerine verilen kar payı oranları faaliyet raporlarında bulunmakta ve ilgili süreç KAP' ta yapılan açıklamalarla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası ayrıca kurumsal internet sitesinde ortakların incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. Şirket kar dağıtım esaslarının tümüne uymaktadır.



Ortaklık 2010 yılı birinci halka arzından itibaren pay sahiplerine kar dağıtımını düzenli olarak her yıl gerçekleştirmektedir. Kar dağıtım ilkeleri ile ilgili Esas Sözleşme maddesi (aynı zamanda Şirket Kar Dağıtım Politikası ana maddeleri) aşağıda bulunmaktadır:

### **ESAS SÖZLEŞME MADDE 30- KARIN DAĞITIMI**

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

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

#### **Birinci tertip kanuni yedek akçe**

a) Kalanın % 5'i Türk TTK' nın 519. Maddesinin 1.fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

#### **Birinci temettü**

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

#### **İkinci temettü**

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

#### **İkinci tertip kanuni yedek akçe**

d) TTK' nın 519.maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu Esas Sözleşme' de pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Kanun' un 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.



Kar dağıtım esasları ve politikaları ile paydaşlara verilen kar payı oranları ile ilgili bilgiler faaliyet raporlarında da yer almaktadır. Kar dağıtım ile ilgili süreç KAP' ta yapılan açıklamalarla menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Şirket, kurumsal yönetim ilkeleri arasında yer alan, kar dağıtım esaslarına uyum konusuna özen göstermektedir.

### **7. PAYLARIN DEVRİ**

Şirket payların serbestçe devredilebilmesini zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmaktadır.

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

Konut Edindirme Yardımı karşılığı B sınıfı kapalı hisselerle sahip olan Şirket ortaklarının hisse devirleri gerçekleştirilmiştir ve BIST' de işlem görebilen açık hisselerle dönüştürülerek ortakların hesaplarına virman yapılmıştır. 2016 yılı içerisinde KEY hak sahiplerinden, virman işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Şirket' e yapılan 3 başvuru bulunmaktadır. İlgili başvurulara istinaden toplam 308,41 (pay tutarı) tutarında pay virmanı yapılmıştır.

## BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### **8. BİLGİLENDİRME POLİTİKASI**

Şirket Bilgilendirme Politikası aşağıdaki gibi oluşturulmuştur, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren "Bilgilendirme Politikası" 28 Nisan 2014 tarihli Genel Kurul toplantısında Genel Kurul bilgisine sunulmuştur ve KAP' da açıklanmış, kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulunmaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde yer alan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları" içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Bilgilendirme politikasında 2016 yılı içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Şirket Bilgilendirme Politikası aşağıdaki gibidir:

#### **[AMAÇ ve KAPSAM**

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

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

Söz konusu politika, KAP' ta tüm menfaat sahiplerine duyurulmuştur ve ayrıca kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Bilgilendirme politikasında yapılacak herhangi bir değişiklik söz konusu olduğu durumda KAP' ta ve takiben Şirket internet sitesinde ivedilikle yayımlanır ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulur.

### ••• BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

### BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 8. Bilgilendirme Politikası
- 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği
- 10. Faaliyet Raporu

### BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

### BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

### KAMUYU AYDINLATMA YÖNTEM ve ARAÇLARI

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

» Özel durum açıklamaları,

» Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu,

» Üçer aylık Raporlar,

» Yıllık Faaliyet Raporları,

» Kurumsal web-sitesi,

» Yatırımcı ve Analist Toplantıları,

» Basın bültenleri,

» Basın toplantıları.

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

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

Şirket tarafından kamuyu bilgilendirmek amacıyla ve/veya Şirket'in kurumsal iletişim faaliyeti kapsamında hazırlanacak Basın bültenleri, Şirket' in Basın Müşavirliği tarafından hazırlanır.

### **Basının Bilgilendirilmesi**

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



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

Şirket, basın takip prosedürüne göre ulusal veya uluslararası basın-yayın organları veya diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri takip eder ve ilk kez kamuya duyurulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların Şirket paylarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyip etkilemediğini değerlendirir ve gerekli gördüğü hallerde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapar.

Şirket prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dâhilinde SPK ve/veya BİST'den doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

### **Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve Yatırımcı Bilgilendirme Toplantıları veya Basın Toplantılarında Açıklanan Sunum ve Raporlara Ulaşım Esasları**

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

### **İÇSEL BİLGİ ve İÇSEL BİLGİNİN KAMUYA AÇIKLANMASINA KADAR GİZLİLİĞİNİN SAĞLANMASINA YÖNELİK ALINAN TEDBİRLER**

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

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan BİST' in açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir. Şirket nam ve



hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, Şirket tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

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

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

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

### PAY SAHİPLERİ ile İLETİŞİM ve KAMUYA AÇIKLAMA YAPMAYA YETKİLİ KİŞİLER

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

- »Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- »Denetimden Sorumlu Komitesi Başkanı ve üyeleri,
- »Genel Müdür,
- »Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı.

Tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Şirket çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü' ne yönlendirirler.

### YETKİ ve SORUMLULUK

Bilgilendirme Politikası Şirket Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerimizin isimleri ve görevlerine ait açıklama Bölüm IV de bulunmaktadır. Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.

### İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN KİŞİLERİN BELİRLENMESİNDE KULLANILAN ESASLAR

İdari sorumluluğu bulunan kişiler, Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu üyesi olmadığı halde, içsel bilgilere doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir. Şirket idari sorumluluğu bulunan kişileri, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi olarak belirlemiştir.

### GELECEĞE YÖNELİK DEĞERLENDİRMELERİN AÇIKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların/gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Şirket hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, güncellenen bilgilere yer verilmekte ve KAP aracılığıyla duyurulmaktadır.



Emlak Konut, geleceğe yönelik tahminlerini (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK' nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş geleceğe yönelik tahminlerinde resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal datalar ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası bazda saygın kuruluşların analizlerini dikkatli bir şekilde takip etmektedir. Şirketin yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekare, tutar vb gibi) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş, her ay satış icmalini (<http://www.emlakkonut.com.tr/raporlar/raporlar.aspx>), resmi internet sitesinde ve KAP platformunda ilan etmektedir. Kurumsal internet sayfasında, brüt metrekare, satış TL değeri, satış adedi ve yabancıya satılan bölümler konusunda bilgi düzenli olarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Şirket 5 Ocak 2016 tarihinde KAP'da yaptığı açıklama ile 2016 yılı satış hedeflerini duyurmuş, 14 Ocak 2016 tarihinde yapmış olduğu açıklama ile ise 2015 yılına ait hedefler değerlendirilerek gerçekleştirmeler KAP' ta tüm menfaat sahiplerine duyurulmuştur. 16.05.2016 tarihinde Şirket 2016 satış hedefleri değerlendirilerek hedeflerin beklentiler doğrultusunda paralel ilerlediği kamuoyu ile paylaşılmıştır. 31.10.2016 tarihinde yapılan açıklama ile yıl sonu kar hedefi, gerekçesiyle birlikte açıklanmak suretiyle, yukarı yönlü revize edilmiş ve KAP' da kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları' konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır. 2016 yılında yapılan açıklamalarla ilgili özet bilgi aşağıdaki paragrafta verilmiştir.

01.01.2016- 31.12.2016 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları (Genel) 203 adettir. Bütün açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş ile ilgili sadece mevzuat gereği yapılması gereken açıklamalar değil, tüm gelişmeler takip edilip usulü dairesinde bildirimlerde bulunmaktadır. Şirketimiz hakkında her türlü haber gerek basılı gerekse görsel medya takip edilerek değerlendirilmektedir. Konuyla ilgili özel durum tebliğine girmeyen durumlar dahi izlenmekte olup gerekli görüldüğünde ilgili birimlerimiz söz konusu gelişmeleri kamuoyu ile paylaşmaktadır.

Bilgilendirme Politikası hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesinden sorumlu olan Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü çalışanları bu raporun ilgili bölümünde sunulmuştur. (Bkz. s.8-9)

Bilgilendirme Politikası' nda içsel bilgilerden kaynaklanan iletişimin etkin yönetimi de özenle yapılmaktadır. Tüm menfaat sahiplerinin işletmenin faaliyetleri hakkında doğru, şeffaf ve ölçülebilir bilgi edinmesi için; SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin





Esaslar Tebliği" ile TTK ve diğer mevzuat esasları çerçevesinde işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esaslara göre hareket edilmektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS)' na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkı, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) esas alınmaktadır.

### **9. ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ**

Şirketin Türkçe ve İngilizce dillerinde hazırlanmış iki ayrı web sitesi bulunmaktadır:

Türkçe web sitesi adresi:

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

İngilizce web sitesi adresi:

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

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde hazırlanmıştır.

Şirketin kurumsal internet sitesinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususları da içerecek şekilde ilgili mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra; son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları, faaliyet raporları içerisinde yer almak suretiyle Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları, izahnameler ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri, Yönetim Kurulu ve Komiteler hakkında bilgi, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, Ücretlendirme Politikası, kâr dağıtım politikası, bilgilendirme politikası, insan kaynakları politikası, ortaklık sunumları, hisse senedi performansı bilgileri, analist bilgileri, iletişim bilgileri ve sıkça sorulan sorular başlığı altında, Şirkete ulaşan sorular ve bunlara verilen cevaplar ana sayfada S.S.S. kısmında yer almaktadır. Bu kapsamda, en az son 5 yıllık bilgilere kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir. Şirket etik kurallar oluşturulması kapsamındaki çalışmalarına titizlikle devam etmektedir.

Şirketin Ortaklık yapısı içinde; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile %5' ten yüksek paya sahip olan gerçek kişi bulunmamaktadır. Fakat bu hususta bir gelişme olması



durumunda pay sahibi isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde asgari 6 ayda bir güncellenerek kamuyu aydınlatma şeffaflık ilkesi gereği kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken finansal tablo bildirimleri Türkçe' nin yanı sıra eş anlı olarak olmak üzere İngilizce olarak KAP' ta yayınlanmaktadır. Şirket, özel durum açıklamaları ve finansal tablo dipnotlarını da Türkçe ile eş anlı, İngilizce olarak web sayfasında açıklamaktadır. Ayrıca faaliyet raporu İngilizce versiyonu Ortaklık internet sitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü' nde yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır. İngilizce açıklamalar, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli ve açıklamaların Türkçesi ile tutarlı olacak şekilde özet olarak açıklanmaktadır.

İnternet sitesinde yer alan tüm bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde İngilizce olarak bulunmaktadır.

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

### **10. FAALİYET RAPORU**

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamaktadır.

İlgili mevzuatta ve Kurumsal Yönetim İlkeleri' nin diğer bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık faaliyet raporlarında;

» Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,

» Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetlere,

» Yönetim Kurulu' nun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve Yönetim Kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,

» Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,

» Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,



» Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olması durumunda bu konuda bilgiye ve bu çıkar çatışmaları olması durumunda önlem için Şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,

» Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye (bulunuyorsa),

» Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye

yer verilmektedir.

2016 yıllık faaliyet raporu, TTK ve buna bağlı mevzuat ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Kurumsal Yönetim İlkeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilmekte ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır ve kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan finansal tablolar 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde bağımsız denetimden geçmektedir.

## BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

### **11. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ**

Emlak Konut GYO A.Ş, günümüzde bilgi edinmenin ve buna bağlı karar alma süreçlerinin giderek önem kazandığının bilincinde olup, doğru bilgiye eşit şartlarda kolay ulaşılması için gerekli önlemleri almıştır. Bu konu Şirket için yönetsel bir önceliktir.

Menfaat sahipleri; şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır. Ortaklık işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin ilgili mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarlarının iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkânları ölçüsünde korunması hususunda Şirket azami özen göstermektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş tüm menfaat sahiplerini şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar etmektedir. Kamuoyuna yapılan açıklamalarda Bilgilendirme Politikası doğrultusunda hareket edilerek, politikada söz edilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, düşük maliyetli, kolay ve eşit koşullarda erişilebilir şekilde duyurulmaktadır.

Şirket Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekli ile Bilgilendirme Politikasını uygulamaktadır. İlgili politika Şirket internet sayfası ve faaliyet raporu aracılığı (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) ile kamuya açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikası'nda hangi bilgilerin, hangi yollar ile ve ne sıklıkta kimler tarafından açıklanacağı belirtilmektedir.

## BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

## BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

## BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

- 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
- 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
- 13. İnsan Kaynakları Politikası
- 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

## BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU



Menfaat sahiplerine ilişkin şirket politikası bulunmamakla birlikte Şirket söz konusu politikanın oluşturulması kapsamında çalışmalarını azami özenle sürdürmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali gerçekleşmesi durumunda etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmaktadır. Şirket, ilgili mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı göstermektedir, Şirket' in çalışanlarına yönelik ayrıca bir tazminat politikası bulunmamaktadır fakat Şirket Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) 'nun çalışanlar için uyguladığı tüm hükümleri eksiksiz olarak uygulamaktadır. Tazminat politikasının Personel Yönetmeliği' nde yazılı olarak da yer almaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunu' nda bulunmakta olan hükümlerdir. Şirket eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulmasına titizlikle devam etmektedir. Tazminat politikasının oluşturulmasını takiben Şirket, tüm menfaat sahiplerini, haklarının korunması ile ilgili olarak kurumsal internet sitesini kullanılmak suretiyle bilgilendirecektir.

Şirket, menfaat sahiplerinin Şirketin ilgili mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi' ne veya Denetimden Sorumlu Komite' ye iletilmesi için gerekli mekanizmaları oluşturmuştur ve her türlü iletişim kanalları açık tutulmaktadır.

Tüm menfaat sahiplerine karşı 'iş etiği ve geleneksel ticari ahlak' anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Menfaat sahiplerinin, Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komite ile iletişime geçmesini zorlaştırıcı herhangi bir Şirket uygulaması bulunmamaktadır. Menfaat sahipleri her konu hakkında bilgi alabilmek amacıyla Şirket' e yazılı başvuru yapabilirler.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda; sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir.

Şirketin düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikası gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, menfaat sahiplerinin Şirket' e daha kolay ulaşabilmeleri ve menfaat sahiplerine daha iyi bir hizmetin sağlanması amacıyla 444 36 55 numarasından ulaşılabilen çağrı merkezi ile 26 Ekim 2016 tarihi itibari ile hizmet vermeye başlamıştır.



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

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

Tüm menfaat sahiplerinin soru, görüş ve bilgi talepleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından cevaplandırılmaktadır. Müdürlük çalışanlarının e- posta adresleri Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesi Yatırımcı İlişkileri kısmında yer almaktadır. İlgililere aşağıda yer alan elektronik posta adresi dışında; [info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) adresinden de ulaşılabilir. Ayrıca dağıtım listesine kayıt olan kişi/kurumlar önemli güncel açıklamalardan e-posta yoluyla haber olmaktadır.

### **12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Başta şirket çalışanları olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici modellerin Şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilmesi konusunda çalışmalar devam etmektedir.

Şirket geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramına önem vermekte olup sadece paydaşları değil, hizmet sunulan kişilerden, hizmet alınan kişilere, çalışanlara kadar bu süreci takip etmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. doğrudan veya dolaylı olarak (faaliyet raporumuzda açıklanan iş modellerine göre) yapılan projelerimizde, müşterilerinin memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmaları yürütülmektedir.

» Satış ofislerinde müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanmış ve değerlendirilip “Üst Yönetim”e rapor olarak iletilmiştir. İstanbul’ un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir.

» Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.

» Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.



Pay sahiplerinin yönetime katılmaları ise mevzuat ve düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu yürütme organı olduğundan pek çok önemli karar ilgili yapı tarafından alınmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda her türlü iletişim kanalları açık tutularak menfaat sahiplerinin görüşleri mutlaka alınmaktadır.

### **13. İnsan Kaynakları Politikası**

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası, Şirket' in personel politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda sunulmaktadır, söz konusu politika kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2016 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır.

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

- » Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- » Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak,
- » Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,
- » Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,
- » Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkanlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,
- » Boşalan yönetim kadrolarına öncelikle şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,
- » Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,
- » Bütçe imkanları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- » Kadro imkanları dahilinde yetenekli ve başarılı personele yükselbilme imkanı ve iş güvenliği sağlamak,
- » Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve imkanlarını geliştirmek,



» Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkanı sağlamak,

» Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak,

» Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek,

» Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek ve iyi bir beşeri ilişkiler kurulmasında çaba göstermektir.

Bununla birlikte;

» İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.

» Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.

» Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

» Şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.

» Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara veya temsilcilerine bildirilir, bu nitelikteki kararlarda ilgili sendikalardan görüş alınır.

» Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket, çalışanlarına yönelik olarak pay edindirme planları oluşturabilir.

» Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

» Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekler.

» Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.

Şirket İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacıyla 04.03.2015 tarih ve 365 No' lu Genelge ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır. 07.12.2015 tarihli Olur ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire





Başkanlığı “İdari İşler Daire Başkanlığı” olarak revize edilmiştir. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması da amaçlanmıştır. İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdür Vekilliği Ali Haydar YILDIRIM, İdari İşler Daire Başkanlığı ise Halil İbrahim ŞAHİN tarafından yürütülmektedir.

Şirket çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2016 yılı içerisinde herhangi bir şikayet alınmamakla birlikte, Şirket çalışanları tüm insan kaynakları süreçleriyle (işe alım, terfi, görev tanımı transfer, rotasyon, performans, ödüllendirme, yetenek yönetimi, insan gücü planlama, ücretlendirme ve ek menfaatler, organizasyona dayalı gelişim ve süreç iyileştirme), görev tanımları, dağılımı konularında bilgilendirilmiş ve tüm hususlarda yazılı düzenlemeler mevcuttur. Şirket bünyesinde Şirket’ in finansal durumu ve faaliyetleri, eğitim, sağlık gibi konularda düzenli olarak seminerler düzenlenmektedir ve çalışanlarla görüş alışverişi yapılmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler ivedilikle çalışanlara bildirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

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

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

Şirket bünyesinde Kalite Yönetim Temsilcisi bulunması sebebiyle çalışanlarla ilişkilerin sürdürülebilmesi için ayrıca özel bir temsilci tayini henüz gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte, ilişkilerin daha sağlıklı bir zeminde yürütülmesi amacıyla çalışanlarla ilişkilerin yürütülmesi kapsamında temsilci tayini için gerekli çalışmalar titizlikle sürdürülmektedir.

Şirket bünyesinde Kalite Yönetim Temsilcisi bulunmaktadır. Kalite Yönetim Temsilcisi, Kalite yönetim sistemine ait tüm veri ve dokümanların hazırlanması ve/ veya diğer bölüm sorumluları ile koordine edilerek hazırlanmasından, yayınlanmasından sorumludur.

Bununla birlikte her birimde görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi için bir iç tetkikçi atanmıştır. Kalite Yönetim Temsilcisi, İç Tetkik faaliyetlerini yürütecek personelin gerekli eğitimleri almasını sağlamaktan, tetkik faaliyetlerini organize etmekten ve bölümler arası faaliyetleri organize etmekten ve bölümler arası koordinasyonu sağlamaktan sorumludur.



Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve başlatılan uygunsuzlukların takibinden sorumludur.

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

Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler kapsamında;

» Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Bu nedenle daha önce bahsedildiği üzere satış ofislerinde müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanıp ve değerlendirilip "Üst Yönetim"e rapor edilmektedir.

» Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanmaktadır ve 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 46. ve 84. maddelerine dayanılarak hazırlanan "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik" ile müşterilerin satın aldığı mal ve hizmetlere ilişkin gecikmeler tazmin edilmektedir ve bu konuda müşterilerin bilgilendirilmesi sağlanmaktadır.

» Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.

» Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

### **14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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



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

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

Kalite Politikası sosyal sorumluluk esasları dikkate alınarak hazırlanmış olup aşağıda ifade edilmiştir;

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

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir.

Emlak Konut GYO AŞ’ nin sosyal sorumluluk çalışmaları, “sürdürülebilirlik” ve “toplumsal değer yaratma” anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle kalmayıp aynı zamanda bu planlamalara ‘kamu yararına kullanılacak’ bağımsız bölümlerde yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

2003-2017 (GÜNÜMÜZE KADAR) YILLARI ARASINDA KAMU YARARINA YAPILAN İŞLER

Projeler	Okul/Kreş	Camii	Sağlık Tesisi
<b>Tamamlanan Projeler</b>	24	5	3
<b>Devam Eden Projeler</b>	25	12	7
<b>Toplam</b>	<b>49</b>	<b>17</b>	<b>10</b>

Yukarıda anlatılan faaliyetlere ek olarak; sosyal sorumluluk ve bilgilendirme amaçlı eğitim, kültür alanları öncelikli olmak üzere yürütülmüş sponsorluklar aşağıda ifade edilmiştir;

Kamuya yönelik faaliyetler (desteklenen / öncülük edilen sosyal çalışmalar, bölge insanlarına yönelik sosyal çalışmalar) da aşağıda ifade edilmiştir;

- İtü Kariyer Merkezi, İtü Kariyer Zirvesi 2016 Organizasyonu Sponsorluğu, 22-25 Şubat 2016
- Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Her Yönüyle Trabzon Etkinlikleri Sponsorluğu 24-28 Şubat 2016
- Cityscape Turkey Fuarı Sponsorluğu , 24-26 Mart 2016
- Sabah Gazetesi, Kentsel Dönüşüm ve Akıllı Şehirler Paneli Sponsorluğu, 11 Nisan 2016
- İnfoloji Fuarcılık A.Ş., Genç Türkiye Zirvesi Sponsorluğu, 06-08 Mayıs 2016
- GYODER, 15. Gayrimenkul Zirvesi İşimiz Metrekare Sponsorluğu , 10 Mayıs 2016
- Karabüklüler Vakfı, Karabük Günleri Sponsorluğu, 19 Mayıs-22 Mayıs 2016
- Afad Sponsorluk, Debiço Tiyatro Oyunu Sponsorluğu, 23 Mayıs-06 Haziran 2016
- Smart City Expo İstanbul Fuarı ve Dünya Kongresi Sponsorluğu, 01-03 Haziran 2016
- Cityscape Dubai Fuarı Sponsorluğu, 06-08 Eylül 2016
- Habitat 3 Konferansı Sponsorluğu, 17-20 Ekim 2016
- Kentsel Dönüşüm ve Akıllı Şehirler Kurultayı Sponsorluğu, 25 Ekim 2016
- Nevşehir Zirvesi Sponsorluğu 2016, 28-30 Ekim 2016



- İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Hukuk İlmi Ulusları Birliği 66. Kongresi Sponsorluğu, 03-04 Kasım 2016
- Sign Of City Awards Ödül Töreni Sponsorluğu, 9 Kasım 2016
- 16. Müsiad Expo Uluslararası Ticaret Fuarı Sponsorluğu, 09-12 Kasım 2016
- İstanbul Teknik Üniversitesi Kariyer Merkezi, Tümkafe Türkiye Mühendislik Kariyer Fuarı Sponsorluğu, 14-15 Kasım 2016
- Azerbaycan Cumhuriyeti Emlak Meseleleri Devlet Komitesi, Rec Expo 2 Fuarı Sponsorluğu, 22-24 Kasım 2016
- İstanbul Üniversitesi, Gelenekten Gelece Osmanlı Mimari Projeleri Kitabı Sponsorluğu, 25 Kasım 2016
- Arge ve İnavosyon Zirvesi Sponsorluğu, 29-30 Kasım 2016
- Şehitlerimiz için Maç Sponsorluğu, 20 Aralık 2016

Emlak Konut GYO A.Ş., sosyal sorumluluk ve buna bağlı kavramlara değer vermekle kalmayıp giderek artan bir tempoda ülke, sektör yararına olabilecek çalışmalarını desteklemeye devam edecektir.

Şirketin etik kurallar oluşturma kapsamında çalışmalarını azami özen gösterilerek devam ettirmektedir. Etik kuralların oluşturulmasını takiben Şirket kurumsal internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanacaktır.

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaktadır; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere uymaktadır. Şirket, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olmakta ve saygı göstermekte olup irtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere yolsuzluğun her türlüyle mücadele etmektedir.

## BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

### 15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu, alacağı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek Şirket idaresini ve temsilini sağlamaktadır.

Yönetim Kurulu; Şirketin stratejik hedeflerini tanımlamaktadır, Şirketin ihtiyaç duyacağı işgücü ile finansal kaynaklarını belirlemektedir ve yönetimin performansını denetlemektedir.

Yönetim Kurulu üye sayısı, her durumda beş üyeden az olmamak koşulu ile, Yönetim Kurulu üyelerinin verimli ve yapıcı çalışmalar yapmasına, hızlı ve rasyonel kararlar almasına ve komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde organize etmesine imkan sağlayacak şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulunda hali hazırda 3 bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinde aranacak nitelikler Kanun ve tebliğlerdeki esaslara göre belirlenmektedir.

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

Şirket 14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulu'nun, 14.04.2016 tarihinde yapılan ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

TTK'nun 366'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Ertan KELEŞ'in, Yönetim

## BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

## BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

## BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

## BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
18. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
19. Şirketin Stratejik Hedefleri
20. Mali Haklar



Kurulu üyeliklerine Murat KURUM, Veysel EKMEK, Sami ER, Mehmet ÖZÇELİK ve Havvanur YURTSEVER'in seçilmelerine, ve KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu üyesi olarak seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her zaman değiştirebilir.

Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşmaktadır. İcrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyesi, üyelik haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi veya kendisine bağlı icrai mahiyette faaliyet gösteren bir birim bulunmayan ve şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. İcrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 12' de belirtildiği üzere; "İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri' nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur."

Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az değildir. Bağımsız üye sayısının hesaplanmasında küsuratlar izleyen tam sayı olarak dikkate alınmıştır. Her durumda, bağımsız üye sayısı ikiden az olmamakla birlikte, Şirket bünyesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 3' dür.



Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan “bağımsızlık” kriterlerini taşımaktadır. Bağımsızlık beyanları Şirket kurumsal web sayfasında ve yıllık faaliyet raporunda yayınlanmaktadır.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıktığı, bağımsız üyenin istifa ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği durumlarda, bu husus bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere Yönetim Kurulu’ na iletilir ve üye ilke olarak istifa eder. İstifa eden üyenin yerine yapılacak atama SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.

Aday Gösterme Komitesi, yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere (adaylık teklifi talebi bulunuyorsa) bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmekte ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak Yönetim Kurulu onayına sunmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayı, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliği’ nde yer alan tüm kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada Aday Gösterme Komitesi’ ne vermektedir.

2016 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Aday Gösterme Komitesi’ nin raporu çerçevesinde Veysel EKMEN, Ertan KELEŞ ve Havvanur YURTSEVER’ den oluşan bağımsız üye aday listesini hazırlayarak Genel Kurul toplantısından önce ilgili Aday Gösterme Komitesi’ nin raporu ve Yönetim Kurulu kararı ile birlikte SPK’ ya göndermiş, bağımsız adayların aday kriterlerine uygunluğunun konusunda SPK’ dan yazı ile görüş istenmiş, SPK tarafından olumsuz bir görüş belirtilmemesi neticesinde aday isimlerin adaylıkları Genel Kurul’ un onayına sunulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi atamasına ilişkin Genel Kurul kararı, Genel Kurul tutanakları içerisinde Şirketin kurumsal internet sitesinde açıklanmaktadır. Genel Kurul kararına istinaden 2016 yılı içerisinde Veysel EKMEN, Ertan KELEŞ ve Havvanur YURTSEVER Yönetim Kurulu’ nda Bağımsız Üye olarak görevlerini icra etmişlerdir.

Bağımsız Yönetim Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Ertan KELEŞ’e ait bağımsızlık beyanı 8 Nisan 2016 Tarih, No: 14901 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEN’e ait bağımsızlık beyanı 8 Nisan 2016 Tarih, No: 14899 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Havvanur YURTSEVER’e ait bağımsızlık beyanı 8 Nisan 2016 Tarih, No: 14900 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi “Yatırımcı İlişkileri” Genel Kurul bilgileri altında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumun Bağımsız Üye tarafından gerekçesi ile birlikte KAP’ ta açıklanmak üzere derhal Yönetim Kurulu’ na iletilmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur. 2016 yıl sonunu takiben Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Veysel





EKMEN gerekçeyle birlikte istifasını Yönetim Kurulu' na sunmuştur, söz konusu üye eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini SPK' ya yazılı olarak ivedi bir şekilde iletmiştir. Aday Gösterme Komitesi yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliğe bağımsız üye seçimi için gerekli değerlendirmeleri yapmış ve Muhterem İNCE' nin bağımsız üye olarak Yönetim Kurulu' na sunulması hususunu yazılı olarak Yönetim Kurulu' na bildirmiştir. Yönetim Kurulu, bağımsız üyeliğin boşalmasından itibaren 30 gün içerisinde, Aday Gösterme Komitesi' nin raporu çerçevesinde bağımsız üye için yaptığı değerlendirmeyi SPK' ya sunmuş, SPK' nın olumsuz bir görüş bildirmemesi sonucunda Yönetim Kurulu tarafından seçilen Muhterem İNCE ilk Genel Kurul' a kadar görev yapmak üzere Bağımsız Üye olarak belirlenmiştir.

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

2016 yılı içerisinde Yönetim Kurulu' nda Denetimden Sorumlu Komite üyesi olarak görev alan bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Veysel EKMEN denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahiptir.

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanmaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Yönetim kurulu başkanı, Yönetim Kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgelerin, eşit bilgi akışı sağlanması amacıyla, toplantıdan yeterli zaman önce Yönetim Kurulu üyelerinin incelemesine sunulmasından sorumludur ve bu sorumluluğunu yerine getirmektedir.

Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Şirket Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Şirket sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı' na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu' nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerekmediği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.



Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Şirketin Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK' nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu' nun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde Esas Sözleşme' de öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

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

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.



Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyesi, toplantılarda muhalif kaldığı konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçesini karar zaptına geçirtmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin şirketteki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin şirket dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliği' ne ve TTK'nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır.

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

Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklıkta payı bulunmamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite söz konusu adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 07.04.2016 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur ve 08.04.2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Şirket Esas Sözleşmesi Madde 22' de şu şekilde sınırlandırılmıştır: "Şirkette yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya Şirketin bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir."

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri ve bağımsız üyelerin "bağımsızlık beyanları" bu raporun ilgili bölümünde menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

## Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermayedeki Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
ERTAN YETİM	Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)	İnşaat Mühendisi	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	TOKİ/ Uzman/ 23.03.2007 tarihinden itibaren devam ediyor.		A.B	Bağımsız Üye Değil	
ERTAN KELEŞ	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	İnşaat Mühendisi	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ			B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Komite Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Komite Üyesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
MURAT KURUM	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)	İnşaat Mühendisi	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR			A.B	Bağımsız Üye Değil	
SAMİ ER	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Makine Mühendisi	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TOKİ/ Başkan Yardımcısı		A.B	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
VEYSEL EKMEN	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	S.M.Mali Müşavir, İller Bankası Yönetim Kurulu Üyesi		B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
HAVVANUR YURTSEVER	Kadın	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Avukat	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	İstanbul Büyükşehir ve Zeytinburnu Belediyesi Meclis Üyesi, Avukat		B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Başkanı ve Komite Üyesi
MEHMET ÖZÇELİK	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	İnşaat Mühendisi		TOKİ/ Başkan Yardımcısı		A.B	Bağımsız Üye Değil	Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komite Üyesi

## **16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim Kurulu, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri arasında görev dağılımı, Yönetim Kurulu üyelerinin görev ve yetkileri, buldukları komiteler, bağımsız üyelerin beyanları ve özgeçmişleri faaliyet raporunun ilgili bölümünde bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu; ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini oluşturmuştur.

Yönetim Kurulu, genel kurulda 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.

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas Yönetim Kurulu üyesi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un görev ve yetkileri dışında kalan ve TTK, Kanun, Esas Sözleşme ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen işlerin yürütülmesinde ve Şirketin idaresinde görevli ve yetkilidir. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre yönetim yetkisini kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirketi üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzam yetkisi de Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Yönetim Kurulu tarafından derece ve şekilleri tayin edilerek, imza yetkisi verilmiş ve ne surette imza edecekleri usulüne uygun şekilde tescil ve ilan edilmiş kişilerden en az ikisinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu temsil ve ilzam yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir ancak en az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.



Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.

Şirkette Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığını farklı kişiler yürütmektedir. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür yetkileri net bir biçimde ayrıştırılmıştır ve Genel Müdür yetkileri Esas Sözleşme Madde 18' de ifade edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı yetkileri ise Esas Sözleşme Madde 14' de yazılı olarak belirlenmiş ve ifade edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini ve Genel Müdür görevini Şirkette farklı kişiler yürütmektedir. Şirkette hiç kimse tek başına sınırsız karar verme yetkisi ile donatılmamıştır.

Yönetim Kurulu, şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynamakta ve bu amaca yönelik olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile yakın işbirliği içerisinde bulunmaktadır.

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

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri' nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğunun gerektirdiği bir karar oluşmamıştır.

Yönetim Kurulu' nda karara bağlanan önemli konuların tümü, kamuyu bilgilendirme politikası çerçevesinde, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

Dönem içerisinde gerçekleşen toplantıların gündem maddeleri Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Başkanı veya Yönetim Kurulu Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanmıştır. Yönetim Kurulu tarafından, 01.01.2016-31.12.2016 tarihleri arasında 74 toplantıda 214 karar alınmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. 2016 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır. Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri' nin sahip olması gereken özellikleri SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ilgili maddeler ile örtüşmektedir.



Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2016 yılı içinde Şirket ile işlem yapmamış ve aynı faaliyet konularında rekabet edecek faaliyetlerde bulunmamışlardır. Yönetim Kurulu üyesinin şirket ile iş yapabilmesi TTK Madde 395’de düzenlenmiş olup bu hususa ilişkin olarak Genel Kurul Yönetim Kurulu’na yetki verilmiştir.

Şirketin faaliyet konusuna giren işleri yapabilmesi, yani “Rekabet Yasağı” ise TTK Madde 396’da ve Kurumsal Yönetim Tebliği’ nin 1.3.6 maddesinde düzenlenmiş olup 2016 yılı içerisinde böyle bir işlemin olmadığı hususu Genel Kurul tutanağının 12. Maddesinde belirtilmiştir.

Şirketimiz organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Toplantılarda Yönetim Kurulu tarafından yöneltilen sorular veya farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Yönetim Kurulu’nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır. Toplantılara sağlıklı bir şekilde Yönetim Kurulu üyelerinin katılımı için mümkün olduğunca önceden planlama yapılarak, gündemle ilgili bilgi verilmektedir.

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

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 17’de belirtildiği üzere; “Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirlemeye yetkili olduğu gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu’na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu’na aittir. Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket’in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.”

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve ardından yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu’nun 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan) ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme’ nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.



Yönetim Kurulu faaliyetleri esnasında komite çalışmalarından da faydalanmaktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Kurulu' na öneri olarak sunulmakta son değerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Komitelerimizde 2016 yılı içinde hiçbir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş, başta Yönetim Kurulu olmak üzere tüm organ ve çalışanları ile Kurumsal Yönetim İlkelerine uymak için çalışmaktadır. Şirketimiz, zorunlu olmayan 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' konusunda da gerekli hassasiyeti ve çalışmayı yapmakta zaman içerisinde bu uygulamaları da içselleştirmeyi hedeflemektedir.

Kurumsal Yönetime azami önem veren Şirket, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamaları dikkate alarak gerekli çalışmalarını sürdürecektir.

### YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; 'Kurumsal Yönetim Komitesi' , 'Denetimden Sorumlu Komite' ve 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi' faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine 'Ücretlendirme ve Aday Gösterme' komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Komitelerin verimli çalışması için gereken alt yapı sağlanmıştır.

Şirketin 14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulu, 14.04.2016 tarihinde yapmış olduğu ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

» Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ertan KELEŞ, Veysel EKMEN, Yönetim Kurulu Üyesi Sami ER ve Genel Müdür Yardımcısı (Mali) Hakan AKBULUT' un komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,

» Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Ertan KELEŞ, Veysel EKMEN, ve Havvanur YURTSEVER 'in komite üyeleri olarak seçilmelerine ve bağımsız üye Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,

» Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Havvanur YURTSEVER, Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet ÖZÇELİK' in komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Havvanur YURTSEVER' in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,

» 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. İlgili durum 14.04.2016 tarihinde KAP' ta yayınlanarak menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.





14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurul neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulu' nda Ertan KELEŞ, Veysel EKMEN ve Havvanur YURTSEVER Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurul' u takiben görevlerine başlamışlardır.

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

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelere oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş ve üyelere ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP' ta açıklanmıştır. Emlak Konut bünyesinde oluşturulan komitelerin hepsi 3 üyeden oluşmaktadır. Komite üyelerinin hepsi (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç olmak üzere/ Yatırımcı İlişkileri Birimi' nin bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT' un üye olarak bulunması nedeniyle), icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Şirket bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevkiye ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanabilir, böyle bir durumun oluşması durumunda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilecektir.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu' na sunmaktadır.

### Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite mevzuat ve iç düzenlemelere göre hareket eder ve uhdesindeki görevleri yerine getirir. Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır.

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanmaktadır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu' na sunulmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklamalar yapılmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu' na yazılı olarak bildirir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu' na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

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

**Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri**

<i>İsim</i>	<i>Görev</i>	<i>Seçildiği Tarih</i>
<i>Ertan KELEŞ</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	14 Nisan 2016
<i>Veysel EKMEN</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
<i>Havvanur YURTSEVER</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016

2016 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- » 29.02.2016: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- » 02.05.2016: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- » 09.08.2016: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı
- » 31.10.2016: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı

**Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi mevzuata ve iç düzenlemelere uygun bir şekilde Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanmasında ve kurum kültürü olarak içselleştirilmesinde üstüne düşen görevleri yerine getirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirkette Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu' na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

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

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i ile düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkelerine ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; Yatırımcı İlişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem



uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevleri de bu Komite tarafından yerine getirilecektir.

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

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni Yönetim Kurulu' nun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri**

<i>İsim</i>	<i>Görev</i>	<i>Seçildiği Tarih</i>
<i>Ertan KELEŞ</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	14 Nisan 2016
<i>Veysel EKMEN</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
<i>Sami ER</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
<i>Hakan AKBULUT</i>	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)/ İcracı /Komite Üyesi	14 Nisan 2016

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

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

Aday Gösterme Komitesi;

a) Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

b) Yönetim Kurulu' nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu' na sunmak ile sorumludur.

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

İsim	Görev	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	14 Nisan 2016
Veysel EKMEN	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Sami ER	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)/ İcracı /Komite Üyesi	14 Nisan 2016

2016 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

» 07.04.2016: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.

» 30.12.2016: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.

**Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi**

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

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

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

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

**Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyeleri**

<i>İsim</i>	<i>Görev</i>	<i>Seçildiği Tarih</i>
<i>Havvanur YURTSEVER</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	14 Nisan 2016
<i>Ertan KELEŞ</i>	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
<i>Mehmet ÖZÇELİK</i>	Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016

2016 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- » 08.02.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- » 22.03.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- » 21.04.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- » 31.05.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- » 15.07.2016: Muhtemel Arsa Alımı İçin Kredi Kullanımı hk.
- » 29.08.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- » 30.09.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- » 14.11.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- » 26.12.2016: Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

**Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme) Komitesi**

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

Ücretlendirme Komitesi;

a) Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar,

b) Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

### Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme) Üyeleri

İsim	Görev	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	14 Nisan 2016
Veysel EKMEK	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Sami ER	Bağımsız Üye-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)/ İcracı /Komite Üyesi	14 Nisan 2016

2016 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- » 25.03.2016: Ücretlendirme Politikası
- » 22.07.2016: 2016 Yılı 2. Dönem (01.07.2016-31.12.2016) Personel Ücretleri hk.
- » 20.12.2016: 2017 Yılı 1. Dönem (01.01.2017-30.06.2017) Personel Ücretleri hk.

### **18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

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

Emlak Konut GYO A.Ş. de risk yönetimi ve etkinliği aşağıdaki gibi özetlenebilir;

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



Emlak Konut GYO A.Ş. gerek finansal gerekse finansal olmayan faaliyetlerin de risk ile getiri arasında optimum bir ilişki kurulması için çalışmaktadır. Riskin etkin yönetimiyle işletme büyümesinin sürdürülebilir olmasını sağlamak ana amaçlardandır. Diğer yönetim araç ve usulleri de kullanılarak başta 'pay sahipleri' olmak kaydıyla tüm 'menfaat sahiplerine' kalıcı bir büyüme trendi sağlanmaya çalışılmaktadır.

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

Şirketin şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden olası önlemlerini almalarıdır. Tüm bölümler ve üst yönetimle devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toptan risk yönetimini' etkin kılınması için uğraş vermektedir.

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

Şirket faaliyetlerinden dolayı aşağıda ifade edilen risklere maruz kalabilmektedir. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş., kurumsal risk yönetimi esaslarını benimsediğinden olası riskler ile ilgili değişimlerin en aza indirilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Risk yönetiminin vazgeçilmez unsurlarından olan yüksek riskli işlerden kaçınma ve risk transfer yöntemleri de Şirkette etkin olarak kullanılmaya çalışılmaktadır.

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam risk yönetimi anlayışı Şirket'in faaliyetlerinde karşılaşılabilecek risklerin tanımlanması, değerlendirilmesi, sınıflandırması, izlenmesi, raporlanması, bunlara yönelik alınacak önlem ve izlenecek stratejilerin kararlaştırılarak uygulamaya geçirilmesi amaçlanmıştır.





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

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

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

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

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

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

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

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim Sisteminin etkinliğini değerlendirmek için periyodik olarak İç Tetkik sonuçlarını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan bulgular ve etkin olmayan yönetim faaliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için önemli delillerdir. Tüm iç tetkik verileri analiz edilir ve



yönetimin gözden geçirmesi prosedürüne göre yönetimin gözden geçirmesi toplantısı gündemine alınarak incelenmesi sağlanır.

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

Şirketin temel risk tanımı ise; işletmenin faaliyetlerini yürütmesi esnasında, yeni bir olgunun ortaya çıkarak mevcut hedefler üzerinde beklenmedik etkiler yaratması durumudur. Tanımlanan ve takip edilen riskler aşağıdaki şekildedir;

### YATIRIM RİSKİ ve SERMAYE YÖNETİMİ

Şirket yatırım yapacağı bölgeler ve şartlar finansal ve finansal olmayan pek çok risk unsuruna göre değerlendirilerek toplam faydası en yüksek olan yatırım alternatifi tercih edilmektedir.

Şirket, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara ve İstanbul'a yakın diğer şehirleri tercih etmekle birlikte gerek farklı şehirlere hizmet götürme isteği gerekse hızla büyüyen Anadolu şehirlerinde faaliyetlerde bulunarak etkin bir risk dağılımı yapmak amacıyla Kocaeli, Konya, Denizli, Nevşehir, Niğde gibi şehirlerde projeler hayata geçirmektedir. Ayrıca proje geliştirilmek üzere Yalova, Bursa, Eskişehir gibi illerde de arsalar Şirket portföyünde bulunmaktadır. Planlamalar doğrultusunda farklı bölge ve yerleşim yerlerinde de faaliyetler olabilecektir.

Şirket, Türkiye' nin en büyük iki şehri, İstanbul ve Ankara'da geniş arsa stokuna sahiptir. Söz konusu arsa ve projelerin bulunduğu bölgeler Türkiye' nin en hızlı büyüyen demografik olarak en yoğun bölgeleridir. Portföyde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve arsalar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. TOKİ'den yapılan arsa stoku çeşitlendirmeleri de bu tip risklerin azaltılmasında diğer bir faktör olarak öne çıkmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., sermayesini etkin ve risk çeşitlendirmesine dikkat ederek kullanmayı prensip edinmiştir. Şirket amacı, gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini en aza indirmek için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Bu yolla hem paydaşlara hem de tüm menfaat sahiplerine uzun süreli fayda sağlamak hedeflenmiştir.

Yatırımlarda verim oranları da farklı senaryolar dahilinde incelenmekte olup en optimum şartlarda yatırım onayı alınmaktadır. Yatırım süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın, planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

Şirket, gerek yönetsel gerekse risk yönetimi anlamında daha etkin karar alıp sonuçlarını izlemek adına Kurumsal Kaynak Kullanımı işletim sistemini de değiştirecek çalışmaları başlatmış olup bu yolla



çok daha kısa sürede finansal ve operasyonel verilere ulaşarak karar alma süreçlerini hızlandırmayı planlamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., sistemik ve sistemik olmayan tüm riskleri takip etmektedir. Sistemik riskler açısından dikkatli takip edilen en önemli değişken 'Piyasa Riski' dir. Serbest piyasa ekonomisi içinde hem dünyada hem de ülkemizde meydana gelen ve gelebilecek olan; kur, faiz, kredi, likidite riskleri dikkatli bir şekilde izlenerek önleyici önlemler alınmaya çalışılmaktadır.

### **DIĞER RİSKLER**

Bunların dışında sistemik olmayan riskler olarak ifade edilebilecek; sektör, karşı taraf, yoğunlaşma, operasyonel ve strateji riskleri yakından izlenmekte, olumsuzlukların en az hasarla atlatılabilmesi ve sürdürülebilir karlılığın daha güvenli bir şekilde sağlanması için gerek Yönetim Kurulu gerek çalışanlar azami bu hususlara azami özen göstermektedir.

### **19. Şirketin Stratejik Hedefleri**

Emlak GYO A.Ş., 23 Aralık 2014 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2015 yılından itibaren başlamak üzere 5 yıllık strateji planını geliştirmiştir ve 2015 ~ 2019 yılları arasında geçerli olacak bu stratejik plan dahilinde stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma konusunda azami özen göstermektedir. 5 yıllık strateji planı tüm üyelerin kabul ettiği bir Yönetim Kurulu toplantısı ile onaylanıp uygulanmaya başlanmıştır, 8 Mayıs 2015 tarih ve 34-094 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile revize edilmiştir. 5 yıllık plan ve sonrasında yapılan revize Şirket' in yönetim kadrosuna, tüm birimlerine tebliğ edilmiştir. Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır ve hedeflerden ayrışma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek gerekli önlemler alınmakta, düzenleyici faaliyetlerle ilgili çalışmalar başlatılmaktadır.

Yönetim Kurulu, şirketin belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeler yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır. Yönetim kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapmaktadır.

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



Şirket kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup, gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır. Risklerin izlenmesi ve yönetilmesi büyük bir dikkatle, Yönetim Kurulu ve ilgili birimler tarafından yapılarak olası yönetsel sonuçları göz önünde bulundurulmaktadır.

Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır.

Ana plan olarak belirlenen hedef ise, 'dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

Şirket vizyonunun ana başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

» 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.

» Bu güne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak,

Şirket Yönetim Kurulu, vizyon ve misyonunu belirlemiş ve vizyon ve misyon Faaliyet Raporu'nda bulunmaktadır ve aynı zamanda Şirket kurumsal internet sitesinde kamuya açıklamıştır.

### **20. Mali Haklar**

Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülüklerle uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Şirket Esas Sözleşmesi' ne istinaden Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Aynı şekilde Şirket Esas Sözleşmesi 16. Madde çerçevesinde; 'Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir' denmektedir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari



sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiştir ve Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş ve ortaklara bu konuda görüş bildirme imkanı tanınmaktadır. Bu amaçla hazırlanan Ücretlendirme Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır aynı zamanda faaliyet raporunun ilgili kısmında da (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş; 14 Nisan 2016 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden Ücretlendirme Politikasını aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin Ücretlendirme Politikasını;

(i) Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 6.600,00 TL aylık ücret ve ayrıca 4 net maaş tutarında ikramiye ödenir

(ii) Mali yıl sonunda tüm bu ödemelerden (birden fazla işverenden alınan ücretler) dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Emlak Konut GYO AŞ tarafından ödenir.

(iii) Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.

(iv) Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.

(v) Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülükler uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir.

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

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret konuları Genel Kurul' da gündem maddesi olarak görüşülmekte ve oylanmaktadır, söz konusu husus 14.04.2016 tarihinde yapılan Genel Kurul' da 9 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve 2.657.569,00 TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

“Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” maddesi kurumsal internet sayfasında yer alan “Esas Sözleşme”de bulunmaktadır. Ayrıca bağımsız denetim raporunun ilgili bölümünde de “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU



Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	3.096	2.027
	<b>3.096</b>	<b>2.027</b>

2016 yılı içinde Şirket, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi 'ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR**

#### **MASLAK 1453**

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

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2012/401 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı Olur'u kapsamında 29.11.2011 – 29.12.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dava, Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış ise de mahkeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir. 10.05.2012 tarihinde mahkeme davayı görev yönünden reddederek dosyayı Danıştay'a göndermiştir. Dosya, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 sayılı esasına kaydolmuş olup Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz da reddedilmiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapıldı. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz ettik.

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

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2015/1354 E. sayılı dosyasıyla Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı aleyhlerine açılan davada, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü 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) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının iptaline ilişkin talebin reddine dair işlemin ve söz konusu ruhsatların yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Davaya davalılar yanında müdahale talebimiz kabul edilmiş olup mahkeme, 29.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin yaptığı itiraz, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin 06.04.2016 tarihli kararı ile 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 Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 21.01.2016 – 19.02.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000

## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **MASLAK 1453 (DEVAM)**

ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 02.08.2016 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 13.10.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunduk. 03.11.2016 tarihinde ek beyan dilekçesi verdik.

#### **ZEKERİYAKÖY**

##### **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; mahkemenin 13.05.2013 tarihli kararı ile "Davanın durumu ve olayın özelliğine göre yürütmenin durdurulması isteminin, keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor alındıktan sonra bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar kabulüne" karar verilmiş, Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir.17.01.2014 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu doğrultusunda 07.07.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması Kararı verilmiş, yapılan itirazlar da İdari Dava Daireleri Kurulu'nca reddedilmiştir. Davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, mahkemenin 04.05.2015 tarihli kararı ile müdahale talebimiz kabul edilmiştir. 24.06.2015 tarihinde duruşma yapılmış olup 08.12.2015 tarihinde davanın Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na ihbarına karar verilmiştir. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 17.02.2016 tarihli yazısı ile davanın Orman Genel Müdürlüğü'ne ihbar edilmesini talep etti. 30.06.2016 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verildi. Temyiz itirazımızın 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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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 davada Şirketimiz, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 20.05.2015 tarihinde keşif yapılmış olup 19.02.2016 tarihinde bilirkişi raporu Şirketimize tebliğ edilmiştir. Bilirkişi raporunun aleyhe olan kısımlarına Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur. Mahkeme 12.04.2016 tarihinde, YD isteminin rapor alındıktan sonra incelenmesine karar verdi, yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılacak.



## **DİĞER GELİŞMELER**

---

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **ZEKERİYAKÖY (DEVAM)**

##### **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 olur veren Bakanlığın 09.02.2010 tarih ve 3075-10 sayılı yazısında belirtilen işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine dair 04.11.2010 tarih 37014 sayılı Maliye Bakanlığı'nın yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme 15.07.2015 tarihinde Şirketimizin, Siyah Kalem Müh.'in ve Türkiye Ormancılar Derneği'nin müdahale taleplerini kabul etmiştir.

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

#### **KUASAR**

##### **1) Serdar Bayraktar ve arkadaşları**

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü 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 Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiştir. Karar Yürütmenin Durdurulması talepli olarak temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebiyle açılan davada, mahkemece davanın TOKİ'ye ve Şirketimize ihbarına karar verilmiş olup, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 02.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Yapılan keşif sonucu tebliğ edilen bilirkişi raporuna itirazlarımız sunulmuştur. Bilirkişi raporu doğrultusunda 01.12.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiş, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, YD kararına itirazımızın reddine karar vermiştir. 02.03.2015 tarihinde de yeniden bilirkişi incelemesi yapılması ve duruşma talep edilmiştir. 27.04.2015 tarihinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, yürütmenin durdurulması kararına itirazımızın reddine karar vermiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin davacı yanında davaya katılma talebi reddedilmiştir. 26.11.2015 tarihinde Danıştay savcısı görüş vermiş olup 18.12.2015 tarihinde savcılık görüşüne karşı beyanlarımız sunulmuştur.

##### **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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş, 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Davalı yanında davaya katılmak üzere 09.04.2015 tarihinde Şirketimiz adına müdahale talebinde bulunulmuş olup mahkeme 29.06.2015 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. 10.11.2015 tarihinde Danıştay savcısı görüş vermiş olup 18.12.2015 tarihinde savcılık görüşüne karşı beyanlarımız sunulmuştur.

##### **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

## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ (DEVAM)**

değişikliği ile 1/1000 ölçekli ÜİP değişikliğinin onaylanmasına ilişkin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.05.2016 tarihli 8199 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme 19.10.2016 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verdi. 28.12.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

#### **İSTANBUL KAYABAŞI**

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

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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 davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 21.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup temyiz itirazımızın 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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 22.09.2014 tarihinde davacı yanın Yürütmenin Durdurulması (YD) talebinin reddine karar verilmiş, davacının itirazı da Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir. 31.03.2016 tarihinde, 2014/1641 E. sayılı dosyada keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra bilirkişi raporu alınıp mahkemeye teslim edilinceye kadar dosyanın bekletilmesine karar verilmiştir. Anılan dosyada 15.07.2016 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **İSTANBUL ZEYTİNBURNU (DEVAM)**

##### **2) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi**

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan ve 09.04.2014 – 08.05.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.03.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 27.05.2015 tarihinde müdahale istemimiz kabul edilmiştir. Dava İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir. 15.07.2016 tarihinde bu kez 5 bilirkişilik bir heyet ile keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup rapor beklenmektedir.

#### **İSTANBUL KARTAL**

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

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

## DIĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **İSTANBUL KARTAL (DEVAM)**

yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

#### **FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

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

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 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. Keşif sonrası hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup rapora Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur. İtirazımız kabul edilmiş ve daha sonra yeniden keşif kararı verilmiş 11.01.2017 tarihli keşif hava muhalefeti sebebiyle yapılamamıştır. Yeniden keşif günü bekleniyor.

##### **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 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 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 davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esas kapatılarak dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda verilecek esas kararın işbu davada verilecek kararı etkileyeceği anlaşıldığından, anılan dava dosyasında alınacak bilirkişi raporuna göre değerlendirme yapılarak esas hakkında bir karar verildikten sonra işbu davanın karara bağlanmasına, bu aşamada davanın bekletilmesine 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

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **FİNANS MERKEZİ PROJESİ (DEVAM)**

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

#### **İSTİNYE PROJESİ**

##### **1) Sarıyer Belediye Başkanlığı**

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17,18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 02.03.2015 tarih 2015/79 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı ile birlikte Şirketimiz tarafından temyiz edilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

##### **2) Sarıyer Belediye Başkanlığı**

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı, Danıştay 13. Dairesi'nin 2014/2899 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul Sarıyer İstinye Mahallesinde bulunan Hazine adına kayıtlı 380 ada, 17, 18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 4046 sayılı Kanun çerçevesinde ihale ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılmasına ilişkin 16.05.2014 gün ve 2014/51 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararının iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava etmiştir. İşbu davada ihale ve satış işleminin diğer tarafı olan Şirketimiz taraf olarak gösterilmemiş ancak davadan haricen haberdar olunması üzerine Nisan 2015 tarihinde davaya müdahale talebinde bulunulmuş ve mahkemenin müdahilliğimize karar vermesi üzerine esas hakkındaki savunmalarımız dosyaya sunulmuştur. Mahkeme 20.10.2015 tarihli ara kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin 07.06.2016 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiştir.

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **FATİH YEDİKULE**

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava etmiştir. Mahkeme 24.04.2015 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin kısmen kabulüne kısmen reddine karar vermiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 07.08.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul, davalı idarelerin Yürütmenin Durdurulması kararına yapmış oldukları itirazı kabul ederek, yeni bir bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra düzenlenecek rapor doğrultusunda Yürütmenin Durdurulması talebi hakkında yeni bir karar verilmek üzere 24.04.2015 tarihli Yürütmenin Durdurulması kararının kaldırılmasına karar vermiştir. 15.01.2016 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiş olup Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, 03.03.2016 tarihinde davalılar yanında davaya katılmak üzere müdahale talebinde bulunmuştur. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın müdahale istemi 18.05.2016 tarihinde kabul edilmiş ve 20.06.2016 tarihinde duruşma yapılmıştır. 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 verildi.

#### **MÜHYE ARAZİSİ**

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2015/1224 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2933 E., 2015/2724 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup 18.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararına itiraz edilmiştir. BİM 5. İdari Dava Dairesi, 03.10.2016 tarihinde YD kararının kaldırılmasına karar verdi.

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **MÜHYE ARAZİSİ (DEVAM)**

Mahkeme, 02.11.2016 tarihinde, YD isteminin, aynı mahkemenin 2015/2940 E. sayılı dosyasında YD istemi hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verdi.

#### **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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/3087 E., 2015/2723 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş, 12.04.2016 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca mahkeme 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup Yürütmenin Durdurulması kararına yaptığımız itiraz Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi, tarafından kabul edilerek 24.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararı kaldırılmıştır. Mahkeme, 29.09.2016 tarihinde, ek rapor alınmasına, YD isteminin ek rapora karşı itirazlar sunulduktan sonra incelenmesine karar verdi. 15.12.2016 tarihli ek rapor aleyhe olup, rapora Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur.

#### **3) Çankaya Belediye Başkanlığı**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/1554 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2369 E., 2015/2726 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.



## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **MÜHYE ARAZİSİ (DEVAM)**

09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahillik talebi kabul edilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup Yürütmenin Durdurulması kararına yaptığımız itiraz Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi tarafından kabul edilerek, 03.10.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararı kaldırılmıştır. Mahkeme 02.11.2016 tarihinde, ek rapor istenilmesine, YD isteminin ek bilirkişi raporuna itiraz süresi geçtikten sonra incelenmesine karar verdi. 15.12.2016 tarihli ek rapor aleyhe olup, rapora Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur.

#### **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 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, 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. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'un 21.10.2015 tarihli kararları ile bağlantılı dosyalar hakkında Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verilmiştir. Mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahale talebi kabul edilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup Yürütmenin Durdurulması kararına yaptığımız itiraz Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi tarafından kabul edilerek, 03.10.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararı kaldırılmıştır. Mahkeme, 02.11.2016 tarihinde, YD isteminin, aynı mahkemenin 2015/2940 E. sayılı dosyasında YD istemi hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verdi.

#### **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

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **ÇAYYOLU ARAZİSİ (DEVAM)**

Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 02.10.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.10.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yapılmasına, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine ve yürütmenin durdurulması talebinin, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. 20.01.2016 tarihinde keşif yapılmış olup hazırlanan bilirkişi raporu lehedir. Yüklenici YP İnşaat A.Ş., 25.01.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 24.12.2015 tarihinde TOKİ'nin, 15.02.2016 tarihinde Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. 07.06.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 03.10.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme 04.11.2016 tarihinde, YD isteminin, ek bilirkişi incelemesi yapıldıktan ve ek bilirkişi raporunun mahkemeye ibraz edilmesinden sonra yeniden incelenmesine karar verildi.

#### **3) Ela Betül Termeli**

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29622 ada 1 parsel ve 29479 ada 1,2,3 ve 4 nolu (953) parsellere ilişkin imar planı değişikliklerinin ve buna bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Mahkemece 02.11.2016 tarihinde, yürütmenin durdurulması talebinin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 23.12.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunduk.

## **DİĞER GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)**

#### **ALİBEYKÖY**

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 19.08.2016 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

#### **MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ**

##### **1) Maltepe Belediye Başkanlığı**

Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu- Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. 15.12.2016 tarihinde yapılan keşif yapılmış olup mahkemece bilirkişi raporu sonucuna göre Yürütmenin Durdurulması istemi hakkında karar verilecektir.

##### **2) Özgür AYDIN – Hakkı SAĞLAM**

Davacılar Özgür AYDIN ve Hakkı SAĞLAM tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. 15.12.2016 tarihinde yapılan keşif yapılmış olup mahkemece bilirkişi raporu sonucuna göre Yürütmenin Durdurulması istemi hakkında karar verilecektir.

## DİĞER GELİŞMELER

### ŞİRKETİN MÜDAHİL OLDUĞU DAVALAR (DEVAM)

#### **MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ (DEVAM)**

##### **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 mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 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. Mahkeme, yürütmenin durdurulması talebini reddedilmiştir. 09.12.2016 tarihli ara kararı ile bu davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesinde görülmekte olan 2016/1478 E. ve 2016/1529 E. sayılı davalarla bağlantısı bulunup bulunmadığının saptanması için dosyanın 10. İdare Dava Dairesi'ne gönderilmesine karar vermiştir.

## **DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ İSTİFASI HK.**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Veysel EKMEN, iş yoğunluğu sebebiyle 22.12.2016 tarihinde görevinden istifa etmiştir.

### **BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ HK.**

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından adaylık teklifi değerlendirilerek Yönetim Kurulu'na sunulan aday Muhterem İNCE' nin bağımsız yönetim kurulu üye adaylığının onaylanmasına,

İlk Genel Kurul toplantımıza kadar görev yapmak üzere boşalan bağımsız üye adaylığına Muhterem İNCE'nin seçilmesine,

Söz konusu isme ait belgelerin Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmesine karar verilmiştir.

### **GALATASARAY SPOR KULÜBÜ DERNEĞİ İLE İMZALANAN PROTOKOLLER HK.**

Emlak Konut ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği, mülkiyeti Galatasaray Spor Kulübü Derneğine ait toplam yüzölçümü 1.098.649,18 m2 olan arsalar üzerinde proje geliştirmek üzere 29.06.2016 tarihinde protokol, 27.12.2016 tarihinde ek protokol imzalamışlardır.

Emlak Konut'un söz konusu arsalar üzerinde geliştireceği projelerdeki minimum Galatasaray Spor Kulübü Derneği payı 508.729.251,72 TL olacaktır.

İhale yöntemi ile geliştirilecek projelerden elde edilecek gelirin % 80'i Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne, % 20'si Emlak Konut'a ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır.

### **ŞİRKET HEDEFİ HK.**

Şirketimiz 2016 yılı içerisinde planladığı gibi ihalelerini gerçekleştirmiş ve yaptığı ihalelerle yaklaşık 2,28 milyar TL şirket payına tekabül eden 7 farklı gelir paylaşımlı ihale yapmış ve büyümeye devam etmiştir.

2016 yıl başında yapılan tahmine göre 2016 yılı için 1.500.000.000,00 TL kar hedefi hedefleyen Şirket, projelerdeki inşaatların hızlı ilerlemesi ve bu projelerdeki satışlarında güçlü olması katkısıyla üçüncü çeyrek itibarıyla yaklaşık 1,5 milyar TL kar elde etmiştir. Bu doğrultuda yıl sonu net kar hedefi 1.800.000.000,00 TL yerevize edildi. Şirket sahip olduğu yaklaşık 10 milyon metrekare arsa ve projelerin hayata geçirilmesi ile birlikte büyümeye devam edecektir.

## DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

### **TARIŞ KOOPERATİF İŞBİRLİKLERİ İLE İMZALANAN PROTOKOL HK.**

Şirketimiz ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366,00 m<sup>2</sup> arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır.

Tariş Kooperatif Birlikleri ile yapmış olduğumuz anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek gelirin %20 si Emlak Konut, % 80 i de birliklerin payı olacaktır. Bu kapsamda avans olarak 367.315.324,44 TL birliklere ödeme yapılmış olup proje geliştirildiği zaman faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

## **DÖNEM SONRASINDA ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **ŞİRKETİMİZ 2017 SATIŞ HEDEFLERİ HK.**

Şirketimizin 2017 yılında, devam etmekte olan ve geliştirilmesi hedeflenen projelerinde ulaşabileceği önemli rakamların aşağıdaki gibi ;

1. Çeyrekte; 1.350 adet bağımsız bölüm satışı, 183.655 m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 1.055.548.126 TL satış değeri,
2. Çeyrekte; 2.615 adet bağımsız bölüm satışı, 335.262 m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 2.224.365.386 TL satış değeri,
3. Çeyrekte; 2.292 adet bağımsız bölüm satışı, 294.513 m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 1.928.557.701 TL satış değeri,
4. Çeyrekte; 3.643 adet bağımsız bölüm satışı, 466.085 m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 2.796.447.263 TL satış değeri,

Toplamda ise; 9.900 adet bağımsız bölüm satışı, 1.279.513 m2 toplam brüt satış alanı ve KDV hariç toplam 8.004.918.475 TL satış değeri olacağını tahmin etmekteyiz.

Şirketimizin net karının ise 1,8 milyar TL olabileceği öngörülmektedir.

### **KREDİ KULLANIMI HK.**

Şirketimiz tarafından yıllık % 12,46 faiz oranı ile Vakıfbank'tan 620.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

Kullanılan kredi koşulları :

İlk yıl için ana para ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli ; ödemesiz dönemden sonra, 3 yıl boyunca 3 ayda bir anapara+faiz ödemelidir.

### **KOMİTE ÜYELİKLERİNİN GÜNCELLENMESİ HK.**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK'in istifası üzerine Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Kurulu Tebliği gereği oluşturulan Komitelerin üyelikleri aşağıdaki şekilde güncellenmiştir.

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

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

## **DÖNEM SONRASINDA ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **2017 YILI DEĞERLEME ŞİRKETİ SEÇİMİ HK.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık ile, 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için " Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir."



## DİĞER GELİŞMELER

### İDARİ VE ADLİ YAPTIRIM

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket yönetim organı üyeleri hakkında idari veya adli bir yaptırımda bulunulmamıştır.

### PAY GERİ ALIM PROGRAMI

Şirketimiz tarafından "Geri Alım Programı" çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının toplam adedi 120.070.862 lota ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %3,16 seviyesine ulaşmıştır.

### AR-GE FAALİYETLERİ

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

### KEY ÖDEMELERİ

2016 yılı içinde KEY (Konut Edindirme Yardımı) hak sahiplerinin KEY hesaplarında bulunan kapalı hisselerin ilgili yatırım hesabına virman edilmesine ilişkin Şirket' e 3 adet yazılı talep ulaşmıştır. Hak sahiplerinin talepleri işleme alınmış ve KEY karşılığı hisse senetleri, hak sahiplerinin hesaplarına virman edilmiştir, 2016 yılı içerisinde yapılmış olan virman tutarları toplamı (pay tutarı) 308,41 adettir.

**01.10.2016- 31.12.2016** tarihleri arasında Şirketimize KEY virman talebi başvurusu bulunmamıştır.

### BAĞIŞLAR

2016 yılı içinde gerçekleştirilen bağışlarla ilgili bilgi aşağıda yer almaktadır.

- » İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği' ne 8.000.000,00 TL tutarında,
- » Milli Eğitim Bakanlığı' na 5.000.000,00 TL tutarında,
- » İstanbul Çevik Kuvvet' e 1.121.000,00 TL tutarında,
- » 15 Temmuz Şehit ve Gazileri' ne 609.768,83 TL tutarında,
- » Van Polis Hizmetleri Geliştirme ve Destekleme Derneği' ne 200.000,00 TL tutarında,
- » Bölge İdari Mahkemesi' ne 62.715,60 TL tutarında 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;

2016 yılı içerisinde Şirket ile ilgili operasyonel, stratejik, finansal gelişmelerin mevcut yatırımcı/potansiyel yatırımcı ve analistlerle paylaşılması amacıyla **9** adet yurtiçi/yurtdışı konferansa/ roadshow' a iştirak edilmiş ve bu konferanslarda **100** farklı kurum ve fondan **157** yatırımcı/ analist ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde **68** toplantı gerçekleştirilmiş ve bu toplantılarda **61** farklı kurum ve fondan **111** yatırımcı/ analistle Şirket gelişmeleri paylaşılmıştır. Şirket dışında yapılan bir toplantıda ise **8** yatırımcı/analist ile görüşülme sağlanmıştır. 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

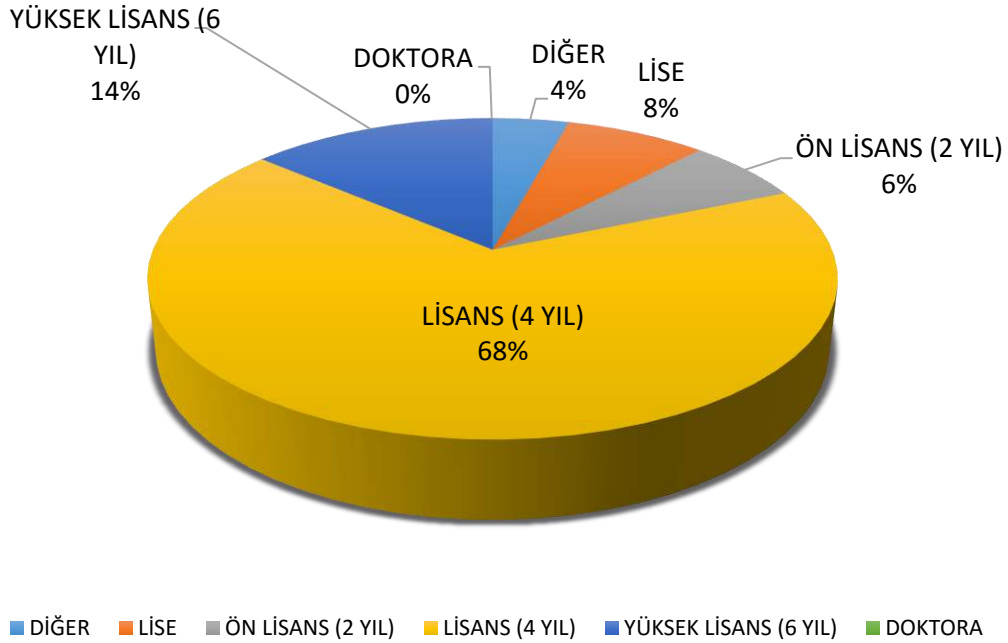
Şirket beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanların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

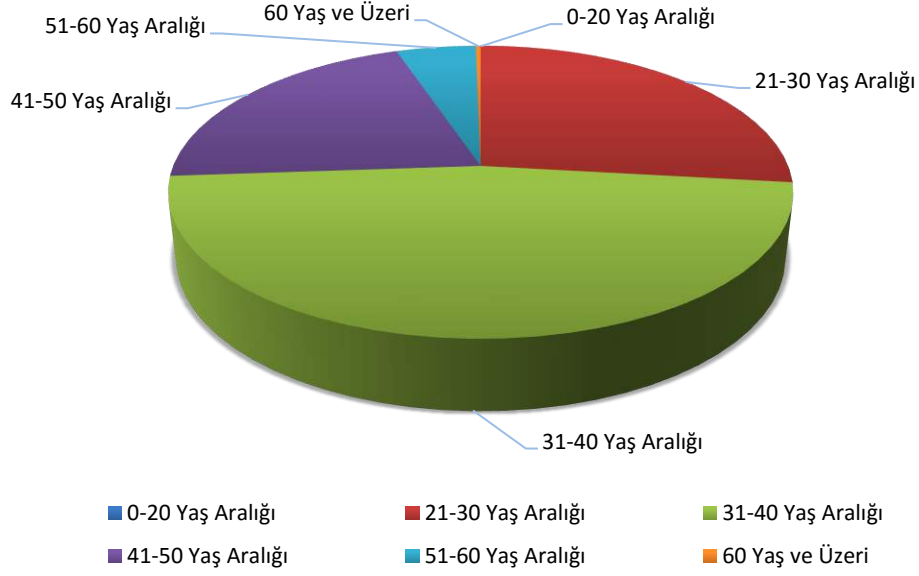
İnsan Kaynakları politikası ve işleyişi ile ilgili olarak detaylı bilgi, 'Kurumsal Yönetim Uyum' raporunda Bölüm III. de bulunmaktadır.

### EĞİTİM DURUMU

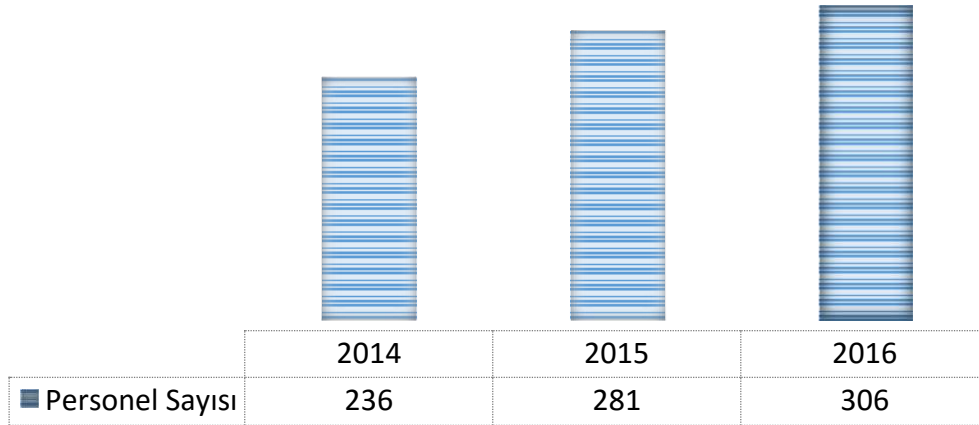


## İNSAN KAYNAKLARI

### PERSONEL YAŞ ARALIĞI



### 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**

İşletmemizin strateji, risk, karlılık hedefleri doğrultusunda tespit edip aldığı arsalar aşağıda açıklanmıştır.

#### **01 Ocak 2016- 31 Mart 2016 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları**

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

#### **01 Nisan 2016- 30 Haziran 2016 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları**

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesiinde 2 adet toplam 959.388,94 m2 yüzölçümlü ve toplam 1.822.838.986 TL bedel üzerinden; İstanbul İli Şişli İlçesi Teşvikiye Mahallesiinde 3 adet toplam 24.468,90 m2 yüzölçümlü ve toplam 455.121.540 TL bedel üzerinden olmak üzere; toplam 5 adet 983.857,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 2.277.960.526,00 TL bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına yönelik 20.06.2016 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Satışı bedeli toplamının 277.960.526,00 TL'si 1 ay içerisinde, 600.000.000 TL'si 15/01/2017 tarihinde, 700.000.000 TL'si 15/06/2017 tarihinde ve geriye kalan 700.000.000 TL'si ise 15/12/2017 tarihinde TOKİ'ye nakit olarak ödenecektir. Söz konusu bedeller ödeme takvimine göre Şirket tarafından peşinat ödemesinden başlamak üzere Yİ-ÜFE (D-PPI) oranında güncellenerek ödenecek olup ödenen tutarlar güncellemeden düşülecektir.

#### **01 Temmuz 2016- 30 Eylül 2016 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları**

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

#### **01 Ekim 2016- 31 Aralık 2016 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları**

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

## DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

### BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

(Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED)

### EKSPERTİZ ŞİRKETLERİ

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

### YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DANIŞMAN FİRMASI

Dalfin Finansal Kurumsal İletişim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

### YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

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

### BASIN MÜŞAVİRLİĞİ DANIŞMAN FİRMASI

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

### KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIŞMAN FİRMASI

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

## **EKLER**

---

- 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. Bağımsızlık Beyanları**

## YASAL UYARI

---

BU FAALİYET RAPORU İÇERİSİNDE YER ALAN 2016 YILI 1 OCAK – 31 ARALIK DÖNEMİ FAALİYET VE HESAPLARI HAKKINDA YÖNETİM KURULU RAPORU, KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU VE MALİ TABLOLAR YASAL MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMIŞTIR.

“RAPOR”, ORTAKLARI BİLGİLENDİRME AMACIYLA HAZIRLANMIŞ OLUP, HERHANGİ BİR YATIRIM KARARI İÇİN TEMEL OLUŞTURMA AMACI TAŞIMAZ. “RAPOR”DA YER ALAN İLERİYE DÖNÜK GÖRÜŞ VE TAHMİNİ RAKAMLAR, ŞİRKET YÖNETİMİNİN GELECEKTEKİ DURUMA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİNİ YANSITMAKTA OLUP; GERÇEKLEŞMELER, İLERİYE DÖNÜK TAHMİNİ RAKAMLARI OLUŞTURAN DEĞİŞKENLERE VE VARSAYIMLARA BAĞIMLI OLARAK FARKLILIK GÖSTEREBİLİR. BUNA UYGUN OLARAK, EMLAK KONUT GYO A.Ş. VEYA YÖNETİM KURULU ÜYELERİ, DANIŞMANLARI VEYA ÇALIŞANLARI BU “RAPOR” KAPSAMINDA İLETİLEN HERHANGİ BİR BİLGİ VEYA İLETİŞİMDEN VEYA BU “RAPOR” DA YER ALAN BİLGİLERE DAYANAN VEYA YER ALMAYAN BİR BİLGİ NETİCESİNDE BİR KİŞİNİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK UĞRAYACAĞI KAYIP VE ZARARINDAN SORUMLU DEĞİLDİR.

BU “RAPOR” UN HAZIRLANMA ZAMANINI İTİBARIYLA, YER ALAN TÜM BİLGİLERİN DOĞRU OLDUĞUNA İNANILMAKTA OLUP, YAZIM VE BASIM AŞAMALARINDA OLUŞABİLECEK YANLIŞLIKLAR NEDENİYLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİÇBİR SORUMLULUK KABUL ETMEMEKTEDİR.



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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'na

#### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## *Görüş*

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## *Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

## **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2017

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>		<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>		<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>		<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>		<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>		<b>6-58</b>
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23-24
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	24-25
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	25-26
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	27-28
NOT 8	STOKLAR.....	28-31
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32-33
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 12	DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	35-36
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	36-37
NOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	38
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	39
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	40
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	40-41
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	41-42
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	42
NOT 22	FİNANSMAN GELİR / GİDERLER.....	42
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	43
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	43
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	44-45
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	45-52
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR.....	52-54
NOT 28	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	54-56
NOT 29	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	57-58

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak 2015
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
<b>17.076.882</b>				
<b>15.097.889</b>				
<b>13.231.061</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.501.233	3.005.003	2.606.133
Finansal yatırımlar	4	140.795	143.819	236.798
Ticari alacaklar	6	682.868	918.649	697.066
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	21.087	204.172	26.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		661.781	714.477	670.567
Diğer alacaklar	7	838.505	499.781	443.060
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		838.505	499.781	443.060
Stoklar	8	12.085.195	10.330.403	8.984.095
Peşin ödenmiş giderler	15	543.811	33.962	11.544
Diğer dönen varlıklar	14	284.475	166.272	252.365
<b>Duran varlıklar</b>				
<b>1.625.485</b>				
<b>1.638.104</b>				
<b>1.259.519</b>				
Ticari alacaklar	6	1.466.854	1.483.100	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.466.854	1.483.100	1.220.622
Diğer alacaklar	7	1.053	168	166
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	38.199	16.000	847
Maddi duran varlıklar	10	69.181	78.721	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar	11	2.605	1.874	1.987
Diğer duran varlıklar	14	47.593	58.241	-
<b>Toplam varlıklar</b>				
<b>18.702.367</b>				
<b>16.735.993</b>				
<b>14.490.580</b>				

(\*) Bakınız Dipnot: 2.7

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak 2015
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
<b>7.954.280</b>				
<b>7.140.154</b>				
<b>5.248.974</b>				
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	-	515
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	219.490	230.657	171.757
Ticari borçlar	6	3.824.119	2.231.297	1.077.815
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	3.510.865	1.881.778	558.203
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		313.254	349.519	519.612
Diğer borçlar	7	560.576	517.994	515.425
Ertelenmiş gelirler	15	3.215.821	3.989.548	3.363.224
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	64.732	64.732	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.151.089	3.924.816	3.363.224
Kısa vadeli karşılıklar		134.274	170.658	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	6.190	4.626	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	128.084	166.032	116.629
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
<b>17.894</b>				
<b>270.440</b>				
<b>490.322</b>				
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	214.000	434.000
Ticari borçlar	6	71	36.192	36.192
Diğer borçlar		9.352	13.814	15.130
Ertelenmiş gelirler	15	2.963	2.448	1.952
Uzun vadeli karşılıklar		5.508	3.986	3.048
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	5.508	3.986	3.048
<b>Özkaynaklar</b>				
<b>10.730.193</b>				
<b>9.325.399</b>				
<b>8.751.284</b>				
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	16	(262.857)	(262.857)	(240.687)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	2.378.513	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(487)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(897)	(487)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	423.295	357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.630.863	2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		1.761.276	952.605	954.397
<b>Toplam kaynaklar</b>				
<b>18.702.367</b>				
<b>16.735.993</b>				
<b>14.490.580</b>				

(\*) Bakınız Dipnot: 2.7

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	17	3.455.892	1.786.788
Satışların maliyeti (-)	17	(1.619.678)	(898.788)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.836.214</b>	<b>888.000</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18	(137.483)	(94.651)
Pazarlama giderleri (-)	18	(56.084)	(28.570)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	288.987	183.663
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(24.120)	(44.102)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.907.514</b>	<b>904.340</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	13.810	14.570
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.921.324</b>	<b>918.910</b>
Finansman gelirleri	22	94.312	84.504
Finansman giderleri (-)	22	(254.360)	(50.809)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>1.761.276</b>	<b>952.605</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(410)	(284)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.760.866</b>	<b>952.321</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	24	<b>0,0048</b>	<b>0,0026</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(240.687)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>292.674</b>	<b>(203)</b>	<b>1.578.208</b>	<b>954.397</b>	<b>8.751.284</b>	
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-	
Kar payları (Not:16)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle									
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(284)	-	952.605	952.321	
<b>31 Aralık 2015</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>	
<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 (Not:16)	-	-	-	-	-	(367.690)	-	(367.690)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle									
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(410)	-	1.761.276	1.760.866	
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>2.630.863</b>	<b>1.761.276</b>	<b>10.730.193</b>	

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.761.276	952.605
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	7.086	3.086
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	7.434	(986)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.434	(986)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(33.950)	60.747
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	2.812	2.127
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(3.664)	17.606
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	12	(33.098)	41.014
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(90.989)	(172.597)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20,22	(344.746)	(222.368)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	253.757	49.771
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	(119)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.650.857</b>	<b>842.736</b>
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		167.769	(532.886)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	183.085	(177.672)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(15.316)	(355.214)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler	8	237.774	(1.360.542)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(570.661)	1.200.434
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	25	(498.275)	1.323.575
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	6	(72.386)	(123.141)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(883.044)	19.781
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(691.105)	666.482
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		730.426	(1.071.484)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		121.257	19.634
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(137)	(172)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(44.542)	(36.382)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>718.594</b>	<b>(252.399)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(19.945)	(45.730)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		44	-
Alınan faiz		13.810	17.362
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(125.678)	(713.046)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		128.703	806.025
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(3.066)</b>	<b>64.611</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(22.170)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(220.000)	(160.515)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(220.000)	(160.515)
Ödenen temettüleri		(356.072)	(356.036)
Ödenen faizler		(36.351)	(50.871)
Alınan faiz		94.238	84.624
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(631)	(1.151)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(518.816)</b>	<b>(506.119)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>196.712</b>	<b>(693.907)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>196.712</b>	<b>(693.907)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	759.493	1.453.400
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>956.205</b>	<b>759.493</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde 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 Sumbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul.

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

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 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.**

## **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

#### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

#### 2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

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

##### İlişkili taraflar

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

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

###### **Dövizli işlemler**

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

###### **Finansal yatırımlar**

###### **Sınıflandırma**

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

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

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

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

###### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

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

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

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

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

##### **Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

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

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

###### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 4.297 TL 21 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2015: 3.828 TL 37 kuruş ).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL 16 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2016: 4.092 TL 53 kuruş ) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

###### **Finansal borçlar**

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

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

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

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

##### Arsa ve konut stokları

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

##### 1. Projelendirilmemiş arsalar

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

##### **Maddi duran varlıklar**

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

##### **Maddi olmayan duran varlıklar**

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

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

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

###### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

###### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

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

###### **Gelirin kaydedilmesi**

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### 1. Arsa satışları

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

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

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

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

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların inşaat şirketlerine devredilmesinden önce gerçekleşene göre geliri kaydeder.

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

#### Faiz gelir ve gideri

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

#### Ödenmiş sermaye

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

#### Paylara ilişkin primler

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

##### Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda pay başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

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

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

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

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

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

###### **Temettü dağıtımı**

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

###### **Nakit akım tablosu**

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

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

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

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

###### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

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

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

###### *Dava karşılıkları*

31 Aralık 2016 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 183.995 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 73.238 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot:12). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmektedir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması<sup>1</sup></i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşyıcı Bitkiler<sup>1</sup></i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi<sup>1</sup></i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1<sup>2</sup></i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri<sup>2</sup></i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19<sup>2</sup></i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi<sup>2</sup></i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları<sup>2</sup></i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması<sup>2</sup></i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### **TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler**

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

##### **TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi**

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

##### **2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 1:** Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

##### **2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 5:** Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

**TFRS 7:** Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

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

### **31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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

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

##### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması**

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

##### **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- 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	<i>Finansal Araçlar</i> <sup>1</sup>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> <sup>1</sup>

1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

##### **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 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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

1- Şirket cari dönemde ticari alacakların altında sınıfladığı vadesi gelmemiş ve tahsili yapılmamış alacak senetleri ve bu tutarlara istinaden kayıtlarına aldığı ertelenmiş gelirleri gözden geçirmiş ve iki tutarın netlenmesi gerektiğine karar vermiştir. TMS 8'e ("Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar") göre 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları aşağıdaki şekilde yeniden düzenlemiştir. Yapılan düzeltmenin özkaynak hareket ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda etkisi bulunmamaktadır.

	Daha önce raporlanan 31 Aralık 2015	Yeniden düzeltme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	1.410.160	(491.511)	918.649
Ticari borçlar	2.553.198	(321.901)	2.231.297
Ertelenmiş gelirler	4.159.158	(169.610)	3.989.548

	Daha önce raporlanan 1 Ocak 2015	Yeniden düzeltme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2015
Ticari alacaklar	1.159.972	(462.906)	697.066
Ticari borçlar	1.376.240	(298.425)	1.077.815
Ertelenmiş gelirler	3.527.705	(164.481)	3.363.224

2- Şirket önceki dönemler için pay başına kazanç hesaplamasını geri alınmış payların, mevcut olan hisselerin ortalama sayısına olan etkisini dikkate alarak yeniden düzenlemiştir. Yapılan bu düzeltmenin önceki dönemler pay başına kazanç hesaplamasına etkisi aşağıda belirtilmiştir. Düzeltmenin finansal durum, kar veya zarar ve özkaynak hareket tablolarına etkisi bulunmamaktadır.

#### Pay Başına Kazanç

	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş
1 Ocak – 31 Aralık 2015	0,0025	0,0026

3- Şirket önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile duran varlıklar altında gösterdiği stoklarını yeniden değerlendirmiş ve söz konusu stokların faaliyet dönemlerini dikkate alarak ve TMS 1 standardına uygun olarak dönen varlıklar altında gösterim kararı vermiştir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 8.523.344 TL ve 31 Aralık 2014 itibarıyla 8.243.895 TL tutarında uzun vadeli stoklarında takip ettiği arsa ve konut stoklarını kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	2	4
Banka	2.501.231	3.004.999
- Vadesiz mevduat	133.748	65.500
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.367.483	2.939.499
	<b>2.501.233</b>	<b>3.005.003</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	133.748	65.504
3 aya kadar	2.367.483	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(88.194)	(41.432)
	<b>2.413.037</b>	<b>2.963.571</b>

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	7,94%	8,90%

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	2.501.233	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.074)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(368.484)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.111.138)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(57.332)	(26.937)
	<b>956.205</b>	<b>759.493</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. 368.484 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 30.862 TL'si (31 Aralık 2015: 14.495 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dolar	538	15
	<b>538</b>	<b>15</b>

#### DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Bono	128.278	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.517	13.267
	<b>140.795</b>	<b>143.819</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Aralık 2016 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 128.278 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) tutarında bono almıştır. Bonoları, Şirket finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %8,95'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 31 Aralık 2016 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.)

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	219.490	230.657
	<b>219.490</b>	<b>230.657</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	-	214.000
	<b>-</b>	<b>214.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 31 Aralık 2016 itibarıyla kalan anapara borcu 214.000 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,32'tür (31 Aralık 2015: %10,14).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
2017	-	214.000
	-	<b>214.000</b>

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	115.490	65.657
3 - 12 ay arası	104.000	165.000
1 - 5 yıl arası	-	214.000
	<b>219.490</b>	<b>444.657</b>

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

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	418.768	445.709
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	237.016	242.658
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	21.087	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	6.514	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.449	1.385
Diğer	978	693
Kazanılmamış finansman geliri	(2.944)	(4.051)
	<b>682.868</b>	<b>918.649</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.866	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.866)	(1.965)
	<b>682.868</b>	<b>918.649</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.539.837	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(72.983)	(82.791)
	<b>1.466.854</b>	<b>1.483.100</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>1.965</b>	<b>1.732</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	247
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(99)	(14)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>1.866</b>	<b>1.965</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	3.510.865	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	279.154	291.075
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	17.169	31.457
Ticari borçlar	16.931	26.987
	<b>3.824.119</b>	<b>2.231.297</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 3).

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Arsa sahiplerine borçlar	71	36.192
	<b>71</b>	<b>36.192</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.780	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	441.771	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.826	5.279
Diğer	128	26
	<b>838.505</b>	<b>499.781</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.053	168
	<b>1.053</b>	<b>168</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.447	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	14.447	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	-	4.704
Diğer	53.930	11.989
	<b>560.576</b>	<b>517.994</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 2015: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	391.001	6	(257)	390.750
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.232	(1.632)	62
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>405.230</b>			<b>404.079</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(405.230)</b>			<b>(404.079)</b>

#### DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Arsa	4.293.728	3.262.076
<i>Arsa</i>	<i>4.305.099</i>	<i>3.273.192</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(11.370)</i>	<i>(11.116)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.664.474	5.409.099
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.841.251	1.647.307
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	285.741	11.921
<i>Maliyet</i>	<i>293.179</i>	<i>12.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(7.438)</i>	<i>(258)</i>
	<b>12.085.195</b>	<b>10.330.403</b>

Şirket’in “Arsa ve Konut Stokları” olarak sınıflanan taşınmazlarının bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>11.374</b>	<b>12.293</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	10.206	6.805
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.772)	(7.798)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>18.808</b>	<b>11.374</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	299.141	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.783	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.181	141.282
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	-
Ankara Çankaya Arsaları	15.358	11.849
İstanbul Şile Arsaları	10.213	10.210
İzmir Urla Arsaları	10.166	19.537
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	16.578
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	3.417	3.267
Kocaeli Gebze Arsaları	2.999	45.174
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Niğde Arsaları	-	20.304
İstanbul Maltepe Arsaları	-	665.557
İstanbul Avcılar Arsaları	-	106.085
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	30.005
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
İstanbul Eyüp Arsaları	-	30.091
Nevşehir Arsaları	-	70.042
Diğer	24.453	9.043
	<b>4.293.728</b>	<b>3.262.076</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Maltepe-Küçükyalı Projesi	677.675	-
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.574	634.550
Maslak 1453 Projesi	230.386	549.415
Köy Projesi	225.241	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.635	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
Hoşdere 3. Etap Projesi	159.150	72.016
Fatih Yedikule Projesi	121.491	65.646
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	116.866	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	113.982	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Kartal Yakacık Projesi	106.405	91.905
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.977	104.935
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.722	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.268	74.761
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.628	55.878
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Yeni Yapı Projesi	30.130	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	17.587	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	-	14.136
Kayabaşı 3. Etap Projesi	-	88.794
Ankara Çankaya Mühye Projesi	-	316.662
Diğer	226.628	114.384
	<b>5.664.474</b>	<b>5.409.099</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	472.911	348.366
Ankara Mühye Emlak Konutları	336.250	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	224.918	133.791
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	156.515	95.535
Nidapark Başakşehir Projesi	143.298	-
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	130.396	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	97.816	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	73.926	39.199
Gebze Emlak Konutları	68.682	-
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	66.922	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	44.112	-
Niğde Emlak Konutları	24.419	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	221.819
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	-	145.460
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	-	125.384
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	-	129.013
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	-	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	107.553
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	-	61.703
	<b>1.841.251</b>	<b>1.647.307</b>

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Batışehir Projesi	136.932	-
Unikonut Projesi	31.572	-
Sarphan Finanspark Projesi	28.440	-
Hoşdere Emlak Konutları	28.330	-
Nidakule Ataşehir Projesi	26.210	-
Dumankaya Miks Projesi	16.911	-
Başakşehir Emlak Konutları	5.287	-
Bulvar İstanbul Evleri	3.138	-
Spradon Vadi Evleri	2.195	1.086
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.739
Kayabaşı Emlak Konutları	1.654	-
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	979
My Towerland	-	3.752
Burgazkent Çarşı Projesi	-	950
Diğer	2.045	2.177
	<b>285.741</b>	<b>11.921</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2016
İstanbul Dursunköy arsa	16.000	-	-	-	-	16.000
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	-	-	-	-	22.199	22.199
	<b>16.000</b>	-	-	-	<b>22.199</b>	<b>38.199</b>

	1 Ocak 2015	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2015
Avcılar arsa	847	-	-	-	(847)	-
İstanbul Dursunköy arsa	-	-	-	-	16.000	16.000
	<b>847</b>	-	-	-	<b>15.153</b>	<b>16.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2015: Peritus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Dursunköy Arsa	34.942	18.047
Ataşehir Genel Müdürlük Binası	82.032	-
	<b>116.974</b>	<b>18.047</b>

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

	31 Aralık 2015	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
İstanbul Dursunköy arsa	18.047	-	18.047	-

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31 Aralık 2015	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	440	461	3.979	39.852	44.732
Çıkışlar (net) (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(225)	(269)	(1.481)	-	(1.975)
Değer düşüklüğü (-)	67	-	-	-	67
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2015</b>	<b>9.584</b>	<b>737</b>	<b>4.650</b>	<b>63.750</b>	<b>78.721</b>
Maliyet	11.338	1.551	9.355	63.750	85.994
Birikmiş amortisman (-)	(1.179)	(814)	(4.705)	-	(6.698)
Değer düşüklüğü (-)	(575)	-	-	-	(575)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2015</b>	<b>9.584</b>	<b>737</b>	<b>4.650</b>	<b>63.750</b>	<b>78.721</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

31 Aralık 2015	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	976	1.011	1.987
İlaveler	417	581	998
Amortisman gideri (-)	(653)	(458)	(1.111)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2015</b>	<b>740</b>	<b>1.134</b>	<b>1.874</b>
Maliyet	2.300	2.577	4.877
Birikmiş amortisman (-)	(1.560)	(1.443)	(3.003)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2015</b>	<b>740</b>	<b>1.134</b>	<b>1.874</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

#### DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları (*)	73.238	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	54.846	87.944
	<b>128.084</b>	<b>166.032</b>

(\*)31 Aralık 2016 tarihi itibarı ile şirket aleyhine açılmış toplam 183.995 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 73.238 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkışı riski görülmemektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>78.088</b>	<b>69.699</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	2.613	28.839
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot:20)	(6.277)	(11.233)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(1.186)	(9.217)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>73.238</b>	<b>78.088</b>

#### DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	6.190	4.626
	<b>6.190</b>	<b>4.626</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	5.508	3.986
	<b>5.508</b>	<b>3.986</b>

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İskonto Oranı (%)	3,26	3,60
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,15	1,06

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

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 552 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 198 TL daha fazla olacaktır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>3.986</b>	<b>3.048</b>
Hizmet maliyeti	1.118	461
Faiz maliyeti	131	365
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(137)	(172)
Aktüeryal kayıp	410	284
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>5.508</b>	<b>3.986</b>

#### DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	118.700	79.286
Gelir tahakkukları	122.946	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	34.066	33.144
Devreden KDV	8.500	10.000
Diğer	263	-
	<b>284.475</b>	<b>166.272</b>

(\*) Vergi dairesinden alacaklar faiz gelirleri ile ilgili olarak ödenen ve vergi dairesinden iadesi talep edilen banka stopajlarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	47.593	58.241
	<b>47.593</b>	<b>58.241</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.727.759	2.147.597
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	371.128	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	976.954	776.750
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	75.248	-
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	64.732	64.732
	<b>3.215.821</b>	<b>3.989.548</b>

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	2.963	2.448
	<b>2.963</b>	<b>2.448</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	542.674	32.414
Gelecek aylara ait giderler	1.137	1.548
	<b>543.811</b>	<b>33.962</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 367.315 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2015: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2015: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	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.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.690 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	1.808.322	1.511.915
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.743.896</i>	<i>1.511.915</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>64.426</i>	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.651.644	275.840
Diğer gelirler	808	677
	<b>3.460.774</b>	<b>1.788.432</b>
Satış iadeleri	(4.210)	(887)
Satış iskontoları	(672)	(757)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.455.892</b>	<b>1.786.788</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(407.456)	(673.725)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(395.711)</i>	<i>(673.725)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(11.745)</i>	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.212.222)	(225.063)
	<b>(1.619.678)</b>	<b>(898.788)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.836.214</b>	<b>888.000</b>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(53.418)	(41.433)
Vergi, resim ve harçlar	(24.296)	(11.986)
Bağış ve Yardımlar	(15.217)	(14.227)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.956)	(5.220)
Taşeronluk hizmetleri	(8.885)	(3.117)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 10-11)	(7.086)	(3.086)
Mahkeme ve noter giderleri	(4.039)	(2.012)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.929)	(2.892)
Seyahat giderleri	(2.996)	(2.366)
Bakım ve Onarım giderleri	(773)	(505)
Haberleşme giderleri	(609)	(435)
Sigorta giderleri	(597)	(2.179)
Diğer	(6.682)	(5.193)
	<b>(137.483)</b>	<b>(94.651)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(49.790)	(21.326)
Personel giderleri	(4.863)	(4.901)
Mahkeme ve noter giderleri	(135)	(884)
Büro malzeme giderleri	(270)	(226)
Diğer	(1.026)	(1.233)
	<b>(56.084)</b>	<b>(28.570)</b>

#### DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri	1.212.222	225.063
Arsa maliyetleri	407.456	673.725
Personel giderleri	58.281	46.334
Reklam giderleri	49.790	21.326
Vergi, resim harçlar	24.296	11.986
Bağış ve yardımlar	15.217	14.227
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	9.956	5.220
Taşeronluk hizmetleri	8.885	3.117
Amortisman ve itfa payları	7.086	3.086
Mahkeme ve noter giderleri	4.174	2.238
Aidat ve katılım payı giderleri	2.929	2.892
Sigorta giderleri	597	2.179
Haberleşme giderleri	609	435
Diğer	11.747	10.181
	<b>1.813.245</b>	<b>1.022.009</b>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	173.250	92.377
Projelerden gecikme faiz gelirleri	52.495	38.863
Devir komisyon gelirleri	26.256	3.567
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	10.953	8.387
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	6.277	11.233
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 8-10)	3.348	7.865
Doğalgaz ve aidat gelirleri	1.696	1.004
İhale şartname satış gelirleri	611	1.078
İrad kaydedilen teminat gelirleri	220	1.507
Sigorta gelirleri	21	3.313
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	3.395
Diğer	13.860	11.074
	<b>288.987</b>	<b>183.663</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 8)	(10.206)	(6.805)
Vade farkı iptalleri	(1.905)	(328)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.613)	(28.839)
Dava giderleri	-	(7.000)
Diğer	(9.396)	(1.130)
	<b>(24.120)</b>	<b>(44.102)</b>

#### DİPNOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Bono faiz gelirleri	13.810	14.570
	<b>13.810</b>	<b>14.570</b>

#### DİPNOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	94.238	84.378
Kur farkı gelirleri	74	126
	<b>94.312</b>	<b>84.504</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Finansal giderler</b>		
TOKİ faiz giderleri (***)	(127.362)	-
Borç kapatma faiz iskontosu (*)	(95.211)	-
Hazine kredisi faiz giderleri (**)	(31.184)	(49.771)
Kur farkı giderleri	(603)	(715)
Banka komisyon giderleri	-	(323)
	<b>(254.360)</b>	<b>(50.809)</b>

(\*) Bu tutar Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulamasına yönelik iskonto tutarıdır.

(\*\*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 31 Aralık 2016 itibarıyla 214.000 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 31 Aralık 2016 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

#### DİPNOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	2016	2015
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.761.276	952.605
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.685.803.920	3.685.803.920
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0048</b>	<b>0,0026</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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 7'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.178.178 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 226.889 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Aralık 2015: 84.378 TL). Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	14.178	197.277
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.342	1.328
	<b>21.087</b>	<b>204.172</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.509.541	1.881.778
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	-
	<b>3.510.865</b>	<b>1.881.778</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 3.080.088 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 429.453 TL'dir. (31 Aralık 2015: 169.852 TL).



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.314.030	1.293.514
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	864	786
	<b>2.467.085</b>	<b>1.294.300</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	(127.362)	-
	<b>(127.362)</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 taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	66.626	306.851
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	58	-
	<b>66.684</b>	<b>306.851</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	3.096	2.027
	<b>3.096</b>	<b>2.027</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### *Likidite riski*

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler</b>					
<b>(Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	219.490	220.169	61.160	159.009	-
Ticari borçlar	3.824.119	3.967.801	1.267.894	2.699.907	-
Diğer borçlar	560.576	560.576	68.377	492.199	-
	<b>4.604.185</b>	<b>4.748.546</b>	<b>1.397.431</b>	<b>3.351.115</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>					
<b>(Türev olmayan):</b>					
Ticari Borçlar	71	71	-	-	71
Diğer borçlar	9.352	9.352	-	-	9.352
	<b>9.423</b>	<b>9.423</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.423</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	230.657	308.444	53.536	254.908	-
Ticari borçlar	2.231.297	2.231.297	2.231.297	-	-
Diğer borçlar	517.994	517.994	25.163	492.831	-
	<b>2.979.948</b>	<b>3.057.735</b>	<b>2.309.996</b>	<b>747.739</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	214.000	229.009	-	-	229.009
Ticari Borçlar	36.192	36.192	-	-	36.192
Diğer borçlar	13.814	13.814	-	-	13.814
	<b>264.006</b>	<b>279.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>279.015</b>

#### Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	7,94%	8,90%
Ticari alacaklar	7,00%	7,00%
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	9,75%	10,14%
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	-	10,14%

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Faiz oranı riski (Devamı)*

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	2.367.483	2.939.499
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	219.490	444.657

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2.194 TL (31 Aralık 2015: 4.447 TL) artacak veya azalacaktı.

##### *Kredi riski açıklamaları*

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	21.087	2.128.635	-	839.558	2.501.231
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	978	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.866	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.866)	-	-	-
net değerlerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	204.172	2.197.577	-	499.949	3.004.999
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	693	-	7	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.965	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.965)	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

##### *Döviz kuru riski*

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

##### *Yabancı para pozisyonu*

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	538	153
2. DÖNEN VARLIKLAR	538	153
3. TOPLAM VARLIKLAR	538	153
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.016	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(2.478)	(704)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(2.478)	(704)

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

	31 Aralık 2015	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	15	5
2. DÖNEN VARLIKLAR	15	5
3. TOPLAM VARLIKLAR	15	5
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.492	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.492	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.492	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(2.477)	(852)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(2.477)	(852)

##### *Sermaye yönetimi*

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal Borçlar	219.490	444.657
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	2.501.233	3.005.003
Net Varlık	(2.281.743)	(2.560.346)
Özkaynaklar	10.730.193	9.325.399
Toplam Ödenmiş Sermaye	3.800.000	3.800.000
<b>Net varlık/özkaynak oranı</b>	<b>(60%)</b>	<b>(67%)</b>

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### *Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### ***Finansal varlıklar:***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

#### ***Finansal yükümlülükler:***

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

#### **Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *Finansal yükümlülükler (Devamı)*

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	128.278	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.517	-	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	130.552	-	-
Özel tertip devlet tahvili	13.267	-	-

#### DİPNOT 28 - 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 saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 4 Mart 2017 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- 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 (Dipnot 12).

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 uyarlama"yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

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.

- Albayrak Turizm Sey. İnş. Tic. A.Ş. tarafından Emlak Konut GYO aleyhine açılan davada İzmir Mavişehir Kuzey Üçüncü Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş 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 İş 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

6. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	3.027.085	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	<b>3.072.964</b>	<b>3.383.071</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.

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	65.511	58.040
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>65.511</b>	<b>58.040</b>

#### DİPNOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket Ocak 2017 tarihi itibari ile inşaat durumu devam eden 30 farklı projesi için yüzde 5 peşinat ile 20 yılda %0,79 vade farkı, 10 yılda %0,45 vade farkı ve 5 yıl için %0 vade farkı ile konut satışı kampanyasını başlatmıştır.
- Şirket tarafından yıllık %12,46 faiz oranı ile Vakıfbank'tan 620.000 TL kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredi koşulları şu şekildedir; İlk yıl için anapara ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli; ödemesiz dönemden sonra, 3 yıl boyunca 3 ayda bir anapara ve faiz ödemelidir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.405.012	3.142.936
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.204.919	10.346.403
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.092.436	3.246.654
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>18.702.367</b>	<b>16.735.993</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.561	486.735
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.730.193	9.325.399
D	Diğer Kaynaklar		7.752.613	6.923.859
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>18.702.367</b>	<b>16.735.993</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	956.203	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	956.203	759.489
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	425.220	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	65.511	58.103
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	70	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8	13	<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	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3	6	<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.

Şirket 31 Aralık 2015 tarihli Portföy Sınırlamaları tablosunu yukarıdaki şekilde yeniden düzenlemiştir.

.....

EK-2 \*  
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU  
(31.12.2016)

EKSPERTİZ RAPOR ADI	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	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2016	110.324.894,20	
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	3.417.381,58	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	49.001.960,38	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	02.03.2011	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	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2016	395.369.806,07	** İstanbul Arnavutköy Parsellerinin kayıtlı maliyetinin 16.000.000,00 TL tutarındaki kısmı mali tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılmıştır.
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	13	27.788,87	24.04.2013 - 22.04.2012	40.144.660,15	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	
BURSA OSMANGAZİ PARSELLERİ	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	31.12.2016	29.197.770,15	
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	03.04.2014	19.646.918,32	31.12.2016	22.066.816,00	
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	31.12.2016	918.658,80	
İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	3	36.782,54	05.03.2015	400.045.453,14	31.12.2016	418.966.961,00	
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	2	34.590,00	05.03.2015	12.036.613,44	31.12.2016	12.562.500,00	
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	31.12.2016	209.020.000,00	
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PARSELLERİ ***	3	24.468,90	29.05.2015	458.289.076,74	31.12.2016	455.121.540,00	*** Şişli Teşvikiye ile Küçükçekmece Halkalı Parsellerine Alın Protokolü Kapsamında ilave edilen 127.362.000,00 TL Güncelleme bedeli finansallarda finansman gideri olarak sınıflandırılmıştır.
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ ***	2	959.388,94	03.04.2014	1.947.867.268,32	31.12.2016	1.822.838.986,00	*** Şişli Teşvikiye ile Küçükçekmece Halkalı Parsellerine Alın Protokolü Kapsamında ilave edilen 127.362.000,00 TL Güncelleme bedeli finansallarda finansman gideri olarak sınıflandırılmıştır.
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	03.04.2014	8.088,01	31.12.2016	8.482,50	
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	03.04.2014	1.031.412,07	31.12.2016	1.031.751,00	
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	10	20.646,99	03.04.2014	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	78.905.095,95	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	220.771.031,01	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	
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>288</b>	<b>9.749.209,33</b>		<b>4.459.508.002,74</b>		<b>4.851.852.886,61</b>	
İZMİR KONAK KURUÇAY PARSELLERİ ****	31	143.366,00	30.12.2016	367.315.324,71	31.12.2016	367.315.324,71	****Tariş Birlikleri ile yapılan anlaşmaya istinaden elde edilecek gelirin %80 Tariş %20 Emlak Konut G.Y.O A.Ş şeklinde paylaşılacak üzere sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda avans olarak 367.315.324,44 TL Birliklere ödeme yapılmış olup proje geliştirildiği zaman faizi ile birlikte tahsil edilecektir.
	<b>31</b>	<b>143.366,00</b>		<b>367.315.324,71</b>		<b>367.315.324,71</b>	
	<b>319</b>	<b>9.892.575,33</b>		<b>4.826.823.327,45</b>		<b>5.219.168.211,32</b>	

\* Yukarıda belirtilen arsa ve arazilerin kayıtlı değerleri dikkate alınarak düzenlenmiş olup, stok değer düşüklüğü dikkate alınmamıştır.

EK-3  
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU  
(31.12.2016)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	9	584,51	22.09.2011-17.07.2012	2.194.698,13	31.12.2016	2.391.501,96	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	07.05.2013	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	* Ankara Çankaya Next Level Binası ile İstanbul Ataşehir Resmî Kurum Binası B Blok mali tablolarında kullanım amaçlı olan maddi duran varlıklar hesabında gösterilmiştir.
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	16	5.432,37	28.02.2015	31.571.980,14	31.12.2016	31.962.131,00	
BATİŞEHİR PROJESİ	191	24.975,11	31.12.2015	137.351.293,88	31.12.2016	137.217.158,00	
KÖRFEZKENT 3. ETAP	8	1.126,11	31.12.2015	1.237.977,36	31.12.2016	2.167.800,00	
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	109	13.325,33	29.02.2016	28.330.406,75	31.12.2016	37.512.149,00	
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	13	1.612,52	30.06.2016	4.974.877,80	31.12.2016	15.183.149,50	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	5	834,17	31.03.2016	1.654.084,48	31.12.2016	5.017.458,50	
RESMİ KURUM BİNASI**	2	49.771,00	31.03.2016	75.819.402,80	31.12.2016	190.889.394,00	** İstanbul Ataşehir Resmî Kurum Binası A Blok mali tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabının altında gösterilmiştir.
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1	1	154,26	20.09.2016	311.999,44	31.12.2016	1.160.806,50	
DUMANKAYA MİKS PROJESİ	21	2.104,34	22.09.2016	17.733.769,95	31.12.2016	17.745.600,00	
BULVAR İSTANBUL PROJESİ	6	626,52	30.12.2016	3.138.168,32	31.12.2016	3.138.168,32	
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	6	1.597,45	30.12.2016	32.149.800,00	31.12.2016	26.210.300,00	
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>400</b>	<b>104.110,56</b>		<b>348.641.359,82</b>		<b>483.641.952,78</b>	





## EK-5 ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-195			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	405/9	3.485,90	7/656	05.05.1994/2076
	405/14	17.466,00	7/661	05.05.1994/2076
	405/102	3.517,00	16/1505	05.05.1994/2076
MEVCUT KULLANIM	Parsellerin üzerinde Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampüsü bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	9	Üniversite Alanı ve Yol Alanı	-
	405	14	Kısmen Yol	-
			Park Alanı	
405	102	Üniversite Alanı	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	455.121.540,00			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar 5 Adet Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.11.2016			
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
	623/1	20.314,51	121/11972	3.4.2015/6909
	633/2	19.915,64	122/12023	3.4.2015/6909
	670/1	18.214,70	122/12091	3.4.2015/6909
	678/11	21.252,85	124/12251	8.11.2016/24421
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	623	1	TİCARET ALANI	E:2,00, Hmaks: Serbest
	633	2	TİCARET ALANI	E:2.00 Hmaks: Serbest
	670	1	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	E:1.50 Hmaks: Serbest
	678	11	TİCARET ALANI	E:2.00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	135.828.035,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı yönelik Değerleme Raporu gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.09-01-167			
RAPOR TARİHİ	05.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	101/5	1.077.257,15	3/295	05.06.2013/11277
	-/296	233.000,00	3/296	05.06.2013/11277
	-/304	10.828,15	4/304	05.06.2013/11277
	135/151	544.170,13	8/735	05.06.2013/11277
	103/2	330.328,87	20/1954	05.06.2013/11277
	101/1	41.700,77	11/1087	07.06.2013/11514
	135/148	203.119,54	4/298	07.06.2013/11514
	135/149	8.372,18	4/303	07.06.2013/11514
	138/5	1.359.442,48	8/734	07.06.2013/11514
	139/5	986.437,53	21/1993	07.06.2013/11514
	139/22	5.771,11	21/2007	07.06.2013/11514
	139/35	3.920,33	4/302	07.06.2013/11514
	139/36	645,48	4/300	07.06.2013/11514
	139/37	1.681,61	4/301	07.06.2013/11514
MEVCUT KULLANIM				
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	101	5	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	-	296	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	-	304	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	135	151	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	103	2	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	101	1	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	135	148	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	135	149	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	139	5	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	139	22	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	139	35	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	139	36	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
	139	37	1/1000000 Plan Tarımsal niteliği korunacak alan	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	395.369.806,07			

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Urla 263/ 31 Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Urla MAHALLESİ : Bademler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	263/31	367.780,27	20/1923	23.02.2016/1704
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	263	31	KENTSEL GELİŞME ALANI	E:0.30
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	22.066.816,00			

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye Parselleri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ümraniye MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3317/20	2.006,36	1/43	25.12.2012/34454
	3317/21	8.075,60	1/44	25.12.2012/34454
	3317/22	8.673,95	1/60	25.12.2012/34454
	3328/15	2.652,92	1/59	25.12.2012/34454
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3317	20	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI	E:1,50, Hmaks.:Serbest
	3317	21	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	E:1,50, Hmaks.:Serbest
	3317	22	RESMİ KURUM ALANI	E:1,50, Hmaks.:Serbest
	3328	15	DİNİ TESİS ALANI	E:1,50, Hmaks.:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	27.736.000,00			

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Yalova İli Çiftlikköy İlçesi 1178,1179,1180 ve 1181 Parseller			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Yalova İLÇESİ : Çiftlikköy Köyü : Kılıç			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	0/1178	357.000,00	12/1178	23.12.2014/6594
	0/1179	350.000,00	12/1179	23.12.2014/6594
	0/1180	359.000,00	12/1180	23.12.2014/6594
	0/1181	389.000,00	12/1181	23.12.2014/6594
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		1178	Fuar Alanı	Yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli ÜİP aşamasında belirlenecektir.
		1179	Kentsel Servis Alanı	
		1180	Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E) ve Eğitim Alanları	
		1181	Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E) ve Eğitim Alanları	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1 ) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	209.020.000,00			

7

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4554 parsel, 101 ada 1, 2, 3 parseller, 130 ada 2 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-224			
RAPOR TARİHİ	19.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	101/1	7,36	227/22330	11.11.2010/12622
	101/2	36,28	227/22331	11.11.2010/12622
	101/3	546,76	227/22332	11.11.2010/12622
	4.554,00	10.998,00	235/23140	24.06.2013/9649
	103/2	697,43	227/22338	11.11.2010/12622
	120/1	260.489,41	79/7800	29.05.2015/9648
MEVCUT KULLANIM	Bknz. Ana Gayrimenkul Özellikleri			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	101	1	Sağlık Tesisi	-
	101	2	Resmi Kurum (İSKİ)	-
	101	3	Resmi Kurum (İSKİ)	-
	-	4554	Mezarlık	-
	103	2	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	E:1,50, Hmax:15,50
	120	1	Lojistik Hizmet Alanı	E:2,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
EMLAK KONUT GYO AŞ'NE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	233.589.022,57			

8

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Şile Çavuşbaşı Mahallesi 4 Adet Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Şile MAHALLESİ : Çavuş			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	70/82	17.631,00	2/174	8.09.1963/17810
	91/194	3.509,51	41/3949	10.08.2007/3890
	42/117	30.030,00	27/2608	22.09.2014/7785
	140/1	4.560,00	7/612	22.09.2014/7785
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	82	Tercihli Turizm Alanı	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü
	91	194	Konut+Ticaret	
	42	117	Askeri Alan	
	140	1	Askeri Alan	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	22.593.811,00			

9

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3169 Ada 236 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-237			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3169/236	6.810,00	468/1015	11.05.2000/3329
MEVCUT KULLANIM	Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3169	236	-	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.896.000,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-223			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	676/108	7.583,32	60/5873	13.03.2014/5255
	720/2	464,86	3/210	13.03.2014/5257
	720/8	1.666,00	6/582	14.03.2013/5044
	720/34	163,49	33/3229	13.03.2014/5257
	2226/33	1.000,00	7/650	03.10.2011/18157
	2227/5	5.662,00	5/401	03.10.2011/18157
	2227/48	8.793,00	31/2981	03.10.2011/18157
	2227/50	1.776,00	31/2984	03.10.2011/18157
	2227/52	840,00	31/2987	03.10.2011/18157
	9048/1	598,93	61/5969	13.03.2014/5257
	1094/33	3.999,00	5/465	03.10.2011/18157
	1094/34	7.411,00	5/466	03.10.2011/18157
	1094/37	6.185,00	5/469	03.10.2011/18157
	1094/38	5.585,00	5/470	03.10.2011/18157
	5705/35	13.595,00	6/540	03.10.2011/18157
	5705/39	5.118,00	6/544	03.10.2011/18157
	5705/324	2.333,00	59/5821	03.10.2011/18157
2657/12	1.427,00	15/1419	03.10.2011/18157	
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 6.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	676	108	Kısmen Park-Kısmen Yol	-
	720	2	Yol	-
	720	8	Kısmen Park-Kısmen Yol	-
	720	34	Park	-
	2226	33	-	-
	2227	5	-	-
	2227	48	-	-
	2227	50	-	-
	2227	52	-	-
	9048	1	Ticari	H:Serbest, E:2,50
	1094	33	-	-
	1094	34	-	-
	1094	37	-	-
	1094	38	-	-
	5705	35	-	-
	5705	39	-	-
	5705	324	-	-
2657	12	-	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	149.086.144,14			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	23.176.301,80			

11

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Sarıyer İlçesi 1789/ 1 Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : Zekeriyaköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1789/1	999,87	51/5022	03.07.2014/6194
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1789	1	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1.00 ve Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (238111/240000 ) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	696.294,72			

12

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bakırköy Osmaniye Parseli			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Bakırköy MAHALLESİ : Yenimahalle			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	901/18	5.164,46	7/613	26.03.2013/3779
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	901	18	Ticaret Alanı	Emsal:1.50, 6 kat yapılaşma iznilii
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	32.277.875,00			

13

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi 7726 Ada 157, 160, 162 ve 163 Parsel Numaralı Taşınmazların SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Rayiç Satış Ekspertiz Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-183			
RAPOR TARİHİ	28.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	7726/157	11.347,91	169/16678	11.07.2014/25377
	7726/160	10.253,99	169/16681	11.07.2014/25377
	7726/162	21.471,80	169/16683	11.07.2014/25377
	7726/163	11.671,63	169/16684	11.07.2014/25377
MEVCUT KULLANIM	Natamam Metruk Yapı			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	7726	157	-	-
	7726	160	-	-
	7726	162	-	-
	7726	163	-	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	29.197.770,15			



14

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eyüp Alibeyköy 859/4 Adet Parsel			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	26.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İLİ : İstanbul İLÇESİ : Eyüp MAHALLESİ : Alibeyköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	859/128	5.066,37	180 / 17821	13.06.2016 / 12526
	859/129	22.302,56	180 / 17822	13.06.2016 / 12526
	859/130	1.175,04	180 / 17823	13.06.2016 / 12526
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	859	128	Ortaokul Alanı	Emsal:1.50
	859	129	Gelişme Konut Alanı	Emsal:1.50, Hmaks:8 kat
	859	130	Sağlık Tesisi	.Avan proje
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
4 ADET PARSELİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	52.077.746,00			

15

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Büyükkçekmece İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 4009 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-222			
RAPOR TARİHİ	14.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	0/4009	156,20	80/7859	24.04.2006/9374
MEVCUT KULLANIM	Trafo Alanı			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	-	4009	Trafo Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	16.231,52			

16

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir Merkez 70 Ada 772-773 Parseller			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	07.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Nevşehir İLÇESİ : Merkez MAHALLESİ : Yeni			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	70/772	14,51	44/4317	13.01.2016/544
	70/773	11,59	44/4318	13.01.2016/544
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	772	Resmi kurum (Vali Konağı) Alanı	
	70	773	Resmi kurum (Vali Konağı) Alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	8.500,00			

17

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1491 Ada 1 parsel numaralı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-182			
RAPOR TARİHİ	10.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1491/1	1.298.32	12/1103	23.07.2013/8862
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1491	1	Park	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.200.000,00			

18

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yıldıztepe Mahallesi, 1531 Ada 17 parsel numaralı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-193			
RAPOR TARİHİ	24.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1531/17	23.941,74	90/8813	25.06.2014/15851
MEVCUT KULLANIM	BOŞ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1531	17	Kısmen konut, kısmen üniversite alanı, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattı alanı	Emsal:0,80 ve Hmaks = 9.50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.865.726,30			

19

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Zeytinburnu Beşelsiz 3 Adet Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	06.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Zeytinburnu MAHALLESİ : Beşelsiz			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3327/1	5.558,69	256/26400	22.03.2016/4018
	3329/1	20.570,13	256/26406	22.03.2016/4005-4018
	3330/1	10.653,72	256/26407	22.03.2016/4005-4018
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3327	1	Ticaret + Turizm Alanı	Emsal: 2.00 ve Hmaks: 35.50 m
	3329	1	Konut + Ticaret Alanı	Emsal:2.00 ve Hmaks:35.50 m
	3330	1	Ticaret Alanı	Emsal:0.90, Taks:0.50 ve Hmaks:2 kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	418.966.961,00			

20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Gebze Güzeller Parselleri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	04.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Kocaeli İLÇESİ : Gebze MAHALLESİ : Kirazpınar			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	23 Adet Parsel	234.213,29	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	69.627.260,53			

21

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi,2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-226			
RAPOR TARİHİ	13.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2384/7	40.945,86	9/1024	08.07.2014/15090
MEVCUT KULLANIM	BOŞ			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2384	7	Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanı	TAKS: 0,25, E:0,75
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	94.175.478,00			

22

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Derince (Çenedeğ Mahallesi, 4968 Ada 1 Nolu Parsel)			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İLİ : Kocaeli İLÇESİ : Derince MAHALLESİ : Çenedeğ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	4968/1	72.620,00	39/3842	10.07.2013 / 5115
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, yüzme havuzu, yol ve açık otopark mevcuttur.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	4968	1	Ticaret Alanı	E:1.20, Bina Yüksekliği:3 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	72.620.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımcı(Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel, 1919 Ada 10 Parsel, 1921 Ada 2 Parsel, 1928 Ada 1 ve 2 parsel numaralı Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-190			
RAPOR TARİHİ	05.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1917/1	11.922,37	262/25787	24.09.2007/6972
	1919/10	1.474,08	286/28139	14.05.2013/5058
	1921/2	5.742,04	263/25793	24.09.2007/6972
	1928/1	6.614,97	263/25812	24.09.2007/6972
	1928/2	5.043,25	263/25813	24.09.2007/6972
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1917	1	Ticaret Alanı	KAKS: 1.50, H: Serbest
	1919	10	Ticaret Alanı	Ayrık Nizam, TAKS: (0.40+0.40) KAKS: (1.20+0.40), H: 9.50 m
	1921	2	Spor Alanı	KAKS: 0.15
	1928	1	Sağlık Tesisi	KAKS: 1.00, H: 9.50 m
	1928	2	Kentsel Hizmet Alanı	KAKS: 1.00, H: 9.50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.886.455,80			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Yenimahalle İlçesi 63865/2 Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : 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	0,01	06.02.2015/5770
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	63865	2	Merkezi İş Alanı	Emsal: 4.50 Yençok= Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1 ) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	759.302.380,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sarıyer İstinye Parselleri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : İstinye			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19.877,09	3/281	11.10.2016/10041
	360/64	27.980,00	9/829	12.06.2014/5458
	380/18	1.719,96	6/584	11.10.2016/10041
	380/38	5.895,10	13/1254	11.10.2016/10041
	380/80	472,49	34/3359	11.10.2016/10041
	380/81	322,66	34/3360	11.10.2016/10041
	380/82	406,71	34/3361	11.10.2016/10041
	380/83	352,59	34/3362	11.10.2016/10041
	380/84	26.212,23	34/3363	11.10.2016/10041
	1352/7	15.525,62	28/2709	12.06.2014/5458
1353/4	32.277,27	34/3364	12.06.2014/5458	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	360	3	Park	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
	360	64	Park	-
	380	18	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
	380	80	Kreş Alanı	-
	380	81	Konut Alanı	E:0.35, Taks:0.15 Hmaks:6.50
	380	82	Konut Alanı	E:0.35, Taks:0.15 Hmaks:6.50
	380	83	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
	1352	7	Turizm Tesis Alanı ve Park	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00. Hmax:9.50)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
11 ADET PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ (TL)	1.171.808.197,50			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kağıthane Merkez 7752 Ada 1, 2 ve 3 Nolu Parseller			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	09.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Kağıthane (7752/4) / Sarıyer (7752/2) MAHALLESİ : Merkez (7752/4) / İ. Ayazağa (7752/2)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	7752/2	9.458,00	34 / 3268	29.02.2016 / 2075
	7752/4	27.292,00	454 / 44716	09.02.2016 / 2742
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	7752	2	Konut	E:2.25 Hmax:serbest
	7752	4	Konut	E:2.25 Hmax:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	206.854.000,00			

27

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Esenyurt Hoşdere 8 Adet Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	09.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL:İstanbul, İLÇESİ:Esenyurt, MAHALLESİ:Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 3.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	264.142.828,00			

28

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, 2941 Ada 6 ve 11 parsel numaralı Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-180			
RAPOR TARİHİ	10.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
İMAR DURUMU	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2941/6	200,00	1/76	27.06.2013/36045
	2941/11	200,00	1/79	27.06.2013/36045
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2941	6	Yeşil Alan	-
	2941	11	Yeşil Alan	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	280.800,00			

29

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya Mühye 8 Adet Parsel			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL:Ankara, İLÇESİ:Çankaya, MAHALLESİ : Mühye			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29396/5	2.015,83	60/7021	15.11.2016/86034
	29397/2	2.562,44	60/7024	03.11.2015/68610
	29397/5	2.219,51	60/7027	15.11.2016/86034
	29397/6	2.566,25	60/7028	15.11.2016/86034
	29397/7	8.489,27	60/7029	15.11.2016/86034
	29398/1	9.134,69	60/7030	15.11.2016/86034
	29399/1	1.253,38	60/7031	03.11.2015/68610
29401/8	4.547,91	65/7518	15.11.2016/86034	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29396	5	İdari ve Sosyal Tesis	E: 0.60, Hmaks: Serbest
	29397	2	Konut + Ticaret Alanı	E: 2.50, Hmaks: 50 m.
	29397	5	İdari ve Sosyal Tesis	E: 0.60, Hmaks: Serbest
	29397	6	Rekreasyon	E: 0.05, Hmaks: 6.50 m.
	29397	7	Konut	E: 2.50 Hmaks: 40.50 m.
	29398	1	Konut	E: 2.50 Hmaks: 40.50 m.
29399	1	Teknik Altyapı	E: 0.60 Hmaks: 6.50 m.	
29401	8	(Özel) Sağlık Tesisi Alanı	E: 1.00 Hmaks: 12 m.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	23.859.389,00			

30

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 Ada 7 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-181			
RAPOR TARİHİ	28.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1562/7	531,70	221/21856	30.09.2015/21297
MEVCUT KULLANIM	Yol			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1562	7	Yol Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	918.658.80			

31

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 1474 Ada 4, 2559 ada 1, 2562 ada 1 ve 2 parsel numaralı Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-214			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1474/4	793,00	1/63	02.08.2013/17982
	2559/1	6.700,60	26/2456	06.11.2007/17834
	2562/1	10.297,39	26/2468	06.11.2007/17835
	2562/2	23.976,85	26/2469	06.11.2007/17836
MEVCUT KULLANIM	1474 ada 4 parsel mevcut durumda yol alanında kalmaktadır. Diğer Parseller boş arsa durumundadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1474	4	Yol, Yeşil Alan-Park	-
	2559	1	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00 ve Hmaks = Serbest
	2562	1	Açık ve Kapalı Spor Alanı	Emsal: 1,50 ve H = Serbest
	2562	2	Kültür Park Alanı	Emsal: 0,30
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	8.965.010,00			

32

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 parsel ve 853 Ada 6 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-225			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	808/1	379.495,94	130/12727	21.03.2008/5552
	853/6	579.893,00	153/14952	08.04.2016/12937
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	808	1	*Üniversite Alanı *Teknoloji Geliştirme Bölgesi	-
	853	6	*Üniversite Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.822.838.986,00			

33

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya Çayyolu 29479/2 Nolu Parsel			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Ankara İLÇESİ : Çankaya MAHALLESİ : Çayyolu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29479/2	778,68	27 / 2579	09.02.2016 / 10446
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29479	2	Teknik Altyapı Alanı	E:1.00 Hmax:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	1.031.751,00			

34

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak Kuruçay Umurbey 31 adet parsel			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Konak MAHALLESİ : Kuruçay, Umurbey			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
				Bkz. Raporun 3.3. Bölümü
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (TAM) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	540.599.500,00			

35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Maltepe Parselleri			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.11.2016			
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
	16771/1	18344,34	60/5897	25.11.2016/29592
	16772/1	35479,85	60/5898	25.11.2016/29592
	16773/1	4004,99*	60/5901	25.11.2016/29592
	16773/2	14961,7	60/5902	25.11.2016/29592
	16773/4	600*	60/5904	25.11.2016/29592
*16773/1 nolu parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen arsa miktarı 3.854,69 m <sup>2</sup> dir. 16773/4 nolu parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen arsa miktarı ise 305,84 m <sup>2</sup> dir.				
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16771	1	Konut + Ticaret	Emsal: 1.80
	16772	1	Konut + Ticaret	Emsal: 1.80
	16773	1	Belediye Hizmet Alanı	Emsal: 2.00
	16773	2	Konut + Ticaret	Emsal: 1.80
16773	4	Konut + Ticaret	Emsal: 1.80	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	714.836.154,00			



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi'nde kayıtlı 2 adet parsel ile İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 31 adet parsel olmak üzere; Toplam 33 adet parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayıç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
RAPOR NUMARASI	16.11-01-220				
RAPOR TARİHİ	23.12.2016				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	İMAR FONKSİYONU
	1335/5	7.606,73	153/15084	08.09.2011/9524	İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 ölçekli 30.03.2011 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Ancak söz konusu plan ile ilgili İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 28.12.2015 tarih ve 2013/1528 Esas Nolu, 2015/2398 Karar Nolu kararı ile iptal edilmiştir. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2016 tarih ve 15450 sayılı yazılarında söz konusu alanda imar planı çalışmalarına esas işlemlere başlanıldığı belirtilmektedir. Bu sebeplerden dolayı taşınmazların imar durumu bilgisi verilememektedir.  İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1360 ada 26 parsel (eski: 7 parsel) ve 1384 ada 3 parselin (eski: 1 parsel) 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Ancak söz konusu parsellerle ilgili 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine istinaden yapılan çalışmalar devam ettiğinden imar durumu bilgisi verilememektedir.  Ancak müşteriden temin edilen resmi belge ve bilgilere göre 25.10.2016 tarihinde uygulamanın tamamlandığı ve rapor konusu 1360 ada 26 parsel ile 1384 ada 3 parsellerin yüzölçümlerinde ve imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.
	1335/12	7.123,14	153/15091	08.09.2011/9524	
	1335/13	4.123,45	153/15092	08.09.2011/9524	
	1335/15	3.507,22	153/15094	08.09.2011/9524	
	1336/7	2.000,00	153/15103	08.09.2011/9524	
	1336/8	3.639,25	153/15104	08.09.2011/9524	
	1336/10	2.000,00	153/15106	24.09.2012/10733	
	1337/17	3.074,73	153/15127	24.09.2012/10733	
	1337/23	4.186,21	154/15133	08.09.2011/9524	
	1338/8	6.752,61	154/15142	08.09.2011/9524	
	1339/5	3.438,76	154/15152	08.09.2011/9524	
	1339/7	16.640,94	154/15154	25.08.2016/16813	
	1339/9	2.089,79	154/15156	08.09.2011/9524	
	1339/10	5.900,62	154/15157	07.02.2013/1780	
	1339/11	5.080,74	154/15158	07.02.2013/1782	
	1339/12	3.007,56	154/15159	08.09.2011/9524	
	1339/13	3.140,22	154/15160	07.02.2013/1780	
	1339/14	3.174,62	154/15161	08.09.2011/9524	
	1340/2	2.000,00	154/15163	08.09.2011-9524	
	1340/3	3.869,99	154/15164	07.02.2013/1780	
	1340/4	15.400,00	154/15165	25.08.2016/16808	
	1340/6	4.909,35	154/15167	07.02.2013/1780	
	1340/10	8.329,50	154/15171	07.02.2013/1780	
	1341/2	3.552,91	154/15183	08.09.2011/9524	
	1341/3	5.294,07	154/15184	08.09.2011/9524	
	1341/4	4.473,52	154/15185	08.09.2011/9524	
	1341/5	8.293,85	154/15186	08.09.2011/9524	
	1344/1	24.216,63	154/15189	25.08.2016/16809	
	1344/2	13.924,89	154/15210	24.09.2012/10733	
	1360/26	13.849,54	164/16164	31.10.2016/20953	
1384/3	5.454,10	165/16268	31.10.2016/20953		
0/2664	14.400,00	2/126	23.09.2014/15219	İmar Yolu ve Kavşak	
0/2665	71.563,17	2/127	14.11.2014/18361	Terminal ve İmar Yolu	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
EMLAK KONUT HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	257.944.281,24				

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde yer alan 20 adet taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayıç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu					
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.					
RAPOR NUMARASI	16.11-01-219					
RAPOR TARİHİ	20.12.2016					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	İMAR DURUMU	
					Fonksiyon Lejant	
	-/144	400,74	2/139	03.10.2012/11187	Yapılaşma Şartları	
	-/145	9.537,31	2/140	03.10.2012/11187		
	-/154	89.000,00	2/149	02.08.2012/8825		
	318/1	34.054,00	31/2972	06.10.2011/10580	24.02.2003 onay tarihli "Bağçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Cıvırı, Hoşdere Filtepe - Köyüstü - Köyüçü Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olduğu, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra resmi imar durumu bilgisi verilebileceği öğrenilmiştir.	
	318/2	3.116,00	31/2973	06.10.2011/10580		
	319/1	4.936,00	31/2974	06.10.2011/10580		
	319/2	1.499,00	31/2975	06.10.2011/10580		
	320/1	8.892,00	31/2976	06.10.2011/10580		
	321/1	24.277,00	31/2977	06.10.2011/10580		
	322/1	23.435,00	31/2978	06.10.2011/10580		
	322/2	2.571,00	31/2979	06.10.2011/10580		
	323/1	10.153,00	31/2980	06.10.2011/10580		
	323/2	5.940,00	31/2981	06.10.2011/10580		
	323/3	49.084,54	31/2982	03.10.2012/11187		
	324/1	26.959,00	31/2983	06.10.2011/10580		
	324/2	25.306,24	31/2984	03.10.2012/11187		
	644/1	3.452,39	47/4582	15.10.2012/11741		Sağlık Tesis Alanı
	644/3	8.283,23	47/4584	15.10.2012/11741		İdari Tesis Alanı
	649/3	11.756,13	47/4602	14.03.2013/3635		Konut Alanı
	650/2	13.319,58	47/4604	15.10.2012/11741		Konut Alanı
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)						
EMLAK KONUT GYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER (TL)	112.316.916,49					

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde kayıtlı 12 adet parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.					
RAPOR NUMARASI	16.11-01-218					
RAPOR TARİHİ	29.12.2016					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/ Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	İMAR FONKSİYONU	
	2190/9	198,10	3/244	19.07.2013/15294	KONUT ALANI	
	2190/15	145,90	3/250	19.07.2013/15294	KONUT ALANI	
	2192/1	332,90	3/275	19.07.2013/15294	YOL	
	2684/10	7.830,00	17/1584	02.08.2013/16296	PARK, YOL	
	2693/5	309,80	16/1523	02.08.2013/16296	KONUT ALANI	
	3334/8	3.762,20	86/8437	07.11.2008/23854	KREŞ ALANI	
	3382/2	14.248,40	86/8366	10.09.2008/19532	EĞİTİM TESİSİ	
	3384/4	2.099,56	86/8367	10.09.2008/19532	DİNİ TESİS ALANI	
	3385/1	3.900,64	86/8370	10.09.2008/19532	LİSE ALANI	
	3385/2	2.200,68	86/8368	10.09.2008/19532	KREŞ ALANI	
	3385/5	15.618,65	86/8369	10.09.2008/19532	SPOR ALANI	
	1970/1	10.160,00	47/4569	02.07.2014/12660	SAĞLIK TESİSİ	
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.				
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)					
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSELERİNİN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	76.715.202,21					

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde Kayıtlı 17 Adet Parselin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Rayıç Satış Ekspertiz Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-216			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1544/1	7.643,27	207/20480	28.11.2005/10446
	1546/1	49.918,85	207/20482	28.11.2005/10446
	1547/1	41.409,11	207/20483	28.11.2005/10446
	1548/1	30.079,19	207/20484	28.11.2005/10446
	1549/1	12.431,24	207/20485	28.11.2005/10446
	1549/3	15.927,60	207/20487	28.11.2005/10446
	1551/1	26.561,86	207/20490	28.11.2005/10446
	1552/1	33.891,67	207/20491	28.11.2005/10446
	1552/2	4.603,44	207/20492	28.11.2005/10446
	1553/1	12.313,14	207/20493	28.11.2005/10446
	1554/1	18.557,90	207/20494	28.11.2005/10446
	1555/1	17.835,22	207/20495	28.11.2005/10446
	1556/1	15.602,98	207/20496	28.11.2005/10446
	1557/1	41.758,18	207/20497	28.11.2005/10446
	1558/1	23.327,48	207/20498	28.11.2005/10446
	1558/3	3.701,88	207/20500	28.11.2005/10446
1559/1	15.672,68	207/20501	28.11.2005/10446	
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş arsa durumundadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1544	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1546	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1547	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1548	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1549	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1549	3	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1551	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1552	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1552	2	Aritma Tesisi	
	1553	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1554	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1555	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1556	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1557	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1558	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre
	1558	3	Ticaret Alanı	Emsal: 1,60Hmaks: SerbestÇekme Mesafesi: Her Cepheden 5 Metre
1559	1	Konut Alanı	Nizam: AyrıkEmsal: 1,15Hmaks: 30,50Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	110.324.864,20			

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 91 adet Parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-217			
RAPOR TARİHİ	27.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	49240/1	6.986,00 m <sup>2</sup>	33/3721	11.3.2016-10632
	49241/1	6.551,00 m <sup>2</sup>	33/3724	11.3.2016-10632
	49249/3	2.921,64 m <sup>2</sup>	33/3758	11.3.2016-10632
	61927/1	10.545,00 m <sup>2</sup>	19/2381	1.5.2008-8656
	61928/1	19.013,00 m <sup>2</sup>	19/2382	1.5.2008-8656
	61929/1	24.415,00 m <sup>2</sup>	19/2383	1.5.2008-8656
	61930/1	2.071,81 m <sup>2</sup>	19/2384	1.5.2008-8656
	61931/3	18.608,65 m <sup>2</sup>	20/2388	1.5.2008-8656
	61932/1	40.064,00 m <sup>2</sup>	20/2389	1.5.2008-8656
	61937/1	15.116,14 m <sup>2</sup>	20/2394	1.5.2008-8656
	61938/1	5.009,00 m <sup>2</sup>	20/2396	1.5.2008-8656
	61942/1	13.610,34 m <sup>2</sup>	20/2401	1.5.2008-8656
	61943/1	21.045,00 m <sup>2</sup>	20/2403	1.5.2008-8656
	61945/1	21.518,00 m <sup>2</sup>	20/2408	1.5.2008-8656
	61946/1	18.578,00 m <sup>2</sup>	20/2409	1.5.2008-8656
	61947/1	15.750,00 m <sup>2</sup>	20/2410	1.5.2008-8656
	61948/1	27.698,00 m <sup>2</sup>	20/2411	1.5.2008-8656
	61949/1	14.509,00 m <sup>2</sup>	20/2412	1.5.2008-8656
	61951/1	11.750,00 m <sup>2</sup>	20/2414	1.5.2008-8656
	61952/1	19.162,00 m <sup>2</sup>	20/2415	1.5.2008-8656
	61953/2	650,00 m <sup>2</sup>	20/2417	22.10.2008-18846
	61953/3	650,00 m <sup>2</sup>	20/2418	22.10.2008-18846
	61953/4	650,00 m <sup>2</sup>	20/2419	22.10.2008-18846
	61953/5	660,00 m <sup>2</sup>	20/2420	22.10.2008-18846
	61954/1	47.347,00 m <sup>2</sup>	20/2421	1.5.2008-8656
	61955/1	51.446,00 m <sup>2</sup>	20/2422	1.5.2008-8656
	61956/1	19.752,71 m <sup>2</sup>	20/2423	22.10.2008-18846
	61957/1	28.676,34 m <sup>2</sup>	20 /2425	22.10.2008-18846
		1.522,66 m <sup>2</sup>		1.5.2008-8656
	61958/1	13.373,00 m <sup>2</sup>	20/2426	1.5.2008-8656
	61959/1	43.144,00 m <sup>2</sup>	20/2427	22.10.2008-18846
	61960/1	4.327,00 m <sup>2</sup>	20/2428	22.10.2008-18846
	61961/1	20.829,00 m <sup>2</sup>	20/2429	22.10.2008-18846
	61962/1	6.016,00 m <sup>2</sup>	20/2430	22.10.2008-18846
	61963/1	8.270,00 m <sup>2</sup>	20/2431	22.10.2008-18846
	61964/1	5.734,00 m <sup>2</sup>	20/2432	22.10.2008-18846
	61968/1	13.831,00 m <sup>2</sup>	20/2437	22.10.2008-18846
	61969/2	17.321,27 m <sup>2</sup>	20/2478	22.10.2008-18846
	61972/1	5.402,00 m <sup>2</sup>	20/2442	22.10.2008-18846
	61974/1	7.523,00 m <sup>2</sup>	20/2443	22.10.2008-18846
	61975/1	7.606,00 m <sup>2</sup>	20/2444	22.10.2008-18846
	61980/1	27.569,00 m <sup>2</sup>	20/2449	22.10.2008-18846
	61981/1	4.821,00 m <sup>2</sup>	20/2450	22.10.2008-18846
	61982/1	15.723,00 m <sup>2</sup>	20/2451	22.10.2008-18846
	61983/1	5.821,00 m <sup>2</sup>	20/2452	22.10.2008-18846
		1.115,36 m <sup>2</sup>		22.10.2008-18846
	61984/1	4.689,64 m <sup>2</sup>	20/2453	1.5.2008-8656
		11.420,00 m <sup>2</sup>		1.5.2008-8656
	61985/1	11.420,00 m <sup>2</sup>	20/2454	22.10.2008-18846
	61987/1	35.540,00 m <sup>2</sup>	20/2457	22.10.2008-18846
	61989/1	5.982,00 m <sup>2</sup>	20/2461	22.10.2008-18846
	61992/1	2.460,00 m <sup>2</sup>	20/2466	22.10.2008-18846
	61992/2	5.131,00 m <sup>2</sup>	20/2467	22.10.2008-18846
		286.719,19 m <sup>2</sup>		1.5.2008-8656
	61992/4	232,27 m <sup>2</sup>	20/2469	22.10.2008-18846
		580,92 m <sup>2</sup>		1.5.2008-8656
		198,94 m <sup>2</sup>		1.5.2008-8656
	61992/5	27.259,76 m <sup>2</sup>	20/2470	30.7.2009-11486
	61996/2	2.963,31 m <sup>2</sup>	21/2515	22.10.2008-18846
	62000/1	32.751,00 m <sup>2</sup>	21/2524	22.10.2008-18846
	62007/1	3.000,04 m <sup>2</sup>	21/2536	22.10.2008-18846
	62008/1	21.490,00 m <sup>2</sup>	21/2539	22.10.2008-18846
	62011/1	650,00 m <sup>2</sup>	21/2542	22.10.2008-18846
	62011/2	650,00 m <sup>2</sup>	21/2543	22.10.2008-18846
	62011/3	650,00 m <sup>2</sup>	21/2544	22.10.2008-18846
	62011/4	813,00 m <sup>2</sup>	21/2545	22.10.2008-18846
	62013/1	9.593,00 m <sup>2</sup>	21/2547	22.10.2008-18846
	62014/1	19.032,00 m <sup>2</sup>	21/2548	22.10.2008-18846
	62017/3	5.215,24 m <sup>2</sup>	21/2554	22.10.2008-18846
	62018/1	11.754,00 m <sup>2</sup>	21/2556	27.5.2008-10307
	62020/1	190.591,24 m <sup>2</sup>	21/2558	22.10.2008-18846
		1.396,16 m <sup>2</sup>		22.10.2008-18846
	62020/4	8.621,01 m <sup>2</sup>	21/2561	6.10.2009-5362
		1.457,35 m <sup>2</sup>		27.5.2008-10307
		277,60 m <sup>2</sup>		6.10.2009-5362
	62021/1	16.396,00 m <sup>2</sup>	21/2562	27.5.2008-10307
	62023/2	32.662,99 m <sup>2</sup>	21/2565	22.10.2008-18846
	62026/1	5.760,00 m <sup>2</sup>	21/2569	22.10.2008-18846
	62028/1	17.177,65 m <sup>2</sup>	21/2572	22.10.2008-18846
	62030/1	5.765,00 m <sup>2</sup>	21/2576	22.10.2008-18846
	62032/1	7.703,00 m <sup>2</sup>	21/2578	22.10.2008-18846
	62033/1	37.588,00 m <sup>2</sup>	21/2579	22.10.2008-18846
	62034/1	31.273,00 m <sup>2</sup>	21/2580	22.10.2008-18846
	62036/1	13.814,00 m <sup>2</sup>	21/2583	22.10.2008-18846
	62037/1	1.918,00 m <sup>2</sup>	21/2584	22.10.2008-18846
	62038/1	12.776,00 m <sup>2</sup>	21/2585	22.10.2008-18846
	62039/1	4.991,00 m <sup>2</sup>	21/2586	22.10.2008-18846
	62041/1	12.639,94 m <sup>2</sup>	21/2588	22.10.2008-18846
	62043/1	29.268,74 m <sup>2</sup>	21/2590	22.10.2008-18846
	62044/1	29.758,00 m <sup>2</sup>	21/2592	22.10.2008-18846
	62045/1	13.109,00 m <sup>2</sup>	21/2593	22.10.2008-18846
	62046/5	62.615,57 m <sup>2</sup>	21/2598	22.10.2008-18846
	62050/4	21.520,43 m <sup>2</sup>	21/2608	22.10.2008-18846
	62051/1	11.029,24 m <sup>2</sup>	21/2609	22.10.2008-18846
	62051/2	36.323,76 m <sup>2</sup>	21/2610	27.5.2008-10307
	62052/1	59.536,00 m <sup>2</sup>	21/2611	27.5.2008-10307
	62053/1	57.421,00 m <sup>2</sup>	21/2612	27.5.2008-10307
	62054/1	10.644,00 m <sup>2</sup>	21/2613	27.5.2008-10307
	62055/1	6.547,02 m <sup>2</sup>	21/2614	27.5.2008-10307
	62056/1	25.405,00 m <sup>2</sup>	21/2615	27.5.2008-10307

TAPU BİLGİLERİ

MEVCUT KULLANIM	Bknz. 6.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	49240	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	49241	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	49249	3	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61927	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61928	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61929	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61930	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61931	3	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61932	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61937	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61938	1	Ticaret Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61942	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61943	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61945	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61946	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61947	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61948	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61949	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61951	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61952	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61953	2	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61953	3	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61953	4	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61953	5	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61954	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61955	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61956	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61957	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61958	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61959	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61960	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61961	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61962	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61963	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61964	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61968	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61969	2	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61972	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61974	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61975	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61980	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61981	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61982	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61983	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61984	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61985	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61987	1	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
	61989	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61992	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61992	2	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61992	4	Ticari Rekreasyon Alanı	Emsal:0,10 Hmax: 7,50
	61992	5	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	61996	2	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62000	1	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
	62007	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62008	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62011	1	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62011	2	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62011	3	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62011	4	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62013	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62014	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62017	3	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62018	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62020	1	Üniversite Alanı	Emsal: 0,50 Hmax:Serbest
	62020	4	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62021	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62023	2	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62026	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62028	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62030	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62032	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62033	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62034	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62036	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62037	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62038	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62039	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62041	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62043	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62044	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62045	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62046	5	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62050	4	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62051	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62051	2	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62052	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62053	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62054	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62055	1	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
	62056	1	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)			
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	351.302.174,20			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİCİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	349.424.348,05			

İMAR DURUMU

## EK-6 PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstmarina Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	29.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Kartal MAHALLESİ : Çavuşoğlu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	9048/2	1.403,89	61/5970	13.03.2014/5257
	9049/1	4.665,28	61/5971	13.03.2014/5257
	9050/1	2.332,78	61/5972	13.03.2014/5257
	9051/1	45.286,02	61/5973	13.03.2014/5257
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde AVM, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	9048	2	Ticaret Alanı	Kaks: 2.50 Hmaks: Serbest
	9049	1	Özel Sağlık Alanı	Kaks: 2.50 Hmaks: Serbest
	9050	1	Özel Eğitim Alanı	Kaks: 2.00 Hmaks: Serbest
	9051	1	Konut+Hizmet Alanı	Kaks: 2.70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	727.371.342,75			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	377.856.342,75			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.637.975.348,93			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	672.380.000,00			
1624 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ RAYIÇ DEĞERİ (TL)	1.721.621.400,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 6. Etap Avrupa Konutları			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/44	11.327,51	123/12151	23.06.2014/10172
	443/45	17.343,21	123/12152	23.06.2014/10172
	882/1	44.036,00	124/12251	23.06.2014/10172
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	44	Konut	E:1,35 Hmaks:Serbest
	443	45	Konut	E:1,70 Hmaks:Serbest
	882	1	Konut	E:1,70 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	244.605.703,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	598.118.044,79			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	350.400.000,00			
968 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM RAYIÇ DEĞERİ (TL)	652.862.600,00			

3

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	09.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli-2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1339/8	3,783.19	154 / 15155	08.09.2011 / 9524
	1339/19	17,623.78	162 / 15999	27.03.2015 / 5307
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1339	8	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
	1339	19	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	45.614.126,24			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	142.739.391,12			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	31.040.106,50			

4

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli_2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1340/5	61.103,97	154/15166	08.09.2011/9524
	1340/36	38.770,58	160/15800	09.06.2014/9426
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1340	5	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
	1340	36	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1239 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	667.841.300,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	288.802.123,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	660.374.858,43			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	159.800.000,00			

5

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.09.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
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
	656/1	20.817,91	47/4622	14.03.2013/3635
656/2	17.589,53	Kat irtifaki tesis edilmiştir.		
656/3	22.449,31	47/4624	14.03.2013/3635	
657/1	31.012,65	47/4625	14.03.2013/3635	
657/2	27.887,14	Kat irtifaki tesis edilmiştir.		
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
	656	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
	656	3	Rekreasyon Alanı	Emsal:0,05 H:6,50
	657	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
657	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1219 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	409.108.600,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	319.353.785,20			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	434.412.282,66			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	118.877.096,40			

6

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli Merkezefendi Evora Denizli Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	05.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
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)	100.057.743,61			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	461.718.789,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ (TL)	83.109.382,04			
741 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	227.044.800,00			



7

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçeşehir Göl Panorama Evleri			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	01.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Avcılar MAHALLESİ : Kapadık			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	386/2	8.000,00	0,05	09.04.2014/7046
	386/3	-	-	-
	386/4	2.546,70	0,04	13.01.2014/696
386/5	85.251,43	0,04	06.12.2013/21641	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	11.05.2016 Tasdik Tarihi ve 24.08.2016 Tadil Onay Tarihi İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesi Eski 557 Parsеле ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	386	2	İlköğretim Tesis Alanı	Avan Proje
	386	3	Park Alanı	-
	386	4	Dini Tesis Alanı	Emsal:1,50 Avan projeye göre uygulama yapılacak
386	5	Konut+Ticaret Alanı	Emsal:1,70 TAKS maks: 0,50	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1471 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	630.922.800,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	356.010.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	606.000.542,12			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	110.827.000,00			

8

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri 1.Etap 2. Kısım Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Avcılar MAHALLESİ : Firüzköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	616/15	74.346,32	121/11945	03.04.2015/6909
627/1	15.021,18	121/11990	03.04.2015/6909	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteleri ve okul barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	30.09.2013 tasdik tarihi 1/1000 Ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	616	15	Konut Alanı	Emsal:1,50 H: Serbest
	627	1	Temel Eğitim Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
904 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	359.308.800,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	160.403.800,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	380.581.288,00			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	118.954.000,00			

9

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri 1.Etap 1.Kısım Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Avcılar MAHALLESİ : Firuzköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Clit 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)				
978 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	437.565.300,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	184.247.200,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	437.855.144,70			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	137.394.000,00			

10

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriyaköy Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : Zekeriyaköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Clit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1789/2	51.880,88	51/5023	03.07.2014/6194
	1789/3	7.603,30	51/5024	03.07.2014/6192
	1789/4	25.235,23	51/5025	03.07.2014/6194
	1790/1	795,72	51/5027	03.07.2014/6194
	1790/3	9.188,44	51/5029	03.07.2014/6192
	1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
	1791/2	149.511,21	51/5034	03.07.2014/6194
	1791/3	1.134,67	51/5035	03.07.2014/6192
1791/4	18.497,20	51/5036	03.07.2014/6192	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA/PARSEL	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1789/2	Konut		0,30
	1789/3	Ticaret + Konut		0,80
	1789/4	Konut		0,30
	1790/1	Sağlık Tesisi		1,00
	1790/3	Ticaret + Konut		0,80
	1790/4	Konut		0,30
	1791/2	Konut		0,30
1791/3	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı		1,00	
1791/4	Ticaret + Konut		0,80	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
782 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	906.651.700,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	459.778.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.515.753.461,43			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	488.830.491,31			

11

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Yenibosna Karat 34 Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	07.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL : İstanbul İLÇESİ : Bahçelievler MAHALLESİ : Yenibosna			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1542/37	21.438,07	200/19722	12.08.2015/21741
MEVCUT KULLANIM	Konut +ticaret projesi geliştirilmektedir.			
İMAR DURUMU	Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgi ve belgelere göre rapora konu parselin 14.11.2014 tarih 1643 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 parsel ile ilişkin Uygulama İmar planı kapsamında 'T1 Ticaret ve Hizmet Alanı' olarak planlanmıştır.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
592 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	376.276.000,00			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	114.039.000,00			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	96.471.315,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	343.615.415,34			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN GELİRLERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	171.600.000,00			

12

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Maslak 1453 Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : Ayazağa			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	10622/2	183.484,18	34/3291	10.06.2016/6059
	10623/1	7.996,27	30/2876	26.01.2012/1453
	10623/2	4.729,30	30/2877	26.01.2012/1453
	10640/1	260,39	34/3292	10.06.2016/6059
	1/155	2.515,04	30/2873	26.01.2012/1453
1/156	5.685,49	30/2874	26.01.2012/1453	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	10622	2	KONUT ALANI	Taks:0,55, Emsal:2,20
	10623	1	ÖZEL EĞİTİM ALANI + PARK ALANI	Emsal:2,00
	10623	2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	10640	1	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	1	155	PARK ALANI	-
1	156	DİNİ TEŞİS ALANI	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1318 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.034.707.900,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	3.800.300.408,67			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	7.338.891.123,38			
PROJENİN MEVCUT DURUM İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	1.410.305.225,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ (TL)	2.605.306.348,80			

13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Metropol İstanbul Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Atasehir MAHALLESİ : Küçükkalkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3386/1	99.108,08	86/8441	07.11.2018/23858
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3386	1	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
1438 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.994.571.800,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	1.202.701.808,53			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	2.191.814.886,45			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	945.768.123,50			

14 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Neveşehir Emlak Konutları Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	07.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : Neveşehir İLÇESİ : Merkez MAHALLESİ : Yeni			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	70/771	29.541,40	44/4316	543/13.01.2016
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	771	Ticaret Üzeri Konut Alanı	E:3.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	80.577.554,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	172.694.018,91			
420 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	158.611.100,00			

15 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükyalı İstanbul			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.09.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Zeytinburnu MAHALLESİ : Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/69	70.945,13	8/757	15.10.2015/12539
	774/70	2.616,10	8/758	15.10.2015/12538
	774/71	4.052,07	8/759	15.10.2015/11702
	774/73	33.409,63	8/761	15.10.2015/12539
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde otel, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	69	Ticaret + Konut	E: 2.00
	774	70	Dini Tesis Alanı	E: 1.50
	774	71	Eğitim Tesis Alanı	E: 2.00
	774	73	Turizm + Ticaret	E: 2.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	999.410.970,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	3.780.997.115,93			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	1.568.800.000,00			
108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARIÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	189.885.200,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstmarina Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Kartal MAHALLESİ : Çavuşoğlu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	9048/2	1.403,89	61/5970	13.03.2014/5257
	9049/1	4.665,28	61/5971	13.03.2014/5257
	9050/1	2.332,78	61/5972	13.03.2014/5257
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde AVM, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	9048	2	Ticaret Alanı	Kaks: 2.50 Hmaks: Serbest
	9049	1	Özel Sağlık Alanı	Kaks: 2.50 Hmaks: Serbest
	9050	1	Özel Eğitim Alanı	Kaks: 2.00 Hmaks: Serbest
	9051	1	Konut+Hizmet Alanı	Kaks: 2.70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	727.371.342,75			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	377.856.342,75			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.637.975.348,93			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	672.380.000,00			
OKUL NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ RAVİÇ DEĞERİ (TL)	36.000.000,00			
OKUL NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	185.000,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Park Mavera Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	883/1	45.389,81 m <sup>2</sup>	124 / 12256	10.01.2014 / 415
	889/1	53.086,96 m <sup>2</sup>	124 / 12263	10.01.2014 / 415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	883	1	Tick2 Konut + Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax:Serbest
	889	1	Tick2 Konut + Ticaret	Emsal: 2,00 Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1812 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.244.846.600,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	569.801.217,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.222.453.580,74			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	420.000.000,00			

18

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sofaloca Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : Ankara İLÇESİ : Etimesgut MAHALLESİ : Erler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	48758/2	18,23	25/2442	14.10.2014/36993
MEVCUT KULLANIM	85170/1 nolu kesin parselasyon planı kapsamında bulunan rapora konu 48758 ada 2 nolu parsel, "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	48758	2	Konut	E:1,50 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	62.543.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	180.000.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	54.000.000,00			
156 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM RAYIÇ DEĞERİ (TL)	114.913.300,00			

19

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kartal Yakacak			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	16.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Kartal MAHALLESİ : Yakacak			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12341/68	7.701,76	181,00	42.342,00
	12624/4	3.762,68	182,00	42.405,00
	12626/1	21.000,50	181,00	42.342,00
	12627/36	699,73	181,00	42.342,00
MEVCUT KULLANIM	Konut projesi geliştirilmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12341	68	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	---
	12624	4	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
	12626	1	KONUT ALANI	Emsal= 2,00
	12627	36	KONUT ALANI	Emsal= 1,25
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	103.736.679,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	343.260.128,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	101.261.738,00			
471 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	275.991.800,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tual Bahçekent Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	647/2	14.257,28	47/4590	3636/14.03.2013
	648/1	29.587,60	47/4593	3636/14.03.2013
	648/6	3.647,21	47/4598	3636/14.03.2013
	648/7	15.867,59	47/4599	3636/14.03.2013
	649/1	22.282,37	47/4600	3636/14.03.2013
	658/2	5.496,97	47/4631	3636/14.03.2013
	658/3	16.216,38	47/4632	3636/14.03.2013
	658/4	11.840,23	47/4633	3636/14.03.2013
	658/5	18.759,50	47/4634	3636/14.03.2013
658/6	14.665,93	47/4635	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
	647	2	K2 KONUT ALANI	E:1,50 Hmaks: Serbest
	648	1	K3 KONUT ALANI	E:2,00 Hmaks: Serbest
	648	6	K1 KONUT ALANI	E:0,50 Hmaks: Serbest
	648	7	K3 KONUT ALANI	E:2,00 Hmaks: Serbest
	649	1	K3 KONUT ALANI	E:2,00 Hmaks: Serbest
	658	2	ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	3	ÖZEL İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	4	ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	5	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest
658	6	T2 TİCARET ALANI	E:1,00 Hmaks: Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	194.475.328,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	867.467.147,56			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	275.334.000,00			
1914 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	606.257.300,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL : İstanbul İLÇESİ : Üsküdar MAHALLESİ : Altunizade			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1137/48	17.528,55	38/3659	01.02.2016/2101
MEVCUT KULLANIM	Konut Projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1137	48	Konut Alanı	Emsal:1.00, Taks:0.25 ve Hmaks:14.50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	153.576.226,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	574.669.752,33			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	151.622.000,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupark Projesi		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	02.12.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
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
	650/1	29.533,20	47/4603
	651/1	49.106,57	47/4610
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.		
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
	650	1	Konut Alanı
	651	1	Konut Alanı
			YAPILAŞMA ŞARTLARI
			Emsal:2,00 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	212.388.047,00		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	504.160.383,08		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	156.520.000,00		
1480 ADET KONUT/DÜKKAN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	486.690.800,00		



23

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde Merkeztepe			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Niğde İLÇESİ : Merkez MAHALLESİ : Tepe			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3337/2	25.643,04	13/1274	27.5.2016/13817
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3337	2	Toplu Konut Alanı	E:2.50 Hmax:50.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	22.652.706,08			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	125.025.569,21			
365 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	132.789.700,00			

24

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 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 871 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-227			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/51	10.224,70	123/12165	23.06.2014/10172
	443/53	19.971,40	123/12167	23.06.2014/10172
	458/18	12.027,60	123/12168	23.06.2014/10172
	882/3	35.103,32	124/12253	23.06.2014/10172
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	51	Konut	E=0,75, H=Serbest
	443	53	Konut	E=1,35, H=Serbest
	458	18	Ticaret	E=2,00, H=Serbest
	882	3	Konut	E=1,70, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	240.078.446,00			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	183.204.056,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.044.932.742,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	407.588.000,00			
871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	501.332.496,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başkent Emlak Konutları			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Ankara			
	İLÇESİ : Çankaya			
	MAHALLESİ : Mühye			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Çilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29396/3	89.502,19	60/7019	15.11.2016/86034
	29397/3	8.022,29	60/7025	15.11.2016/86034
	29397/4	19.494,80	60/7026	15.11.2016/86034
	29401/7	3.004,07	65/7517	15.11.2016/86034
	29401/4	4.599,79	60/7036	15.11.2016/86034
	29402/1	4.554,46	60/7039	15.11.2016/86034
	29400/1	2.593,62	60/7032	15.11.2016/86034
	29403/1	6.366,21	60/7040	15.11.2016/86034
	29405/1	2.372,64	60/7042	03.11.2015/68610
29406/1	7.900,31	60/7043	03.11.2015/68610	
29404/1	4.560,32	60/7041	03.11.2015/68610	
29401/6	1.674,14	60/7038	03.11.2015/68610	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut ve ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29396	3	Konut + Ticaret	E= 2.00, Yençok= 70.00 m.
	29397	3	Konut + Ticaret	E= 2.00, Yençok= 70.00 m.
	29397	4	Gelişme Konut Alanı	E= 2.00, Yençok= 70.00 m.
	29401	7	Özel Rekreasyon Alanı	E= 0.30, Yençok= 12.00 m.
	29401	4	Konut + Ticaret	E= 2.00, Yençok= 70.00 m.
	29402	1	Gelişme Konut Alanı	E= 1.50, Yençok= 27.00 m.
	29400	1	Sağlık Tesisi Alanı	E= 1.00, Yençok= 12.00 m.
	29403	1	Gelişme Konut Alanı	E= 1.50, Yençok= 27.00 m.
	29405	1	Cami Alanı	E= 0.60
	29406	1	İlköğretim Tesisi Alanı	E= 1.00, Yençok= Serbest
	29404	1	Cami Alanı	E= 0.60
29401	6	Cami Alanı	E= 0.60	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	430.358.578,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.265.473.362,00			
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	422.841.578,50			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konutları 3. Etap			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	02.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: Kocaeli İLÇESİ:Gebze MAHALLESİ: Güzeller			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Çilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	6157/1	12.683,58	167 / 16521	23.8.2016 / 17810
	6159/2	16.987,67	167 / 16529	23.8.2016 / 17810
	6160/1	61.893,47	167 / 16533	23.8.2016 / 17810
	6163/1	18.791,32	168 / 16554	23.8.2016 / 17810
	6163/2	21.013,26	168 / 16559	23.8.2016 / 17810
	6163/3	27.419,17	168 / 16561	23.8.2016 / 17810
	6163/4	23.550,37	168 / 16562	23.8.2016 / 17810
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaatı			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	6157	1	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
	6159	2	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
	6160	1	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
	6163	1	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
	6163	2	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
	6163	3	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m
6163	4	Konut Alanı	E:1.40, Hmaks:Serbest, Çekme:5m-10m	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	79.939.929,93			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	638.178.001,04			
1955 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ (TL)	662.726.200,00			

27

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları 4. Etap Konut İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Kapsamında Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuylandırma) Mahallesi 1925 ada 2 numaralı parsel ve 1930 ada 1 numaralı parsel üzerinde bulunan Körfez Kent 4. Etap Projesinin mevcut durum değeri, arsa değeri ve projenin tamamlanması halinde değeri ile proje bünyesinde yer alan 1124 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-192			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Parsel	(m <sup>2</sup> )		
	1925/2	19.079,91	278/27318	03.08.2010/7703
	1930/1	60.724,28	263/25817	24.09.2007/6972
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1925	2	Konut Alanı	E=1,50, H=30,50 m
	1930	1		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	102.071.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	265.707.918,16			
ARSA DEĞERİ (TL)	43.892.304,50			
1124 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	252.857.207,83			

28

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya Meram Yenice Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Konya İLÇESİ : Meram MAHALLESİ : Yenice			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m <sup>2</sup> )		
	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)	100.798.227,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	404.677.096,79			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	211.500.000,00			
903 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	408.459.500,00			

29

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ataşehir MAHALLESİ : Küçükkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m <sup>2</sup> )		
	888/2	25.073,74	141 / 13913	05.09.2016 / 17385
	888/3	37.381,65	141 / 13914	05.09.2016 / 17385
	888/4	20.284,78	141 / 13915	05.09.2016 / 17385
	888/5	281.238,86	141 / 13916	05.09.2016 / 17385
MEVCUT KULLANIM	Kayabaşı Rekreasyon Projesi			
İMAR DURUMU	R4 Rekreasyon Alanı E:0,15 (888/2-3-4), R5 Rekreasyon Alanı E:0,02 (888/5)			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	146.759.796,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	650.503.740,00			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	140.658.289,00			

30 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ümraniye MAHALLESİ : Küçükkalkköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Çift No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3328/1	54.144,94	1/45	25.12.2012/34454
	3328/13	8.454,56	1/57	25.12.2012/34454
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde, ofis, rezidans ve ticaret üniteleri (dükkan vs.) barındıran karma bir proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3328	1	Rekreasyon Alanı	Emsal (E): 0,15 Hmaks: Serbest
	3328	13	Rekreasyon Alanı	Emsal (E): 0,15 Hmaks: Serbest
3328	14	Özel Proje Alanı	Emsal (E): 2,85 Hmaks: Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.643.556.840,31			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	52.871.136,81			

31 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Esenler MAHALLESİ : Atışalanı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Çift No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1095/16	56.841,92	232/22968	20.08.2014/11404
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	Rapora konu parselin Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 01.04.2013 onay tarihli ve 11.06.2013-29.08.2013 tadilli İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu, parselin Ticaret+Hizmet+Konut Alanı olarak ayrıldığı, Emsal:3,00 Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1095	6	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı	Emsal:3,00, Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
993 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	533.995.400,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ (TL)	40.014.658,59			

32 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Seyranşehir Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Çift No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	906/3	23.170,60	124/12301	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran rezidans projesi.			
İMAR DURUMU	Bakanlık makamının 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	906	3	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)	427.400,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	119.777.265,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	184.000.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	51.520.000,00			

33 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Bahçetepe İstanbul			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	02.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	458/20	24.272,40	123/12170	23.6.2014/10172
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO 458	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU Konut Alanı	YAPILAŞMA ŞARTLARI Emsal: 1,35 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	56.587.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	121.766.790,00			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	38.836.000,00			
271 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	129.136.000,00			

34 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Koordinat Çayyolu Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	05.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İl : Ankara İLÇESİ : Çankaya MAHALLESİ : Çayyolu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29479/1	29.916,83	27/2578	09.02.2016/10446
	29479/3	752,44	27/2580	09.02.2016/10446
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO 29479	PARSEL NO 1	İMAR FONKSİYONU Gelişme Konut Alanı	YAPILAŞMA ŞARTLARI E:1.25
	29479	3	Aile Sağlık Merkezi	E:1.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	110.022.293,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	303.293.758,90			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI (TL)	180.000.000,00			
432 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYIÇ DEĞERİ (TL)	298.689.000,00			

35 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ kapsamında İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükçekircek Mahallesi 3317 ada 5 numaralı parsel üzerinde bulunana Sarphan Finanspark 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 proje bünyesinde yer alan 488 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-230			
RAPOR TARİHİ	30.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Parsel	(m <sup>2</sup> )		
	3317/5	20.714,48	1/27	09.07.2010/18400
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO 3317	PARSEL NO 5	İMAR FONKSİYONU T1-Ticaret Alanı	YAPILAŞMA ŞARTLARI E=2,50, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	533.556.171,90			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	267.063.052,20			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.053.580.489,53			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	395.198.041,62			
488 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ(KDV HARİÇ) (TL)	608.662.535,50			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli Merkezefendi Evra Denizli Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	29.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
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)	100.057.743,61			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	461.718.789,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ (TL)	83.109.382,04			
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	23.165.200,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap (Adım İstanbul) Projesi		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	17.11.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	
	İLİ	İstanbul	
	İLÇESİ	Başakşehir	
	MAHALLESİ	Kayabaşı	
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No
884/1	40.121,18	124/12257	10.01.2014/415
891/1	16.423,50	124/12265	10.01.2014/415
892/1	18.653,20	124/12266	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran Konut Projesi		
İMAR DURUMU	TICK2-Konut+Ticaret Alanı, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1423 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	870.714.700,00		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	364.291.347,00		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	846.748.899,24		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ (TL)	220.154.713,80		

38

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Küçükçekmece MAHALLESİ : Halkalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	800/11	27.737,16 m <sup>2</sup>	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	20.139.000,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	184.563.774,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	333.598.250,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	101.747.466,25			

39

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Körfez Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnceleme İşleri kapsamında Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuylandırma) Mahallesi 1924 ada 10 numaralı parsel üzerinde bulunan Körfez Kent 3. Etap Projesinin mevcut durum değeri, arsa değeri ve projenin tamamlanması halinde değeri ile proje bünyesinde yer alan 8 adet ticari ünitenin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	05.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Şuylandırma Mah. 1924 ada 10 parsel numarası ile kayıtlı gayrimenkul Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde olup, tapu kaydında • 29.03.2016 tarih 4036 yevmiye numaralı Millî Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, • 13.04.2016 tarih 4907 yevmiye numaralı Millî Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme bulunmaktadır.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1924/10	14.840,67	281/27663	20.09.2011/8054
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1924	10	Konut Alanı	E=1,50, H=30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	34.848.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	37.929.909,00			
ARSA DEĞERİ (TL)	8.163.000,00			
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.324.000,00			

40

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı(900/5) İkitelli-2(1357/2)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Bkz raporun 3.2. bölümü (Konu projede kat irtifakı kurulmuştur)			
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	900	5	Rekreasyon	Taks:0.10, Kaks:0.15 Hmax:15.50
	1357	2	T1 Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.875.200,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	641.279.592,43			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	1.018.785.482,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ (TL)	264.884.225,45			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi 654 ada 1 parsel, 656 ada 5 parsel, 653 ada 2, 3 ve 5 parsellerin mevcut durum değeri, arsa değeri ve projenin tamamlanması halindeki değeri ile proje bünyesinde stokta kalan 60 adet ticari ünitenin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-229			
RAPOR TARİHİ	21.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	654/1	18.171,56	294/28989	08.02.2016/2320
	656/5	37.814,94	295/29118	08.02.2016/2326
MEVCUT KULLANIM	Mevcut proje toplamda 9 bloktan oluşan, dükkan, 2 katlı dükkan, 3 katlı dükkan ve ofis hacimlerinden oluşmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	654	1	Ticaret Alanı	E=0.50 / H=Serbest
	656	5	Ticaret Alanı	E=0.50 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	92.271.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	94.339.286,39			
ARSA DEĞERİ (TL)	43.389.537,50			
60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	20.413.672,54			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 654 Ada 2 Parsel (Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Projesi) 9 No.lu Blok, 2. Kat, 6 No.lu Bağımsız Bölüme İlişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-228			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	654/2	22.293,25	283/27892	17.02.2015/2660
MEVCUT KULLANIM	4 oda, salon, mutfak, banyo, ebeveyn banyosu, ebeveyn soyunma odası, hol, giriş holü, hacimlerinden oluşan daire mevcut durumda boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	654	2	Konut Alanı	E=2.00 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
6 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ, (KDV Haric) (TL)	426.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş (Evra İstanbul) Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL : İstanbul İLÇESİ : Tuzla MAHALLESİ : Aydınlı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	102/1	47.964,65	Kat irtifaki tesis edilmiştir.	
	101/4	72.044,46	Kat irtifaki tesis edilmiştir.	
	105/3	507,68	Kat irtifaki tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, özel ilköğretim okulu ve özel ortaöğretim okulu barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 20.01.2011 ve 14.08.2012 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Bölgesi Plan Tadilatı ile kapsamındadırlar.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	102	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	101	4	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	105	3	Özel İlk ve Orta Öğretim Tesisleri Alanı	Emsal: 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	382.755,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	650.887.522,07			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	703.451.437,50			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	229.676.894,34			



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Evora İstanbul 2. Etap 1. Bölge Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Tuzla MAHALLESİ : Aydınlı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.	
	103/1	45.052,69		
	103/4	14.363,04		
	104/1	58.772,51		
104/2	7.130,52			
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	103	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	103	3	Dini Tesis Alanı	Avan Proje
	103	4	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	104	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
104	2	Ticaret Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	722.988.414,50			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	168.240.317,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	755.341.944,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN GELİRLERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	241.709.422,08			
60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	19.976.900,00			

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım 1 Adet Bağimsiz Bölüm			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	895/2	81.536,59	236/23384	20.01.2016/1092
MEVCUT KULLANIM	Ticari Ünite / Dükkan			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	895	2	Konut Alanı	Kaks: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	1.160.806,50			

## EK-7 BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Varyap Meridian 4 Adet Bağımsız Bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.10.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ: Ataşehir MAHALLESİ: Barbaros			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3346/1	23.589,72	375/37068	30.03.2010/4991
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3346	1	Toplu Konut Alanı	E:2,07
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	976.960,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Unikonut Projesi 16 Adet Bağımsız Bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.10.2016			
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
	639/1	24.506,00	Kat mülkiyeti kurulmuştur. (Bkz: Raporun 3.2. Bölümü)	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	639	1	Ticaret Alanı	Kaks: 2.00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PIYASA RAYIÇ DEĞERİ (TL)	31.889.471,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Spradon Quartz Projesi 8 Adet Bağımsız Bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
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	
	564/1	8.562,94	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
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
	564	1	Konut Alanı	Blok Nizamda Emsal=1.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
7 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	1.920.927,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada 1 Parsel (Burgazkent Projesi) 1. Blok, Zemin Kat 1 No.lu Bağımsız Bölüm ve 6. Blok, 7. Kat 30 No.lu Bağımsız Bölgelere İlişkin güncel rayiç değerlerinin tespiti için değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-296			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
1 BLOK 1 NO.LU MESKEN	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1266/1	34.146,00	104/10234	04.05.2007/3600
6 BLOK 30 NO.LU MESKEN	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1266/1	34.146,00	106/10431	04.05.2007/3600
MEVCUT KULLANIM	1. BLOK 1 NO.LU MESKEN: BOŞ DAİRE 6. BLOK 30 NO.LU MESKEN: BOŞ DAİRE			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1266	1	Konut	E=1.20 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1. BLOK 1 NO.LU MESKEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	127.160,00			
6. BLOK 30 NO.LU MESKEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	134.640,00			
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	261.800,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel, 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 No.lu Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-297			
RAPOR TARİHİ	27.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	26032/1	11.442,00	469/46390	20.09.2012/17955
MEVCUT KULLANIM	335 m2 kullanım alanına sahip iş yeri, mevcut durumda boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	26032	1	Ticaret Alanı	E=2.00 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
32/C GİRİŞ, 2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ, (KDV Haric) (TL)	1.485.675,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Resmi Kurum Binası İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ataşehir MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3331/5	11.528,07	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Resmi Kurum Binası			
İMAR DURUMU	Resmi Kurum Alanı, Emsal:1,00 Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	190.889.393,75			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	121.519.804,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	194.360.110,00			
PARSELİN DEĞERİ (TL)	57.640.350,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel (Nidakule Ataşehir Kuzey Blok Projesi), 6 Adet Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-301			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	
	3334/5	13.020,03	81/7915	
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümlerin tamamı mevcut durumda boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3334	5	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	E=1.50 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	26.210.300,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Batşehir 190 Adet Bağımsız Bölüm			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	26.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Bağcılar MAHALLESİ : Mahmutbey			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1562/11	144.323,22	Kat mülkiyeti kurulmuştur.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticaret blokları, okul ve otel barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1562	11	Özel Koşullu Ticaret Alanı	Kaks: 2,20 Hmaks: 180 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) (TL)				
190 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	137.366.718,00			
190 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)	146.947.737,00			

9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Karşıyaka Şemikler Emlak Konut Evleri Bozoğlu B Bölgesi Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Karşıyaka MAHALLESİ : Şemikler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	25696/1	10.566,00	359/35494	27.11.2008/17331
MEVCUT KULLANIM	İki bloklu konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	25696	1	Konut Alanı	Emsal: 1,20 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	369.036,00			

10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	894/1	31.724,08	124/12271	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	894	1	Konut Alanı	Kaks: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	15.183.149,50			

11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4. Kısım			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	893/2	38.624,32	194/19200	22.10.2014/16932
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	893	2	T1 Ticaret+Konut Alanı	Kaks: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.017.458,50			

12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere 1. Etap 1. Kısım			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	22.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
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
	656/4	37.404,01	47/4625	14.03.2013/
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	4	KONUT ALANI	EMSAL : 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GÜNCEL PİYASA DEĞERİ (TL)	245.000,00			

13

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma 3. Etap Bulvarı İstanbul Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli-2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1358/3	39.580,91	157/15518	31.10.2016/20953
	1358/4	5.623,45	157/15519	31.10.2016/20953
	1359/5	58.484,05	157/15520	31.10.2016/20953
	1359/6	8.004,86	157/15521	31.10.2016/20953
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1358	3	K2 Konut Alanı	Emsal: 2,00 / Hmaks: Serbest
	1358	4	Dini Tesis Alanı	Emsal:1,00 / Hmaks:Avan proje
	1359	5	K1 Konut Alanı	Emsal: 2,40 / Hmaks: Serbest
	1359	6	İlköğretim Tesis Alanı	Emsal: 1,00 / Hmaks:Avan proje
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
179 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	115.943.800,00			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	633.155.655,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	816.620.000,00			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	228.653.600,00			

14

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 634 Ada 2 Parsel (Stüdyo 24 Projesi) 3 Adet Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-295			
RAPOR TARİHİ	26.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	
	634/2	15.103,39	113/11140	
MEVCUT KULLANIM	Daire ve ofisler mevcut durumda boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	634	2	Ticaret Alanı	E=2.00 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
B BLOK 198 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	160.000,00			
C BLOK 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	196.000,00			
C BLOK 2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	150.000,00			

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2015 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)**

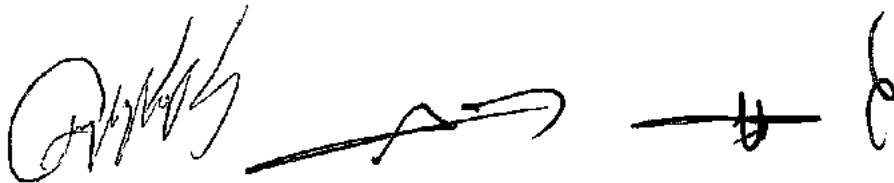
1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		350.139.670,29
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	952.605.000,00	952.378.339,02
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	952.605.000,00	952.378.339,02
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	47.618.916,95	47.618.916,95
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)</b>	<b>904.986.083,05</b>	<b>904.759.422,07</b>
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	14.226.647,90	
10.	Birinci Temettü (İnön Hesaplanacağı Bağışlar Eklenis Net Dağıtılabilir Dönem Karı)	919.212.730,95	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	367.688.000,00	
	- Nakit	367.688.000,00	
	- Badelsiz		
	- Toplam	367.688.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	17.768.800,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	<b>519.529.283,05</b>	<b>519.302.622,07</b>
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

**DAĞITILAN KAR 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	24.818.073,38	0,09676	9,67600
	B	343.171.926,64	0,09676	9,67600
	<b>TOPLAM</b>	<b>367.688.000,00</b>		
NET	A	24.818.073,38	0,09676	9,67600
	B	343.171.926,64	0,09676	9,67600
	<b>TOPLAM</b>	<b>367.688.000,00</b>		

**DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI**

<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)</b>	<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)</b>
367.688.000,00	0,4000031832



T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI  
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

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

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

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

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

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

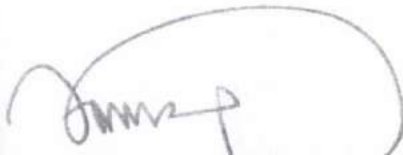
b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,



06 Nisan 2016

№ 14899

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

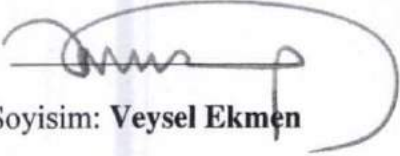
g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

ğ) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

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

Saygılarımla, 07.04.2016

İmza:



İsim/Soyisim: **Veysel Ekmekçi**





**BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI  
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN****"BAĞIMSIZLIK BEYANI"**

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

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

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

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

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,



f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

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

Saygılarımla, 07.04.2016

İmza: \_\_\_\_\_

İsim/Soyisim: **Ertan KELEŞ**



08 Nisan 2016

№ 14900

**BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI  
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN**

**"BAĞIMSIZLIK BEYANI"**

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

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

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

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

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,



08 Nisan 2016

№ 14900

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

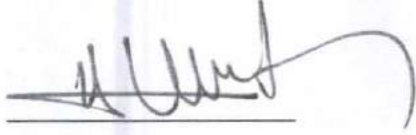
ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

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

Saygılarımla, 07.04.2016

İmza:



İsim/Soyisim: **Havvanur YURTSEVER**



T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI  
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

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

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

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

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

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

M.



№ 22422

30 ARALIK 2016

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

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

30 Aralık 2016

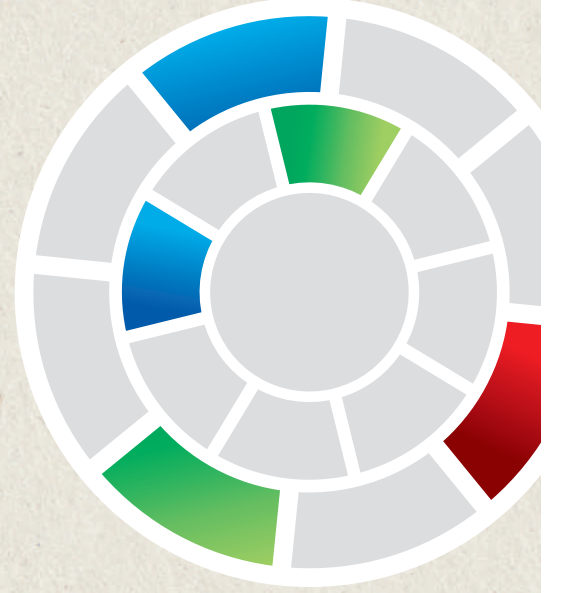
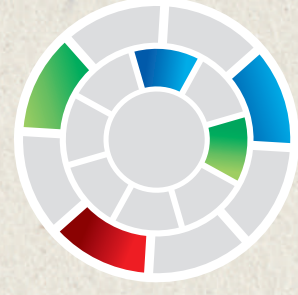
Saygılarımla,

İmza:



İsim/Soyisim: Muhterem İNCE





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

[emlakkonut.com.tr](http://emlakkonut.com.tr)