

FAALİYET RAPORU

Mart - 2016

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016 – 31.03.2016 TARİHLERİ

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları	1
Şirket Hakkında	4
Şirket Konusu	6
Gelir Paylaşımı Modeli	14
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	20
Yönetim Kurulu	21
Yönetim Kurulu	21
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	23
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	24
Üst Düzey Yönetim	27
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	29
Şirket Taşınmazları Hakkında	29
Ücretlendirme Politikası Değişikliği	29
Bağımsız Denetim Şirketinin Belirlenmesi	29
Türk Standartları Enstitüsü ile Yapılan İşbirliği Protokolü	29
Pay Geri Alım Programı	29
Şirketimizin 2016 Satış Hedefleri Hakkında	29
Ar-Ge Faaliyetleri	30
KEY Ödemeleri	30
Şirketimize açılan davalar	30
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	43
Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:	43
Birinci tertip kanuni yedek akçe	43
Birinci temettü	43
İkinci temettü	44
İkinci tertip kanuni yedek akçe	44
Bilgilendirme Politikası	45
Amaç ve Kapsam	45
Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	45
Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	46

İÇİNDEKİLER

Yetki ve Sorumluluk	46
İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar	46
Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar	47
Yatırımcı İlişkileri Birimi	48
Özel Durum Açıklamaları	49
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	49
İnsan Kaynakları ve Politikası	53
Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız	56
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	57
Kalite Politikamız	58
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	59
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	68
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	82
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	84
Bağımsız Bölüm Satışları	84
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	86
Güncel Projelerimiz	86
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	86
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	86
Portföy Sınırlamaları	86
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	87
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	87
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	87
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	90

İÇİNDEKİLER

Ekler	91
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	91
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	91
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	91
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	91
5. Bina Stokları Özet Tablosu	91
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	91
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	91
8. 2015 Olağan Genel Kurul Toplantısı Tutanağı	91
Yasal Uyarı	92

İÇİNDEKİLER

Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)</i>	10
<i>Finansal Oranlar</i>	11
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	13
<i>Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı</i>	16
<i>İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler</i>	17
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	18
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	19
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>	24
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	25
<i>Denetimden Sorumlu Komite</i>	25
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	51
<i>Farklılaşan Merkez Bankaları Politikaları (2015-2016 Mart)</i>	62
<i>Küresel Büyüme Hızı (Yıllık Yüzde Değişimler)</i>	64
<i>Türk Ekonomisi Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)</i>	65
<i>TÜFE Oranlarındaki Gelişme</i>	66
<i>Türkiye İşgücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)</i>	67
<i>GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı (2013-2015)</i>	70
<i>Türkiye Nüfus Piramidi (Ocak-2016)</i>	72
<i>İnşaat Sektörü Ciro Endeksi</i>	73
<i>İnşaat Sektörü Üretim Endeksi</i>	74
<i>İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi (2015)</i>	75
<i>Konut Satış Sayıları (2015- 2016 Mart)</i>	76
<i>Üç Büyük İl Bazında Türlerine Göre Konut Satışları</i>	77
<i>Kredi Faiz Oranları</i>	77
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı</i>	78
<i>Yabancılar Yapılan Konut Satışları(Eylül2014-2015)</i>	79
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	84
<i>Bağımsız Bölüm Satışları</i>	85
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	87
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)</i>	88
<i>GYO Endeksi</i>	89





Genel Müdürümüz

Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

Yaklaşık 6,3 milyar TL tutarında bir satış geliriyle noktaladığımız 2015 yılının daha üstünde bir çıta koyarak, önümüzdeki faaliyet dönemimizde kendimize 7,6 milyar TL'lik bir satış hedefi belirledik. Gerçekleştirmeyi öngördüğümüz tüm ihale ve proje çalışmalarımız göz önüne alındığında, hedeflerimizin ayakları yere basan ve aynı zamanda da motive edici rakamlar olduğunu siz değerli ortaklarımızla paylaşmak isterim. Finansal sonuçlarımıza bakacak olursak, inşası tamamlanan projelerimizle 2016 yılının birinci çeyrek dönemini **176,8mnTL** tutarında bir karlılık ile tamamladık.

2016 yılının birinci çeyreğinde, 3 farklı gelir paylaşımı projesinin lansmanlarını başarıyla gerçekleştirdik. Anadolu Yakasının gözde bölgesi olan Kartal'da yer alan Tual Adalar, lansmanını

gerçekleştirdiğimiz ilk proje oldu. Sonrasında, Avrupa Yakasında hızla gelişmekte olan Başakşehir'in Kayabaşı bölgesinde, devam etmekte olan Park Mavera projemizin 2.etabının lansmanını gerçekleştirdik. Bu çeyrekte son olarak da Bahçelievler'de oldukça merkezi bir konumda bulunan Karat34 isimli projemizin lansmanını tamamladık. Tüm bu projelerimize ilginin yoğun olduğunu, satışlarının hızlı ve başarılı bir şekilde devam ettiğini sizlere bildirmekten mutluluk duyuyorum.

Şirketimiz projeleriyle ilgili genel olarak da şu bilgileri aktarmak isterim; 2015 yılından itibaren tamamladığımız 16 ihaleden yaklaşık 20 milyar TL (7 milyar USD) toplam satış geliri bekliyoruz. Bu tutardan, Şirketimizin elde edeceği minimum şirket payı geliri 7,4 milyar TL'dir.



Yaklaşık 1,45 milyon m2 satılabilir alan ve 10.453 adet bağımsız bölüm satışını gerçekleştirdiğimiz 2015 yılının ardından başlamayı planladığımız projelerimiz ışığında, 2016 yılı hedefleri olarak yaklaşık 11.000 adet ve 1,5 milyon m2 satılabilir alan büyüklüğünde bağımsız bölüm satışı beklemekteyiz. Bu satışlardan elde edilecek toplam gelirin 7,6 milyar TL olacağını ve Şirketimizin 1,5 milyar TL tutarında net kar elde edeceğini öngörmekle birlikte, önümüzdeki yıllarda bunun daha da artış potansiyeline sahip olduğunu düşünmekteyiz.

Satışa çıkan projelerimizin yanında, arsa portföyümüzde bulunan yaklaşık 3,9 milyar TL değerindeki ihale edilmemiş arsalarımızın bir kısmının ihalelerine yılın başından itibaren başladık. Eyüp (Alibeyköy), Bakırköy (Yenimahalle), Avcılar ve Esenyurt'ta olmak üzere, toplam ekspertiz değerleri yaklaşık 234 milyon TL'ye ulaşan arsalarımız için çıktığımız başarılı dört ihalenin ardından, yaklaşık 519 milyon TL tutarında şirket payı toplam geliri elde ettik. Ayrıca, portföyümüzdeki önemli büyüklükteki Maltepe ve Zeytinburnu arsalarıyla ilgili olarak da ihale çalışmalarımız devam ediyor. Özellikle son dönemde gerçekleştirdiğimiz ihalelerimizde tanıklık ettiğimiz yüksek ilgi ve rekabet bizi ayrıca sevindiren ve önümüzdeki dönemde planladığımız projelerimiz için bize umut veren gelişmelerdi. Ortaklarımızın desteğiyle büyüttüğümüz ve her geçen gün aynı kararlılıkla geleceğe taşıdığımız Emlak Konut GYO, artık yaptığı işlerin yanında marka değeri ve bilinirliği açısından da değerli bir noktaya ulaşmıştır.

Birinci çeyrek dönem içinde büyük gelir paylaşım projelerimizden Zeytinburnu Kazlıçeşme arsamızda geliştirilecek olan 4,2 milyar TL gelir hedefi beklediğimiz "Büyükyalı İstanbul" projemizin ve sırasıyla 407 milyon TL, 406 milyon TL ve 350 milyon TL şirket payı geliri hedeflediğimiz Nidakule Başakşehir, Üsküdar Barbaros ve Avrupa Konutları Başakşehir gelir paylaşım projelerimizin ruhsat alımlarını gerçekleştirdik. Önümüzdeki süreçte bu projelerimizin de satışlarına başlamış olacağız. 1.çeyrek itibarı ile tüm bu başarılı faaliyetlerimiz devam ederken 14 Nisan'da yıllık Genel Kurulumuzda ortaklarımızla yeniden bir araya gelme fırsatı bulduk. Değerli ortaklarımızın da mevcut yönetime olan güvenlerinin devam ettiğini görmek bizi

özellikle mutlu etti. Ortaklarımızdan aldığımız bu destek ve teşvikle, doğru bildiğimiz yolda ülkemizin gelişimi ve şirketimizin daha da iyi noktalara ulaşabilmesi için elimizden gelenin en iyisini yapma azmimizi bir kez daha vurgulamak istiyorum.

Sözlerimi bitirirken, başta sizler olmak üzere, Emlak Konut ismine güvenerek Şirketimizi bulunduğu güçlü konuma taşıyan herkese teşekkürü bir borç bilirim. Sahip olduğumuz vizyon ışığında kararlı adımlarla geleceğe yürürken, hedeflerimiz ölçüsünde

çalışmalarımızın meyvelerini birer birer topluyor ve sizlerle paylaşıyoruz. Yönetim Kurulumuz ve tüm çalışanlarımızla birlikte yükseliş trendimizi devamlı kılmak, Emlak Konut'u sektöründe küresel bir oyuncu haline getirebilmek adına faaliyetlerimize hız kesmeden devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET HAKKINDA



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.

60 yılı aşkın süredir sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir. Uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.

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 üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Faaliyetlerimizde sosyal amaçlı projelerin üretilmesi de ana prensiplerimiz arasındadır. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Bu konuda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana hedefimizdir.

Şirketimizin 3.800.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL 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 arlarımız 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 Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



ŞİRKET 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”)’nun, 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 unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun 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 GYO'nun amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari bölümler, 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. Şirketimiz, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

MERKEZ: Barbaros Mh. Mor Sümbül Sk. 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

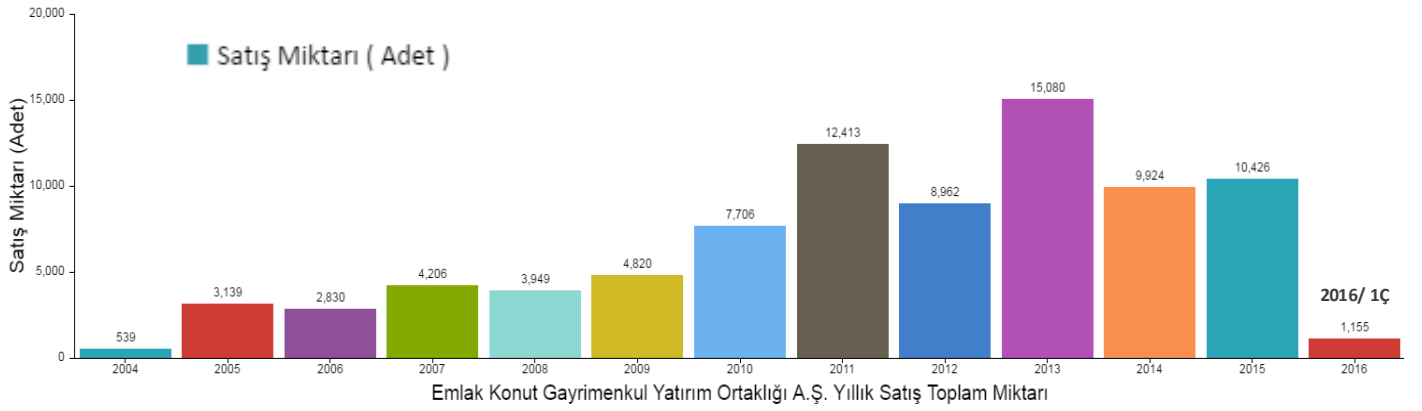
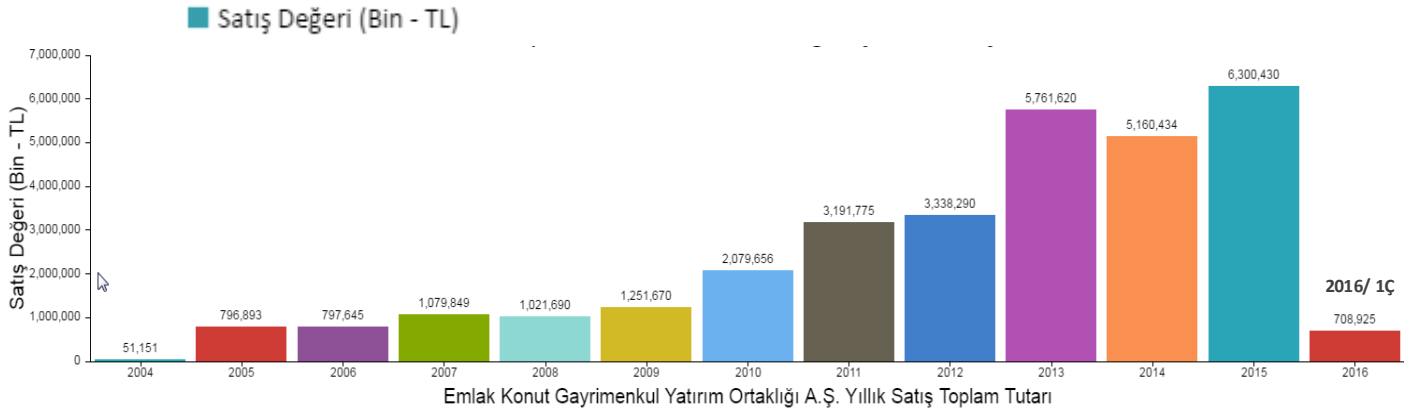
Faks 1 : 0216 456 4875

Faks 2 : 0216 579 1699

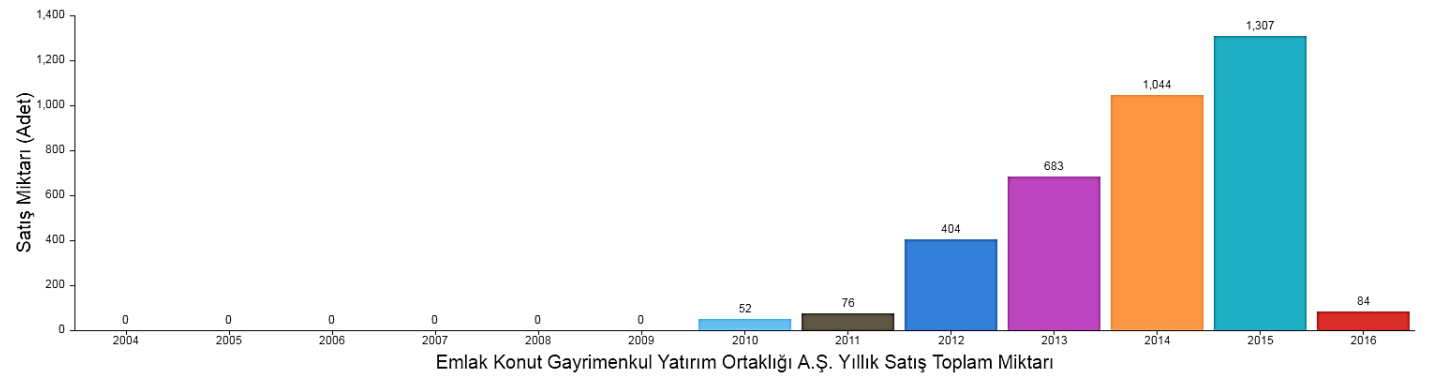
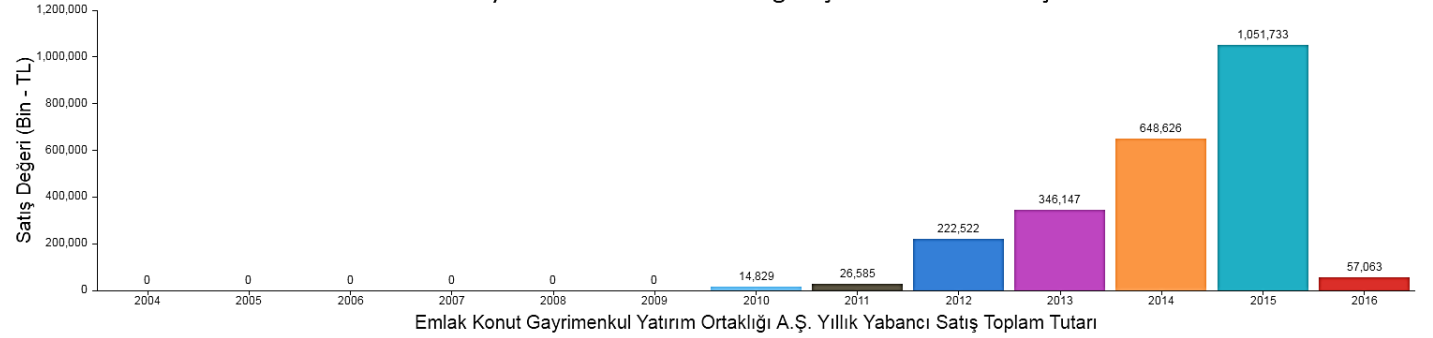
E-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

ÖZET FİNANSAL VERİLER



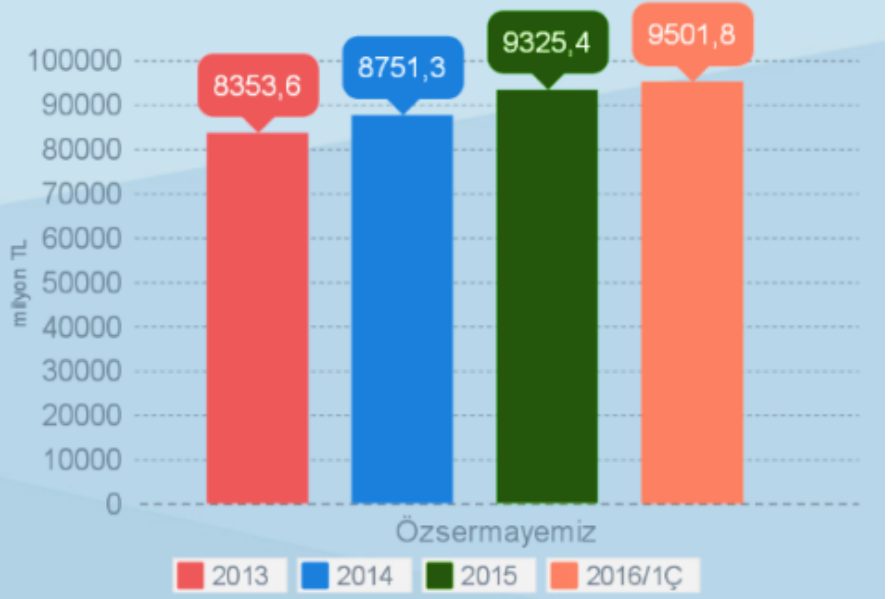
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Yabancı Satış İcmali



ÖZET FİNANSAL VERİLER

✓ Özsermayemiz

Yıllar boyu devam eden karlılığımız sonucunda güçlü bir fon kaynağına dönüşmüştür.



milyon TL



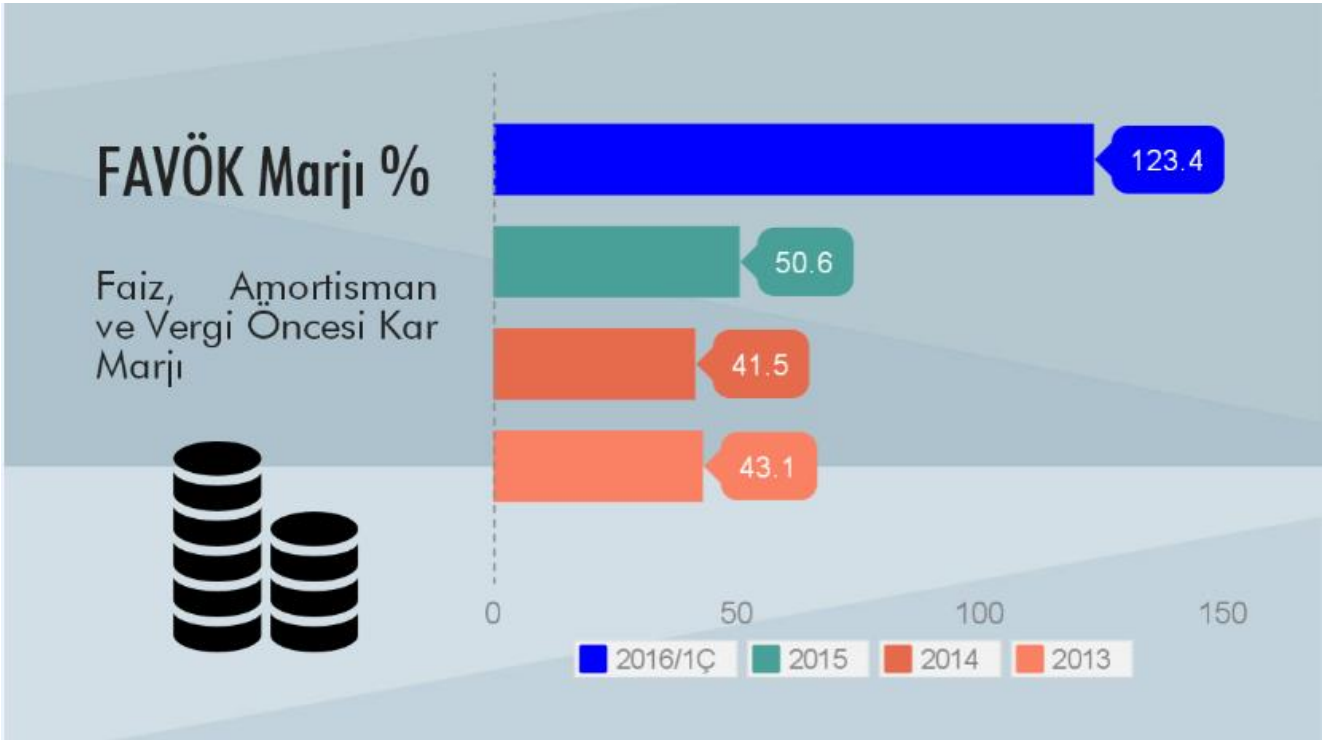
Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

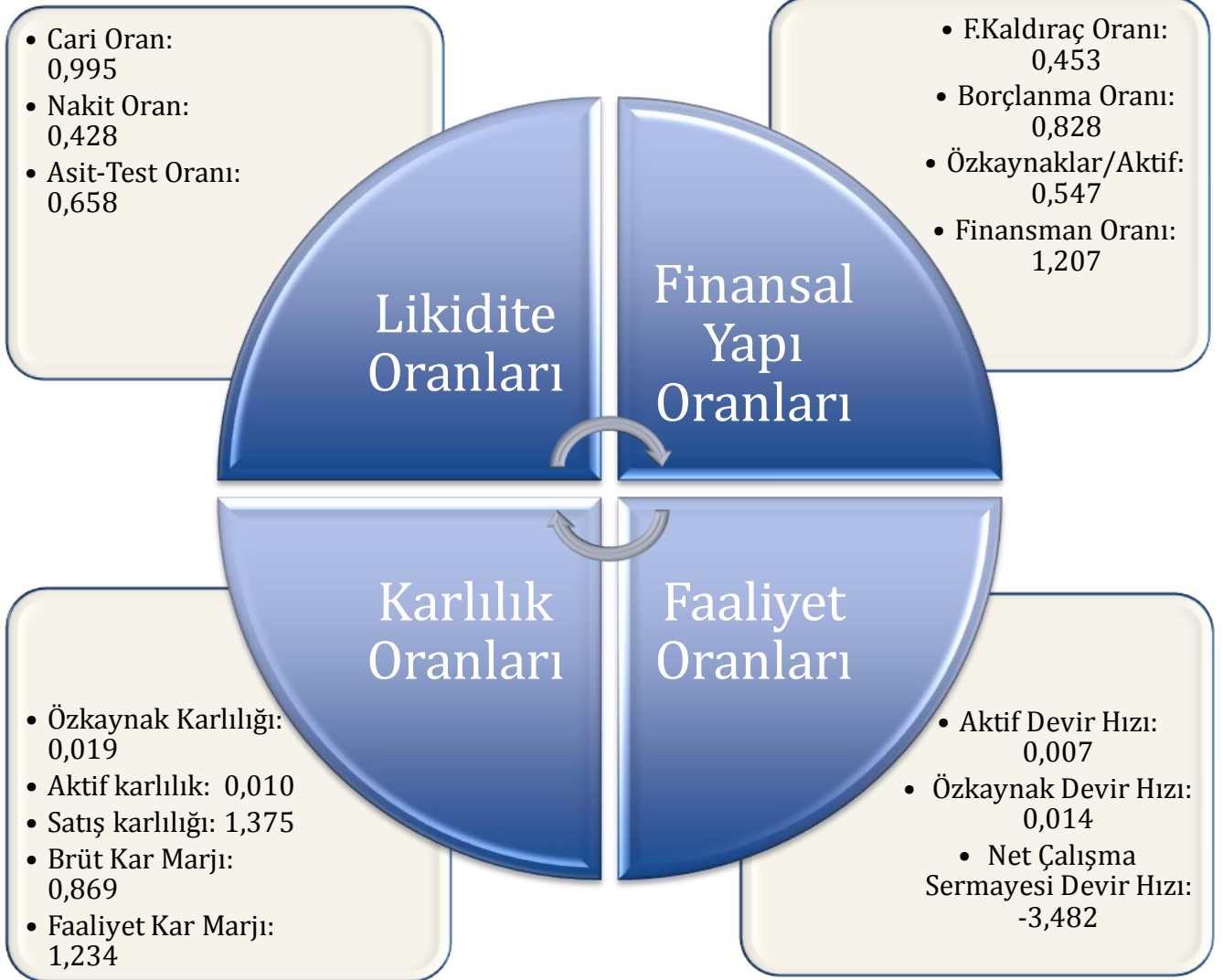
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)

Finansal Veriler	2016/1Ç	2015	2014	2013	2012
Gelir Tablosu					
Net Satışlar	128,6	1786,8	1804,5	2331,1	1004,6
FAVÖK	158,7	904,3	749	1.004,40	529,8
FAVÖK Marjı	123,4%	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
Dönem Karı	176,8	952,6	954,4	1.060,50	523,4
Bilanço					
Toplam Aktifler	17.372,7	17.227,5	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	9.501,8	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3



Finansal Oranlar



EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	<ul style="list-style-type: none">• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak• Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek• Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	<ul style="list-style-type: none">• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek<ul style="list-style-type: none">○ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme,○ Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalarla erişim imkânı.• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme• İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	<ul style="list-style-type: none">• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek• Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

Hedefimiz, Türkiye'nin lider gayrimenkul geliştirme şirketi konumunu devam ettirmek ve ileriye götürerek küresel gayrimenkul şirketi olmaktır. Şirket misyonu ve vizyonumuzda belirlediğimiz söz konusu amaca ulaşmak amacıyla sürekli iyileştirilen yönetim anlayışı şirketimizin ana kuralı olmuştur.

60 yılı aşkın bilgi birikimi ve kurum kültürümüzün verdiği güç ile gerek kısa gerek uzun vadeli planlarımıza ulaşmak ana hedefimizdir. Bu hedef tüm menfaat sahiplerimiz için 'kalıcı değer' oluşturarak sürdürülebilir bir büyüme sağlamaktır.

Logomuz;



simgeler.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.111.072,26	192.511.107.226	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	58.170,39	5.817.039	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



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. Şirketimiz faaliyet konusundaki işlerin yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve karşılaştırması aşağıda açıklanmıştır.

- 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 TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan 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.

Gelir Paylaşımı Modeli

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



- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin ihalesi **2016 yılında** yapılmış olup sözleşmesi henüz imzalanmamış ve sözleşmesi **31.03.2016 sonrası imzalanmış olan proje bilgileri** şöyledir;

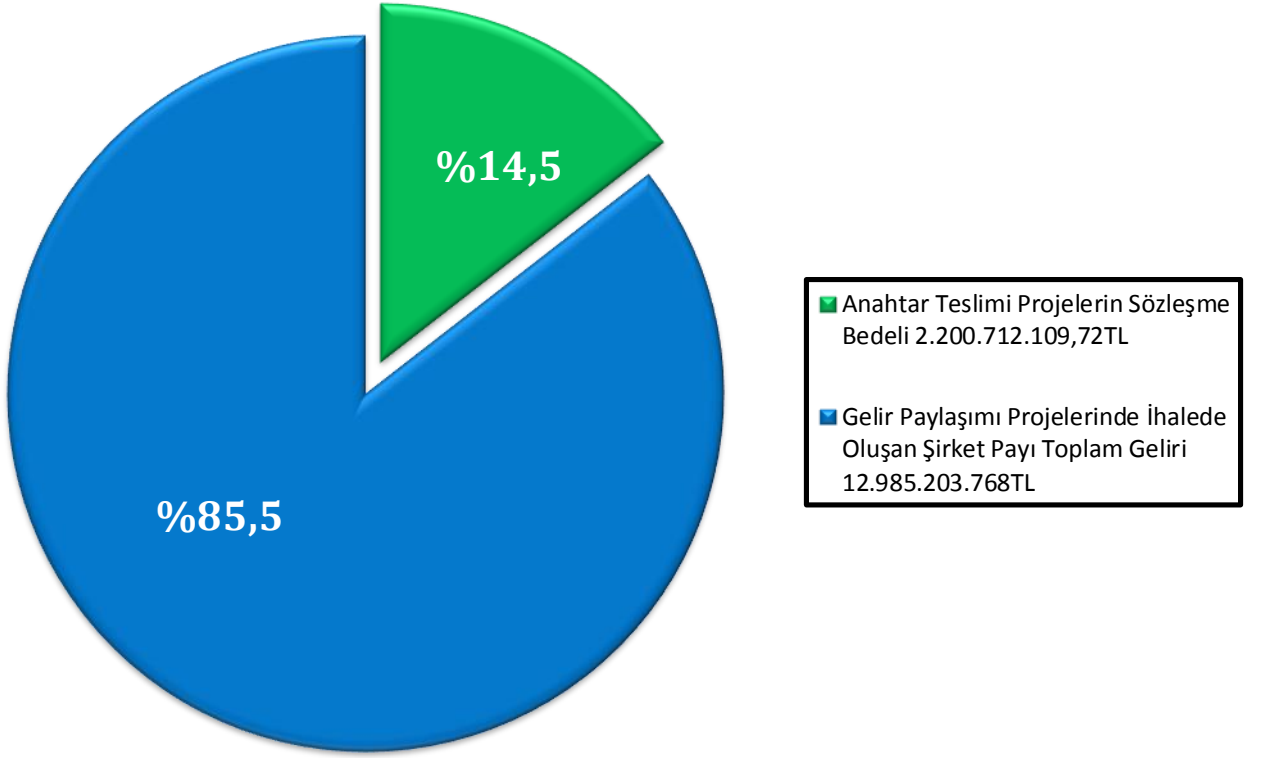
"İstanbul Esenyurt Hoşdere 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 22.03.2016 tarihinde, 2. Oturumu 30.03.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"CİHAN İNŞ. MÜH. SAN.VE TİC. A.Ş"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 626.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 156.500.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

"İstanbul Avcılar Ispartakule 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 08.03.2016 tarihinde, 2. Oturumu 16.03.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):600.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 132.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 22,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

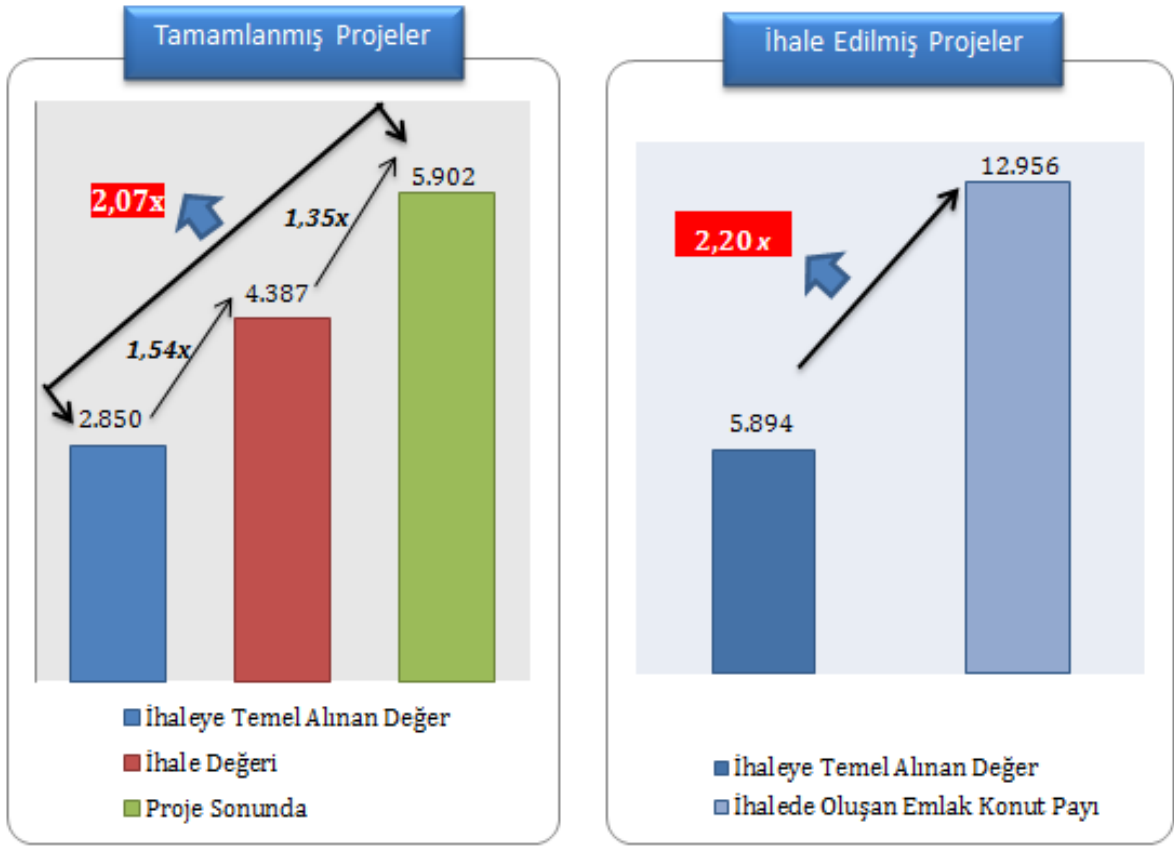
"İstanbul Bakırköy Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 25.02.2016 tarihinde, 2. Oturumu 03.03.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TURZ. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 200.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 62.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 31,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 15.04.2016 tarihinde imzalanmıştır.

"İstanbul Eyüp Alibeyköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 21.01.2016 tarihinde, 2. Oturumu 02.02.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"YENİ YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC A.Ş. ~ TACA İNŞ. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 442.500.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 168.150.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 38,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı



İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler



* Rakamlar milyar TL. sıdır. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ)
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	MAVİŞEHİR MODERN	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
Toplam		2.850.031.578	4.387.369.585		5.902.267.789
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,20	

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

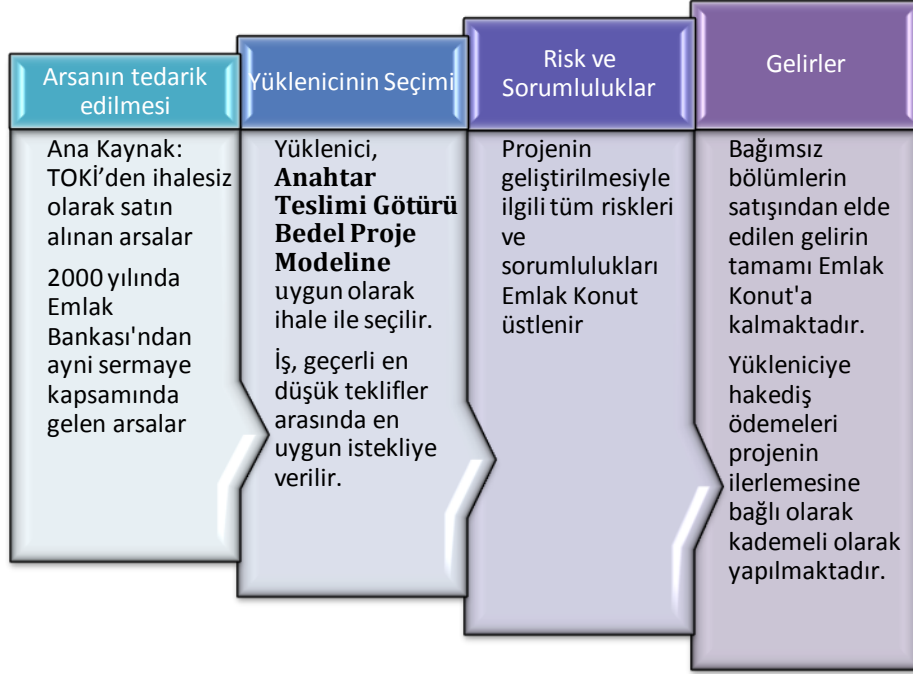
Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan
1	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
2	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
3	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
4	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	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	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
8	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLER	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
9	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
10	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
11	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		707.452.681	1.450.631.270	Ortalama Çarpan	2,05
12	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
13	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
14	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
15	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
16	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
17	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
18	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
19	İSTİNYE SARIYER *	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
20	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
21	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
22	TEMAŞEHİR KONYA *	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
23	İSTANBUL KAĞITHANE *	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
24	ANKARA YENİMAHALLE *	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
25	BAŞAKŞEHİR 5. ETAP	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
26	ANKARA MÜHYE *	328.314.175	1.040.000.000	38,00	3,17
27	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	38,00	1,24
28	ANKARA ÇANKAYA *	95.156.250	180.000.000	38,00	1,89
29	İSTANBUL ÜSKÜDAR	85.003.711	406.215.000	38,00	4,78
2015		2.880.300.601	6.907.045.000	Ortalama Çarpan	2,40
TOPLAM		5.893.978.279	12.956.003.770	Çarpan	2,20

Kaynak: Şirket Verileri

* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli



Emlak Konut 2004 yılından bu yana 30 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 16'sı tamamlanmıştır ve diğer 14 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 16 Anahtar Teslimi projesinde toplam 10.600 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Ataşehir Resmi Kurum Binası, Körfezkent 3, Sultanbeyli Emlak Konutları, Alemdağ Emlak Konutları, Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşısı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir.

Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Kayabaşı Emlak Konutları 2. Etap, 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, Körfezkent 4. Etap, Ayazma Emlak Konutları, Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 1. Kısım, Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 2.Kısım, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap ve Esenler Emlak Konutları olarak onaylanmıştır. Devam eden Anahtar Teslimi Projelerinde toplam 10.241 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmektedir.

Yönetim Kurulu

Şirketimizin en önemli idari unsuru olan Yönetim kurulumuz ilgili kanuni düzenleme ve ana sözleşme hükümlerine göre tüm menfaat sahiplerinin haklarına da azami özen göstererek stratejik kararlar alır. Yönetim Kurulumuz belirlenen uzun vadeli çıkarlar çerçevesinde sürdürülebilir bir büyüme için gerekli yönetsel fonksiyonu üstlenir.

Kurumumuzun uyması gereken düzenlemeler gereği, SPKr.'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca, esas sözleşmede gereken düzenlemeler yapılmıştır.

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

- Emlak Konut bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır.
- Emlak Konut'un yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve Şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.
- Emlak Konut'un faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme'nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.
- Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir.
- Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Bu üyelere 3'ü Bağımsız Üyedir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Yönetim Kurulumuz, şirketimizde etkin bir şekilde çalışan bir organ olup karar alma süreçlerinde ve fiili şartlardaki değişimlerde, ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket ederek işletme değerini (finansal-finansal olmayan) kalıcı olarak yükseltmeyi hedeflemiştir.

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.

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu toplantılarında her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunda karara bağlanan önemli konuların tümü, kamuyu bilgilendirme politikamız çerçevesinde, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır. 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. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulunda karar bağlanan önemli konuların tümü özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır.

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. 6 Nisan 2015 tarihli genel kurulumuzda aşağıdaki yönetim kurulu üyeleri göreve getirilmiştir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Y.K. Üyesi 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
ALİSEYDİ KARAOĞLU	Üye	İşletme	-	A,B
VEYSEL EKMEN	Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Üye	B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme' nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden de sorumludur. Şirketimiz bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliğlerinde yer alan 'yönetim kurulunun yapısı-bağımsızlık şartları' ilkelere uygun hareket edilmiştir

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurul'unda 3 bağımsız üye bulunmaktadır.

01.01.2016 - 31.03.2016 tarihleri arasında **42 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

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, sevk ve idare eder.

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2016 ile 31.03.2016 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Pay Sahiplerinin Oy Hakkı ilkesi gereği paydaşlarımızın oy haklarının kullanımı zorlayıcı uygulamalardan kaçınılmıştır

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Her payın Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız olmayan 5 adet üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca seçilir. Yönetim Kurulunun bağımsız 3 üyesi T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nın gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azlık hakkı yoktur.

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

Emlak Konut GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı Kurumsal Yönetim İlkelerine ve düzenlemelerine uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Bu amaçla; organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları hayata geçirilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuat değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından; SPK'nın 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV No:56 sayılı 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği' kapsamında şirketimizde düzenleme çalışmaları aynı tarih itibarı ile başlatılmıştır. Daha sonra yürürlüğe giren(6362 sayılı,30.12.2012 de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanununa bağlı olarak yapılan; Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği(3 Ocak 2014 Resmi Gazete Sayı: 28871) ile son şeklini alan düzenleme şirketimizce hayata geçirilmiştir. Söz konusu düzenlemede Borsada İşlem Gören şirketler 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' uyumu konusunda sınıflamaya tutulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş 'Birinci Grupta Belirtilen' şirketler içinde yer almaktadır.

Yukarıda ifade edilen düzenlemelere bağlı olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin' uyulması gerekli tüm zorunlu kurallarını hayata geçirerek uyum sağlamıştır.

Yönetim Kurulumuz faaliyetleri esnasında komite çalışmalarından da faydalanmaktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Kuruluna öneri olarak sunulmakta son değerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Komitelerimizin işleyiş ve çalışma esasları gerek KAP platformunda gerekse resmi internet sitemiz olan www.emlakkonut.com.tr de yayınlanmaktadır. Komitelerimiz burada belirtilen esaslar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitemiz, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi görevlerini de bünyesinde yürütmektedir. Şirketimizin 06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun, 06.04.2015 tarihinde yapılan ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Hakan AKBULUT	G.M. Yardımcısı / Komite Üyesi	6 Nisan 2015

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" 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 ilişkileri 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. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 25.03.2016: Ücretlendirme Politikası

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Sami ER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015

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 Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 08.02.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 22.03.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015

Komite; ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Komite, her türlü iç ve bağımsız denetimin, yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri alır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 29.02.2016: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Risk Yönetimi

Günümüzde işletme yönetiminin en vaz geçilmez unsurlarından biriside risk yönetimi ve buna bağlı politikaların hayata geçirilmesidir. Risk Yönetimi yapısı itibarı ile 'dinamik bir süreç' olup Emlak Konut GYO A.Ş olarak bu bilinçle yönetsel kararlar vermeye özen gösterilmektedir.

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimini uygulamayı benimsemiştir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, şirketimizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir. 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.

Yönetim Kurulumuz makro çerçevede işletmemize ait riskleri takip etmekte olup, ilgili bölümlerden gerekli gördüğü takdirde raporlama ve inceleme yapmasını isteyerek sonuçlarını değerlendirmektedir. İç denetim mekanizmamız ve denetim komitemizde olası riskli gelişmeleri yakından takip etmektedir. Ayrıca Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi şirketimiz içinden gerekli bilgileri derleyerek risk yönetimi konusunda Yönetim Kurulumuzda yardımcı olmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş 'Kurumsal Risk Yönetimi' esaslarını benimsediğinden olası riskler önceden analiz ederek gerekli önlemleri almaya özen göstermektedir. Risk Yönetiminin vaz geçilmez unsurlarından olan yüksek riskli işlerden kaçınma ve risk transfer yöntemleri de kurumumuzca etkin olarak kullanılmaya çalışılmaktadır.

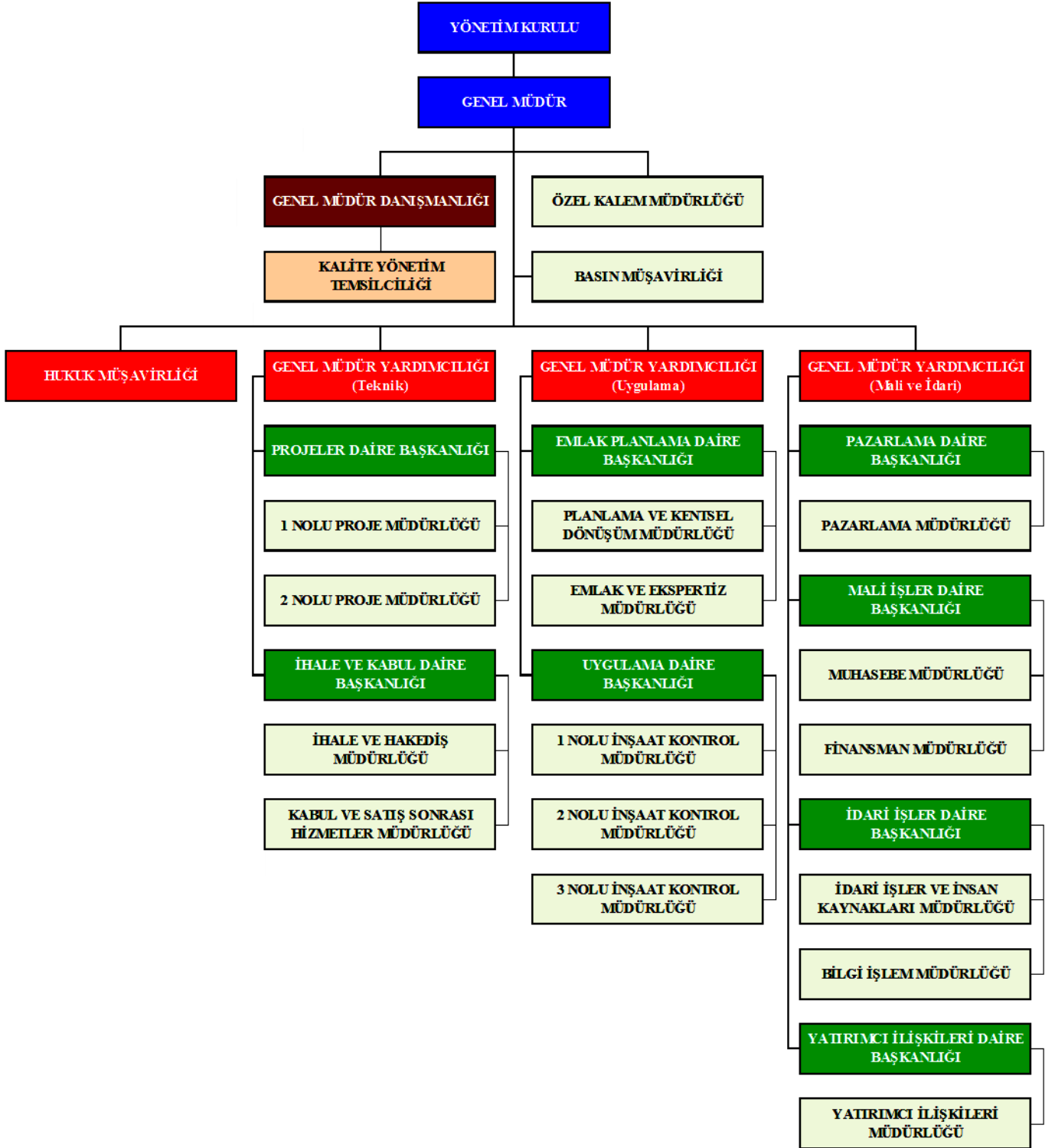
Emlak Konut GYO A.Ş gerek finansal gerekse finansal olmayan faaliyetlerin de risk ile getiri arasında optimum bir ilişki kurulması için çalışmaktadır. Riskin etkin yönetimiyle işletme büyümesinin sürdürülebilir olmasını sağlamak ana amaçlarımızdandır. Diğer yönetim araç ve usulleri de kullanılarak başta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

Üst Düzey Yönetim

Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek tüm menfaat sahiplerinin beklentilerini karşılayacak yönetsel kararları almaktadır. Yönetici kadromuz kurum kültürü gereği sürdürülebilirlik ve sosyal sorumluluk ilkelerinde de ayrıca özen göstermektedir. Şirketimizde Genel Müdürlük görevini **Sayın Murat KURUM**, Mali ve İdari Genel Müdür Yardımcılığını **Sayın Hakan AKBULUT**, Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını **Sayın Sinan AYOĞLU**, Uygulamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını, **Sayın Metin TEKİN** yürütmektedir.

01.01.2016 - 31.03.2016 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Organizasyon şeması
EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ORGANİZASYON ŞEMASI



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

Şirket Taşınmazları Hakkında

Şirketimize ait Muhtelif Arsa ve Ticari Ünitelerin Açık Artırma İhalesi 28.01.2016 tarihinde yapılmış olup, 2 adet arsa için teklif gelmiştir. Arsalar için verilen teklifler toplamı KDV Dahil 57.900.000 TL dir.

Ücretlendirme Politikası Değişikliği

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 11.03.2016 tarihli kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimiz Ücretlendirme Politikası'nda revize yapılmasına ve 14.04.2016 tarihinde düzenlenecek Olağan Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketinin Belirlenmesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 11.03.2016 tarihli kararı ile DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ő. (DELOITTE) firmasının, Şirketimizin 2016 yılı Bağımsız Denetim firması olarak onaylanması hususunun Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.

Türk Standartları Enstitüsü ile Yapılan İŞbirliği Protokolü

Ülkemizdeki kalite alt yapısının güçlendirilmesi, Türk Standartları Enstitüsü tarafından sunulan hizmetlerin yaygınlaŐtırılması ve Türk Standartları Enstitüsü ile Emlak Konut GYO A.Ő. arasındaki iŐbirliđinin arttırılması amacıyla, Türk Standartları Enstitüsü ile Emlak Konut GYO A.Ő. arasında "İŞ Birliği Protokolü" imzalanmıştır.

Pay Geri Alım Programı

Şirketimiz Genel Kurulu'nda kabul edilen ve 3 yıllık süreyi kapsayan, Şirket paylarının geri alımı maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu tarafından; toplamda 259.929.138 TL nominal payı aŐmayacak Şekilde ve 4 TL fiyat seviyesine kadar, 11 Ocak - 31 Aralık 2016 döneminde, gerekli görölen durumlarda alınabilecek paylar için fon ayrılması ve işlemlerin, Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdürü Murat KURUM tarafından yürütölmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz bu dönemde, belirtilen sınırlar içerisinde kalmak kaydıyla, gerekli gördüğü miktarda ve fiyat seviyesinden pay geri alımı gerçekteŐirebilir.

Şirketimizin 2016 Satış Hedefleri Hakkında

Şirketimizin 2016 yılında, devam etmekte olan ve geliştirilmesi hedeflenen projelerinde; yaklaşık 11.000 adet bağımsız bölümün satıŐının yapılabileceğini, satışı beklenen söz konusu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanının yaklaşık 1,5 milyon m²'ye ulaŐacağını ve tüm bu bağımsız bölümlerin satış değerleri toplamının da yaklaşık 7,6 milyar TL olacağını tahmin etmekteyiz. Şirketimizin net karının ise 1,5 milyar TL olabileceği öngörülmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışma sonucu ortaya çıkan satış öngörülerimiz; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ölkemiz ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşündüğümüz gelişmelerin beklentilerimiz ile uyumlu gerçekleşmesi durumunda ulaşılabilir değerlerdir.

Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, şirketimiz hedeflerini yeniden değerlendirebilecektir.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2016 – 31.03.2016** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **308,41** adettir.

Şirketimize açılan davalar

Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar şunlardır;

MASLAK 1453 PROJESİ

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

İst. 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2191 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali, 5793 Sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2985 Sayılı Kanun'un 4. maddesinin Anayasa Mahkemesi'nce iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. Mahkemenin iptal kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 26.06.2014 tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı kararı ile onanmış olup onama kararı aleyhine müracaat edilen karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

2. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İst. 8. İdare Mahkemesi'nin 2010/2300 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar

planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İst. 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/2480 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondulu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine dair verilen karar Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2014 tarih, 2013/4225 E., 2014/2354 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. İşbu bozma kararına karşı müracaat edilen karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

4. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2012/401 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondulu 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.

5. 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 Gecekondulu 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.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1.TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; 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.

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.

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 PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2011/920 E. sayılı dosyasıyla, Şişli DikilitaŐ Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taŐınmaza ait 22.02.2011 onanlı 1/5000 lekli Nazım İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının Şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. Danıştay söz konusu kararı onamıŐ olup karar düzeltme talebimizin neticesi beklenmektedir.

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli DikilitaŐ Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taŐınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 lekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabul ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli DikilitaŐ Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taŐınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 lekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabul ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

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.

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. 25.11.2015 tarihinde keşif yapılmış olup 22.02.2016 tarihinde bilirkişi raporu Şirketimize tebliğ edilmiştir. 04.03.2016 tarihinde bilirkişi raporuna karşı Şirketimiz adına beyanda bulunulmuştur.

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.

2. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı 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 Makamınının 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 görölmektedir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir.

KARTAL PROJESİ

1. S.S. İstanbul Anadolu Yakası Kumcular Üretim ve Paz. Kooperatifi

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1, 4, 5, 6 parseller, 675 ada 1, 2, 3 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada Şirketimiz davalı 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 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 Şirketimize tebliğ edilmiş olup yasal süresi içerisinde bilirkişi raporu hakkında beyanda bulunulacaktır.

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 esası 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 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 Değişikliğinin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalılar yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

BURSA/OSMANGAZI

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi,

Danıştay 6. Dairesi'nin, 2012/4341 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine, Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarihli 2012/18 sayılı kararıyla onaylanan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mah., Tepecik Ayazması Mevkii, 2368 sayılı parsel ile ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin iptali ile

yürütmesinin durdurulması talebiyle açılan davada, 18.11.2013 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiştir. Davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 28.01.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 14.04.2015 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme 01.07.2015 tarihinde davanın kabulüne, dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup temyiz incelemesi neticesinde Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu kararın onanmasına karar vermiştir.

İSTİNYE PROJESİ

1. Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2015/268 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, 17.03.2015 tarih 2015/481 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2. 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.

3. Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı, Danıştay 13. Dairesi'nin 2014/2899 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul Sarıyer İstinye Mahallesi'nde 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 müdahillliğimize karar vermesi üzerine esas hakkındaki savunmalarımız dosyaya

sunulmuştur. Mahkeme 20.10.2015 tarihli ara kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

FATİH YEDİKULE

1. Davacı Hikmet Öz ve Arkadaşları,

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

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 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 verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır.

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 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 verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır.

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 verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan zay'ın müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir.

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

evre 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 evre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, ankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 lekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 lekli 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 verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan zay'ın müdahale talebi kabul edilmiştir.

ÇAYYOLU ARAZİŐİ

1. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

evre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde evre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, ankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 lekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 lekli 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 dilekemizin 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.Ő., 25.01.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunmuştur.

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.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

Emlak Konut GYO A.Ş. ortaklarına kar dağıtımını konusunda gerekli hassasiyeti göstermeyi ve ilgili düzenlemelere uymayı kendisine prensip edinmiştir. Şirketimiz; Sermaye Piyasalarında 'kar payı/temettü' verimi kavramına önem vermekte olup finansal varlık değerlemesinde temettü veriminin riskiz alternatif yatırım verimine göre yüksek olması için çaba göstermektedir. Kar dağıtım esaslarımız aşağıda ifade edilen mevzuata ve işletmemiz ana sözleşmesine uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Kar dağıtım politikası esasları ile ilgili www.emlakkonut.com.tr adresinde bulunan 'Yatırımcı İlişkileri' ana bölümü altında detaylı bilgi verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'nın aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine karar verilmiştir. Konuyla ilgili KAP Platformu açıklaması 31.03.2014 tarihinde yapılmıştır. İnternet sitemizde Kar Dağıtım Politikamız yer almaktadır.

6 Nisan 2015 tarihinde yapılan olağan genel kurulumuzda, 2014 yılı kâr dağıtımını karara bağlanmış olup ilgili tablo ekler bölümümüzde ve KAP platformunda paylaşılmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

- b) Kalandan, SPK'nca 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) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz
- f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu ile ilgili düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu'na verilen kar payı avansı dağıtma yetkisi, yetkinin verildiği yılla sınırlıdır.

2015 Yılına İlişkin Kar Dağıtımı

14 Nisan 2016 tarihli Genel Kurul Toplantımızda Yönetim Kurulu teklifi okundu. 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak Faaliyet Raporunda yer alan Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi ve kar dağıtımına 24.05.2016 tarihinde başlanmasına ilişkin önerge doğrultusunda, 2015 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; 2015 yılı karının aşağıdaki şekilde nakit olarak dağıtılması, temettü dağıtım tarihinin 24.05.2016 günü olarak belirlenmesi 1.209.126-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi. İlgili açıklama yasal süresi içerisinde KAP'ta yapılmıştır.

Bilgilendirme Politikası

Emlak Konut GYO A.Ş.'de SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekli ile Bilgilendirme Politikası yer almaktadır. İlgili politika şirket internet sayfası ve faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikası ile hangi bilgilerin, hangi yollar ile ve ne sıklıkta hangi yetkililer tarafından açıklanacağı belirtilmektedir. Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişebilir şekilde duyurulmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği uyarınca, Şirketimiz Bilgilendirme Politikasının aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine karar verilmiştir. Konuyla ilgili KAP Platformu açıklaması 31.03.2014 tarihinde yapılmıştır. İnternet sitemizde Bilgilendirme Politikamız yer almaktadır.

Amaç ve Kapsam

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

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

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu
- Üçer aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

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

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

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

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve 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.

Yatırımcı İlişkileri Birimi

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Daire Başkan Vekili olarak Sn. **Hasan Vehbi Arslantürk** (harslanturk@emlakkonut.com.tr) görevini yerine getirmektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Müdür Vekili ise Sn. **Selman Aydemir**'dir (saydemir@emlakkonut.com.tr).

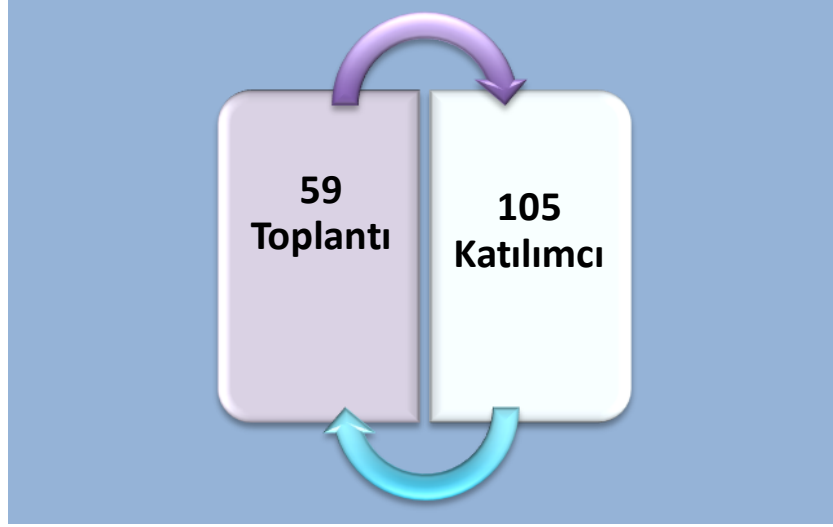
Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyon şemamız aşağıda belirtilmiştir. Yatırımcı ilişkilerinin giderek artan önemi ve menfaat sahiplerine daha iyi hizmet verebilmek amacı ile şirketimiz organizasyon yapısında 26.11.2015 tarihinde değişikliğe gidilerek Yatırımcı İlişkiler Müdürlüğünü Daire Başkanlığı statüsünde hizmet etmeye başlamıştır.

İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresleri dışında **(0216) 579 15 15** numaralı telefon ve **(0216) 456 48 75** numaralı faks, ayrıca info@emlakkonut.com.tr elektronik posta adresinden ulaşılabilir.

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;

- **01 Ocak 2016 - 31 Mart 2016** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **59 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **105 yatırımcı/analist** katılmıştır.

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



Özel Durum Açıklamaları

Özel Durum Açıklamalarında bütün Genel Müdür Yardımcılıkları, kendi müdürlükleriyle ilişkili konuların açıklanmasından sorumludur.

01.01.2016 - 31.03.2016 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları ise toplam **105** adettir. Tüm açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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 bilgilendirileceklerdir. 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.

Emlak Konut GYO A.Ş., SPK' nın " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar 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 hazırlayacaktır. İçsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından şirketin İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü' ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilecektir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

Emlak Konut GYO A.Ş. yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK'nın tebliğ hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir. İlgili döneme ilişkin liste aşağıdaki gibidir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ertan Keleş	İnşaat Mühendisi	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Aliseydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Er	Makine Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Havvanur Yurtsever	Avukat	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST 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.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp Ocak	Avukat	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak Ve Planlama Daire Başkanı
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Mustafa Aşıkcutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Uygulama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Tic.	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkan Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkan Vekili
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık Soylu	Lise Mezunu	Genel Müdür Danışmanı
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın Müşaviri
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1 Nolu Proje Müdürü
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
Selçuk Aydemir	Yüksek Şehir Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdürü
Hakan Bakırdal	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Müdürü
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdürü
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler	İdari İşler ve İ.Kaynakları Müdür Vekili
Salih Çetin	İşletme	Muhasebe Müdür Vekili
Selman Aydemir	İktisat	Yatırımcı İlişkileri Müdür Vekili
Adem Hacıhasanoğlu	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdür Vekili

İnsan Kaynakları ve Politikası

Emlak Konut GYO A.Ş. olarak insan kaynağımızı şirketimizin en değerli varlıklarından biri olarak görmekteyiz. İşletmemiz kurumsal vizyon ve misyonumuza ulaşmak amacıyla değer yaratmayı amaçlayan bir insan kaynakları politikası benimsemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin temel insan kaynakları politikası aşağıda ifade edilmiştir;

- Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkânı 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 imkânlar 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 imkânları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- Kadro imkânları dâhilinde yetenekli ve başarılı personele yükselbilme olanağı ve iş güvenliği sağlamak,
- Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve olanaklarını geliştirmek,
- Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkânı sağlamak.
- Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek amacıyla çalışmalar yapmak
- Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek
- Çalışanlarımızın takım ruhu bilinciyle kurum kültürümüze bağlı olarak çalışmalarını sağlamak.

Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır. Şirket tüm çalışanlarına adil davranılmasını prensip edinmiş olup, din, dil, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alır. Şirketimize çalışanlara ayrımcılık yapıldığına dair bir şikâyet gelmemiştir.

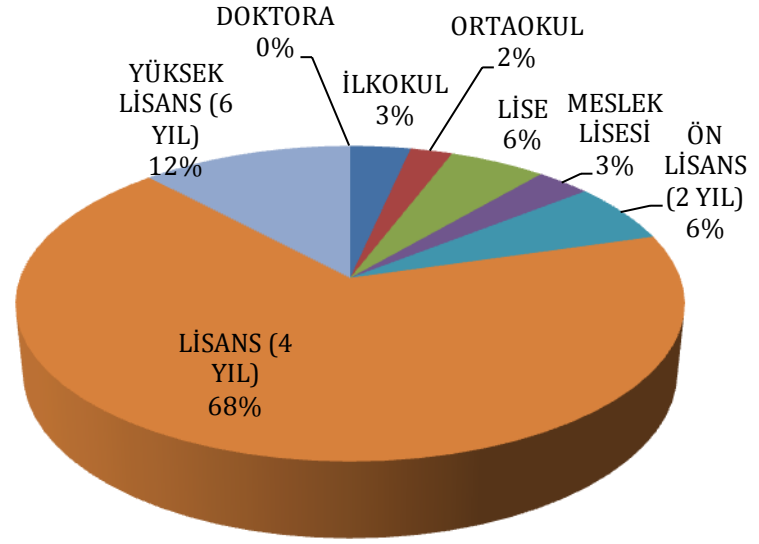
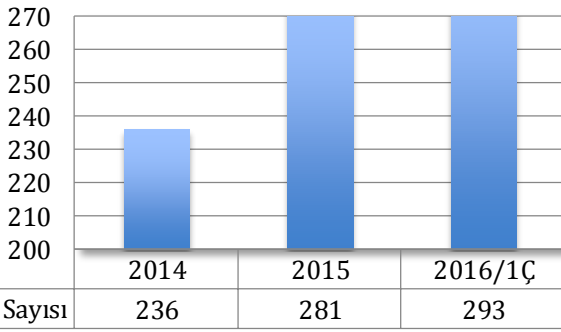
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

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

Personel Yapısı

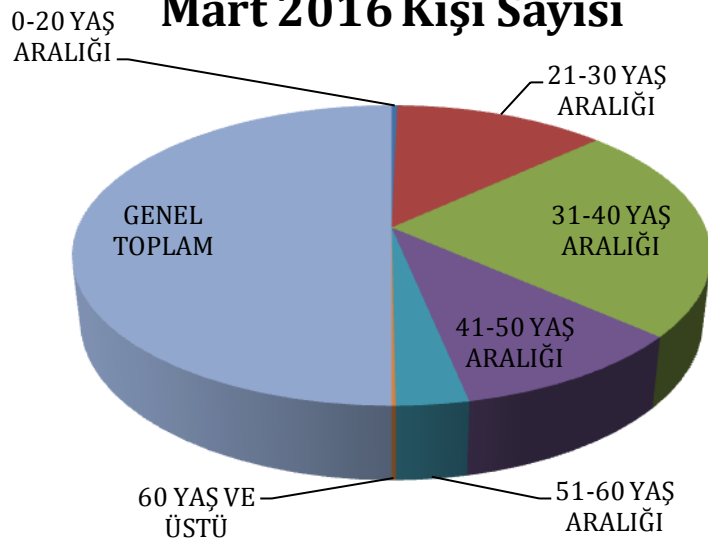
Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %84'ü yükseköğrenim görmüştür.

Personel Sayısı



Eğitim Seviyesi

Mart 2016 Kişi Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme politikasının;

- I. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 6.600,00 TL aylık ücret ve ayrıca 4 net maaş tutarında ikramiye ödenir
- II. Mali yılsonunda tüm bu ödemelerden (birden fazla işverenden alınan ücretler) dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Emlak Konut GYO AŞ tarafından ödenir.
- III. Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.
- IV. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- V. Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülüklerle uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir.

şeklinde belirlenmesiyle ilgili tarafımızca hazırlanan iş bu raporun Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız

Emlak Konut GYO A.Ş çevre ve çevresel gelişmelere büyük bir hassasiyetle yaklaşmaktadır. Ekolojik sistemin geleceğe bırakmamız gereken en önemli miras olduğunun bilinciyle hareket edilmektedir.

Kurumumuzun logosunda bulunan 'yeşil' renk yeşile ve çevreye duyarlılığı ifade etmektedir.

Kurumumuz, çevreye ve temiz enerji kaynaklarına karşı duyarlı bir politika benimsemiş olup bu amaçla karbon salınımının azaltılması için geri dönüşümlü ve doğayı kirletmeyen ürünler kullanılması konusunda çalışmalar yapmaktadır.

Yapılan faaliyetlerde ısı, atık su kullanımı, enerji dönüşümü, çevre sağlığı, sürdürülebilir ve verimli enerji tasarrufu gibi konulara özen gösterilerek bu yollara doğaya dost yaşanabilir mekânların yapımına özen gösterilmektedir.

İşletmemiz kendi bünyesi içinde geri dönüşümü mümkün olan sarf malzemelerini yeniden değerlendirmek için gereken hassasiyeti göstermektedir. İnşaat faaliyetlerinde doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması içinde alt yüklenicilerle projeler üretmektedir.





Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin, kurum kültüründen gelen etik ilkelere uyma geleneği, çağın şartlarına göre yenilenecek uygulanmaktadır. Kamu ağırlıklı bir şirket olmamız nedeniyle yapılan faaliyetlerde kamu çıkarlarını da gözetmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.

Şirket'in sosyal sorumluluk çalışmaları, "sürdürülebilirlik" ve "toplumsal değer yaratma" anlayışı benimsenerek eğitim ve kültür/sanat alanları öncelikli olmak üzere yürütülmektedir.

Bağışlar

01.01.2016- 31.03.2016 tarihleri arasında bağış yapılmamıştır.

Kalite Politikamız



Emlak Konut GYO A.Ş. 'sürekli iyileştirme' yönetim felsefesini benimsediğinden gerek yönetim sistemlerini gerekse personel yapısını bu amaçlara göre oluşturmak adına çalışmalarını sürdürmektedir. Bu bağlamda yapılan gözden geçirmeler neticesinde 'Kalite Politikasında' gerekli görülen iyileştirmelerde ivedilikle yapılarak stratejik hedeflere ulaşılması hedeflenmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitemiz; 8 Mayıs 2015 tarihinde yaptığı toplantıda 'Kalite Politikamızda' bazı düzenlemeler yapmıştır. İlgili düzenlemeler özet olarak aşağıda ifade edilmiştir.

- Yönetim sistemi ile kalite standartlarına uymak ve sürekli geliştirmek,
- Personelin eğitim faaliyetlerine önem vererek, yaratıcılıklarını ve etkinliklerini artırmalarını teşvik etmek,
- Sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek,
- Halka açık hisseleri Borsa İstanbul'da 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 mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek,
- Kuruluşumuzdan günümüze kadar, yaptığımız başarılı işler neticesinde oluşan "Emlak Konut" markasının daha da ileriye taşınması için gerekli çalışmaları yapmak,
- Birikimimiz ve tecrübemiz ışığında, personelimiz ile aile olma bilinciyle hareket eden, "Biz" odaklı kurumsal yönetim anlayışıyla kurumumuzu gelecek zamanlara taşımaktır.

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. 60 yılı aşkın süredir kesintisiz olarak Türk İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün önemli bir kurumu olmuştur. Yılların getirdiği kurum kültürü ve yönetim anlayışımız gereği, ülkemizdeki konut sektörünün yakından analizi Emlak Konut GYO A.Ş. için yönetsel bir araç olmuştur. Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. sürdürülebilir ve yenilikçi bir yönetim felsefesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir. Ana amacımız tüm menfaat sahiplerinin haklarını gözetmek ve stratejik hedeflerimize ulaşmaktır. Dünyada ve ülkemizde kısa sayılabilecek süre zarfında ekonomiden sosyal yapıya kadar pek çok şey değişebilmektedir. Söz konusu değişimlerin ve eğilimlerin takip edilmesi yönetsel bir gerekliliktir.

Şirketimiz faaliyetlerini sürdürürken hem geçmiş hem de gelecek dönemle ilgili değerlendirmeleri düzenli olarak yapmaktadır. Bu doğrultuda başta ekonomik değişkenler olmak üzere sektör ve iş kolunu ilgilendiren gelişmeler yakından takip edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kendi ekonomik çevresiyle git gide büyüyerek diğer pek çok sektörle birbirini etkilemesi makro açıdan önem arz etmektedir. Bu bağlamda gerek sektörün tümünde faaliyet gösteren işletmeler gerekse sektörle karşılıklı ekonomik ilişkileri olan kurumlar ve tüketiciler açısından durum tespit ve geleceğe yönelik analizler hayati önem taşımaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., kamuoyunu aydınlatma bilinciyle başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporlarında bu tip analizlere yer vermektedir. Ayrıca tüm menfaat sahiplerinin ulaşımına açık olarak yayınladığı 'Gayrimenkul ve Konut Sektörü' raporu aracılığıyla da benzer faaliyetini sürdürmektedir.

Aşağıda yer alan bölümde geçtiğimiz yılsonundan başlayarak 2016 yılı ilk çeyreğinde meydana gelen önemli ekonomik gelişmelerin kısa bir analizi yapılacaktır.

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi bir zorunluluk olmuştur. Fazla büyük olmayan ekonomilerdeki dalgalanma veya krizlerin bile yıkıcı etkileri kolaylıkla başka ülkelere de bulaşabilmektedir.

Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşıyan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça farklılaştırdıkları ve yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar uyguladıkları için, global belirsizlik daha da artmıştır.

2016 başı itibarı ile dünya ekonomisindeki genel görünüm şöyledir; küresel büyümeye dair aşağı yönlü riskler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. ABD Merkez Bankasının faiz artırımı süreci, Çin ekonomisindeki yavaşlamaya ilişkin endişeler ve emtia fiyatlarında oluşan aşağı yönlü eğilim, gelişmekte olan ülkeler üzerinde özellikle yılın üçüncü çeyreğinde önemli ölçüde etki yapmıştır. Bu dönemde, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri zayıf ve dalgalı bir seyir izlemiştir¹.

Dünya ekonomisindeki aşağı yönlü risklerin giderek artması gerek gelişmiş ülke politika yapıcılarını gerekse gelişmekte olan ülke politika yapıcılarını tekrar 'parasal genişleme ve teşvik yöntemlerine' itmiş görünmektedir. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güç görünmektedir.

Kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Küresel para politikalarının normalleşme sürecine dair süregelen belirsizlikler risk iştahının ve sermaye akımlarını doğrudan etkilemektedir. Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında hem ülkelere özgü unsurlar hem de global gelişmeler etkili olacaktır. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümleri, enflasyon oranları ve dış dengeleri ön plana çıkacaktır. Öte yandan, son dönemde iktisadi faaliyetin zayıf seyri küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ötelenme olasılığını da güçlendirmektedir².

2015 yılı ikinci yarısından sonra ABD Ekonomisinde sağlanan gözle görünür toparlanmaya karşın dünya geneli için aynı durumu ifade etmek oldukça güçtür. AB Bölgesi, BRIC ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkelerde 'yeterli büyüyememe' sorunları görülmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme üzerindeki risklerin halen aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. Son dönemde finansal piyasalarda artan oynaklığın, gerek gelişmiş gerekse

¹ TCMB, 'Finansal İstikrar Raporu' Kasım 2015, sayı 21, s.1

² TCMB, 'Finansal İstikrar Raporu' Kasım 2014, sayı 19, s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

gelişmekte olan ülke büyüme performansları üzerindeki yakın dönemli önemli bir risk unsuru olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır³.

Küresel ekonomiye etkileri ve yön vermeleri açısından bakıldığında ilk sıralarda yer alan üç büyük merkez bankasının (ABD Merkez Bankası - Fed, Avrupa Birliği Merkez Bankası - ECB, Japon Merkez Bankası - BOJ) politikaları diğer ekonomiler içinde dikkatle takip edilmesi gereken sonuçlar doğurmuştur.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntemi uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkışı hedeflenmiştir.

Diğer büyük Merkez Bankaları ise Fed kadar hızlı tepki verememiştir. AB Merkez Bankası olarak ifade edebileceğimiz ECB parasal genişleme ve buna bağlı farklı politikaların uygulanmasında siyasi onay mekanizması nedeniyle gecikmiştir. Bir başka önemli merkez bankası olan BOJ ise küresel krizden çok önce Japon ekonomisinde yaşanmaya başlayan 'deflasyonist' sürece karşı etkin bir politika üretmekte zorlanmıştır.

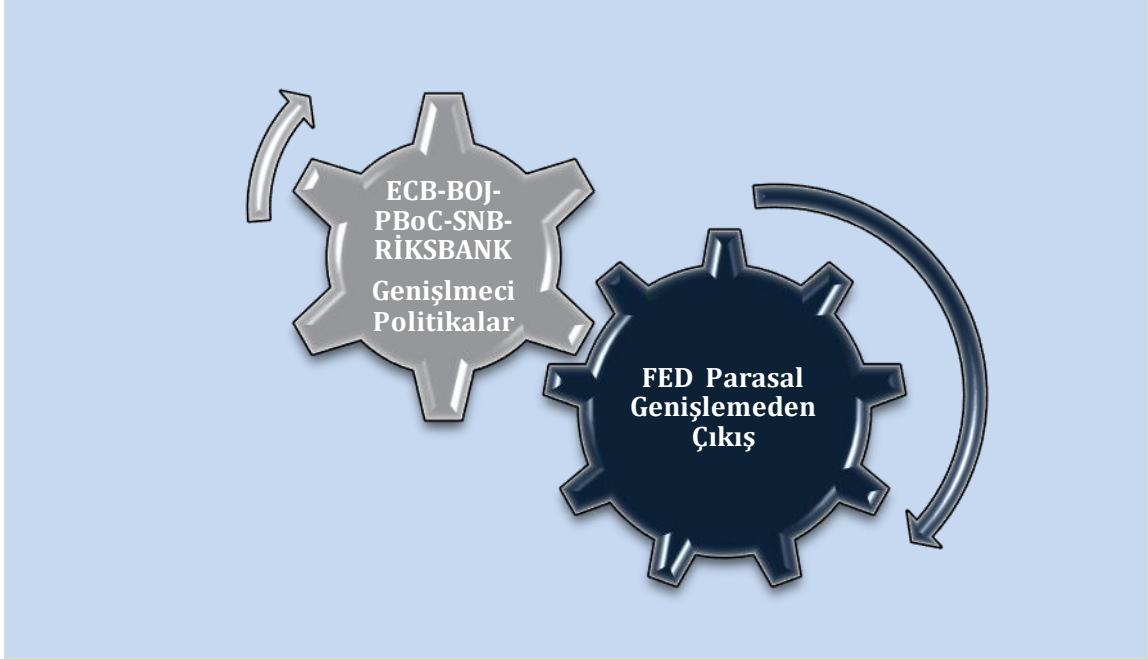
Fed aldığı hızlı ve etkin kararlar neticesinde krizin başlangıcında kullandığı tahvil geri alımı ve likidite artırıcı bazı önlemleri 2014 yılı sonunda bitirmiştir. Sonraki süreçte Fed faiz artışı sürecine gidebileceğini sıklıkla dile getirerek küresel olarak ABD de yaşanabilecek bir faiz artışına karşılık hazırlık yapılmasını amaçlamıştır. Fed Başkanı J.Yellen, Temsilciler Meclisi'nde 15 Temmuz 2015 tarihinde yaptığı sunumda parasal genişlemenin sonuna geldiğine dair net bir ifade kullanmıştır.⁴ Ardından 16 Aralık 2015 tarihinde yapılan Fed toplantısında faiz bandı 7 yıl sonra, %0,25-0,50'a çıkarmıştır.

³ TCMB, 'Enflasyon İstikrar Raporu' Temmuz 2015, sayı III, s.13

⁴ <http://www.haberturk.com/ekonomi/ekonomi/haber/1103755-yellendan-faiz-mesaji.16> Temmuz 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Farklılaşan Merkez Bankaları Politikaları (2015-2016 Mart)



Fed parasal genişlemeden çıkış politikaları izlerken ECB, BOJ ve İsveç, İsviçre ve Danimarka merkez Bankaları ise aksine daha da gevşek politikalar izleyerek negatif faiz yöntemini kullanmaya başlamışlardır. Çin Merkez Bankası ise yine ekonomiye destek vermek ve büyüme hızında görülen düşüşü önlemek amacıyla parasal teşvik politikalarını hayata geçirmiştir.

ABD ekonomisindeki iyileşmeye karşın dünya ekonomisi genelinde bu tip bir pozitif seyrin görülmemesi Fed'in de faiz artırım sürecini etkilemiş görülmektedir. 2015 yılı sonu itibarı ile 2016 yılında dört faiz artışı yapılabileceğini söyleyen ABD Merkez Bankası süreci azaltabileceğinin işaretlerini vermektedir.

Fed 'in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisi ile ECB(AB Merkez Bankası), BOJ(Japon Merkez Bankası), PBOC(Çin Merkez Bankası) başta olmak üzere pek çok merkez bankasının genişletici para politikalarına devam etmesi, Türkiye, G. Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkeler açısından fonlama riskinin göreceli olarak daha iyi olabileceğine işaret etmiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının birbirinden farklı tutumları ve fon hareketleri ile risk iştahında görülen oynaklık nedeni ile gelişmekte olan ülke merkez bankaları genellikle defansif bir tutum sergileyerek yerel para birimlerini koruyup enflasyon tehlikesini azaltmaya yönelmişlerdir. TCMB da 2014 yılı başı itibarı ile arttığı politika faizini yılın ikinci yarısı itibarı ile azaltmaya gitmiş, ancak parasal sıkılaştırma ve likidite kontrol mekanizmalarını korumuştur.2015 yılının boyunca TCMB ihtiyatlı tutumunu sürdürmüş enflasyon ve likidite dengesini korumaya çalışmıştır.2016 yılı itibarı ile iç ve dış

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

konjonktürdeki şartların değerlendirilmesi sonucu faiz koridorunda kademeli iyileştirmeler yapılarak faiz bandının üst noktasını yüzde 10.50 seviyesinden yüzde 10'a indirmiştir.

TCMB faiz koridoru üst bandında yaptığı bu değişiklikle ilgili olarak⁵: 'Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makro ihtiyati önlemlerin etkisiyle yıllık kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler ve tüketici kredilerinin ılımlı seyri cari dengedeki iyileşmeyi desteklemektedir. Artan jeopolitik risklere karşın Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi güçlenerek sürmektedir. Açıklanan veriler ile öncü göstergeler iktisadi faaliyetin ılımlı ve istikrarlı büyüme eğilimini koruduğunu göstermektedir. Kurul, yapısal reformların uygulamaya geçirilmesinin büyüme potansiyelini önemli ölçüde artırabileceğini değerlendirmektedir.

Yakın dönemde küresel oynaklıklarda gözlenen düşüş sürmüş ve küresel finansal koşullarda iyileşme yaşanmıştır. Bu gelişmelerin yanı sıra Ağustos ayında yayımlanan yol haritasında belirtilen politika araçlarının etkili bir şekilde kullanılmaya başlanmasının da geniş bir faiz koridoruna duyulan ihtiyacı azalttığı değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda Kurul, sadeleşme yönünde ölçülü bir adım atılmasına karar vermiştir'. Denmektedir.

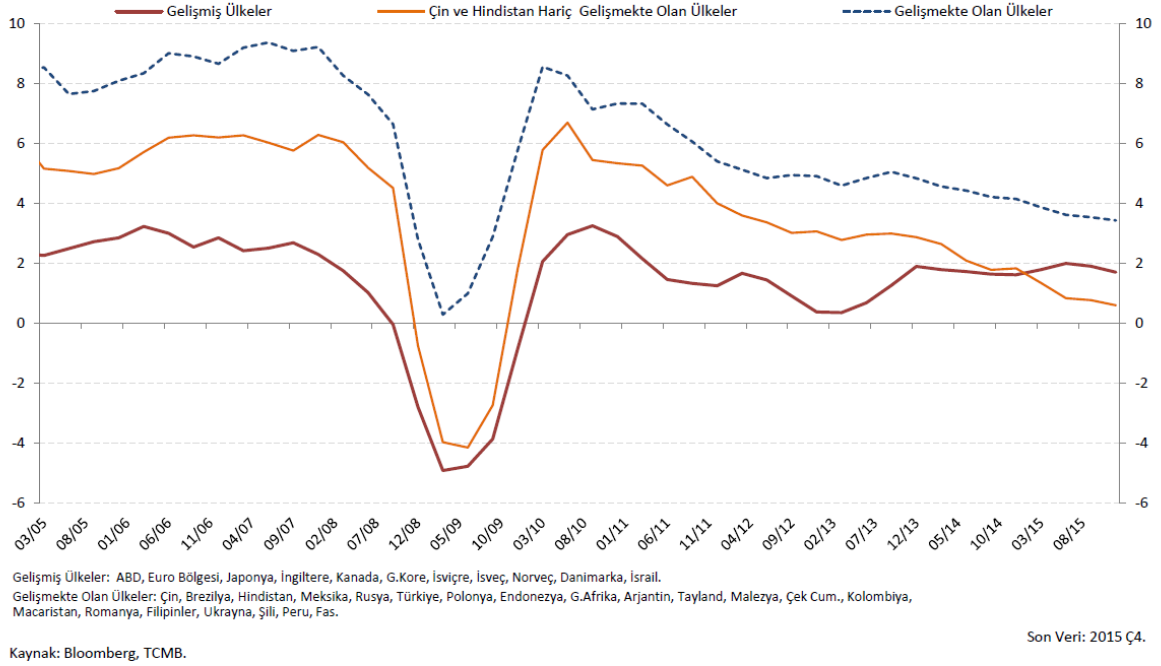
2015 yılında küresel büyüme vasat bir seviyede gerçekleşmiş olup, bölge ve ülke bazında önemli farklılıklar göstermiştir. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilemektedir. Euro Bölgesi'nde toparlanma belirtileri gözlenirse de ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel ekonominin önemli bir bölümünü oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı ise yavaşlamaktadır.

2016 yılı içinse küresel bazda uygulanan genişletici ekonomi politikalarının sonuçlarına bağlı olarak dünyanın büyüme hızında toparlanma görülebilir. Bununla birlikte 2016 yılı için global ekonomik şartlarda üç temel unsurun risk ve büyüme algısında etkileyici olabileceği göz önüne alınmalıdır. Bunlar; Çin Ekonomisinin sağlıklı bir yapıda büyüüp büyüemeyeceği, emtia fiyatlarının seyri ile Fed'in para politikası ve buna bağlı gelişmeler olarak ifade edilebilir.

⁵ TCMB Para Politikası Kararı Duyurusu, sayı, 2016-19, 20. Nisan. 2016

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Küresel Büyüme Hızı (Yıllık Yüzde Değişimler)



Gerek ülkelerin ekonomilerine yön verenlerin gerekse merkez bankalarının en önemli sorunu, belirsizlik dönemlerinde, sürdürülebilir büyümeyi sağlayabilmek olduğu görülmektedir.

Özetle, küresel ekonominin, büyük ölçüde gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak geçtiğimiz yılın(2015) son çeyreğinde de yavaşlamaya devam edeceği ve küresel büyüme hızının bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşebileceği değerlendirilmektedir. Ocak ayı Consensus Forecasts bültenlerine göre, 2015 yılı büyüme tahmini, Ekim ayında yukarı yönlü revize edilmiştir. Gelişmiş ülkeler grubuna bakıldığında, 2015 yılı büyüme tahminlerinin, ABD ve İngiltere için aşağı yönlü güncellendiği görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubunda ise, 2015 yılsonu büyüme tahmini Latin Amerika ve Doğu Avrupa bölgeleri için yukarı yönlü güncellenmiştir. Ancak, Brezilya ekonomisine ilişkin büyüme tahminin belirgin bir şekilde aşağı yönde güncellendiği göze çarpmaktadır. Asya Pasifik bölgesine ilişkin tahminler ise değişmemiştir. Dolayısıyla, Türkiye'nin dış talebindeki zayıf görünümün 2015 yılının son çeyreğinde de devam etmiş olduğunu söylemek mümkündür.⁶

Küresel Büyüme ile ilgili olarak IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından hazırlanan raporda;2015 yılı dünya büyüme hızının yüzde 3,1 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2016 yılı içinse tahmin yüzde 3,2 olarak beklenirken 2017 yılında yüzde 3,5'lik büyüme hızı olası görülmektedir. Aynı çalışmada ABD ekonomisi için 2015 yılı için beklenen büyüme oranı yüzde 1,9 olurken 2016 ve 2017 yılları içinse

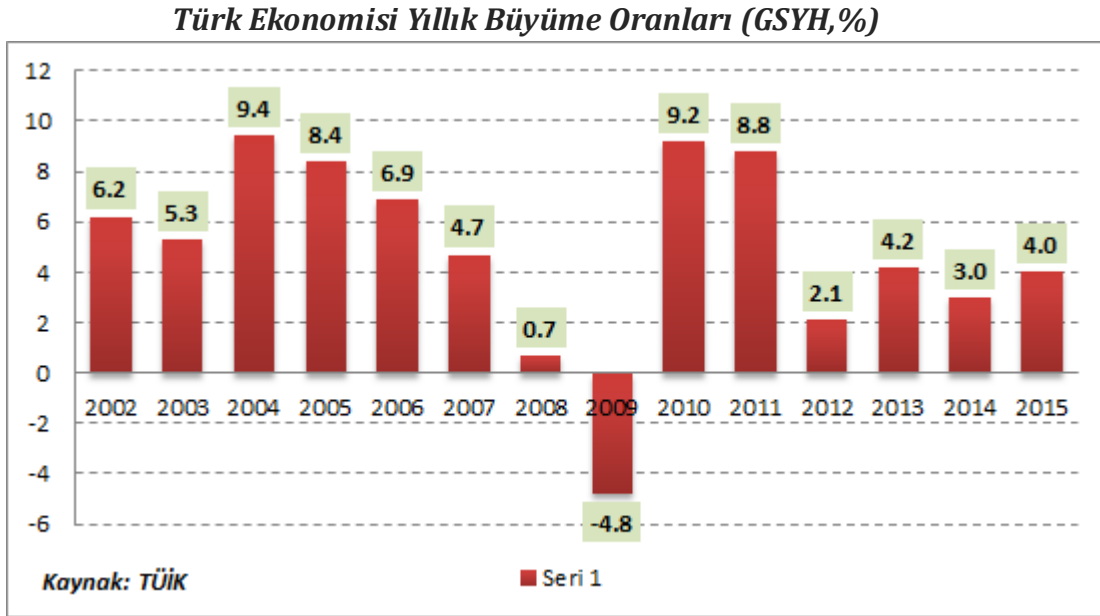
⁶ TCMB, 'Enflasyon Raporu' 2016-I, s.15

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

tahminler; yüzde 1,9 ile 2 olmuştur. Bir diğer önemli ekonomik bölge olan Euro alanında ise 2015 yılı büyüme beklentisi yüzde 2,4 olurken 2016 ve 2017 yılı için yüzde 2,4 ve 2,5 büyüme tahmini yapılmaktadır. Türkiye için ise 2016 ve 2017 yıllarında büyüme hızının yüzde 3,8 ile 3,4 olması beklenmektedir⁷.

Dünya Ekonomisinde yaşanan dalgalı seyrin ülke ekonomilerini farklı boyutta da olsa etkilediği görülmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların son on yılda azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında yaşanan dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatmıştır. Ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.



Türk Ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme

⁷ IMF; 'Global Prospects And Policy Challenges', February 26-27, 2016, Shanghai, China, p.168,171

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

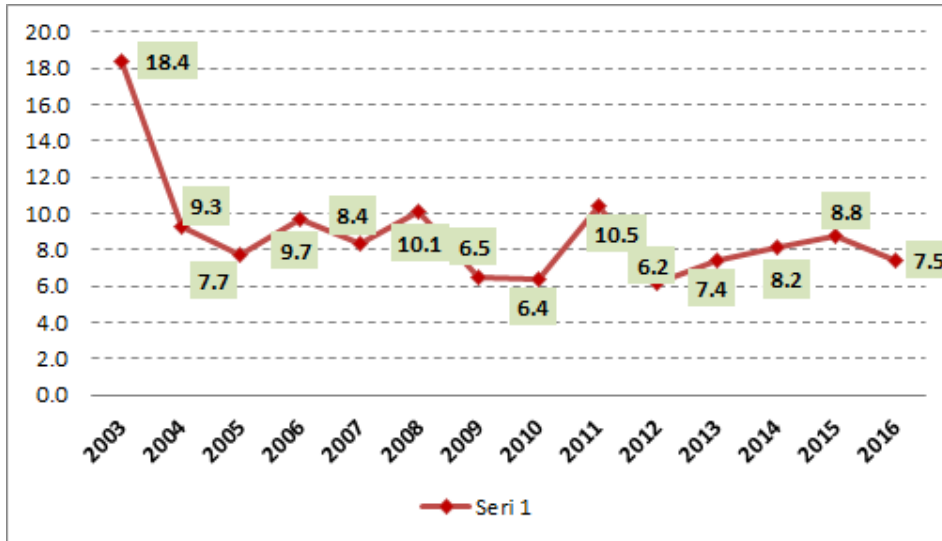
rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk Ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır⁸.

TÜİK⁹ tarafından açıklanan 2015 yılı büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve alışla gelen rakamlarının atında gerçekleştiği bir ortamda Türk ekonomisindeki büyüme hızı kayda değerdir.

Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 24 aylık süreçte tüketim ve döviz kurlarındaki geçişkenliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmıştır. Tarım üretiminde kuraklık nedeniyle görülen rekolte düşüklüğünün, temel girdiler ile işlenmemiş gıda fiyatlarında artışlara neden olduğu gözlemlenmiştir. TÜFE enflasyonu 2015 yılında %8.81 olurken ilgili dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyonunu ise %5,71 olarak gerçekleştirmiştir¹⁰.

Türkiye 2002'den bu yana dezenflasyon sürecini sürdürmektedir. 2012'deki enflasyon oranı son 45 yılın en düşük enflasyonu olarak gerçekleşmiştir. Hedeflenen ise uzun vadede enflasyonun yatırım ve tüketim kararlarını etkilemeyecek düzeyde olmasının sağlanmasıdır.

TÜFE Oranlarındaki Gelişme



Kaynak: TÜİK

⁸ TÜİK ve Ekonomi Bakanlığı verilerine göre

⁹ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: Sayı: 21510,31 Mart 2016

¹⁰ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 21684 ve 21727 04 Ocak 2016

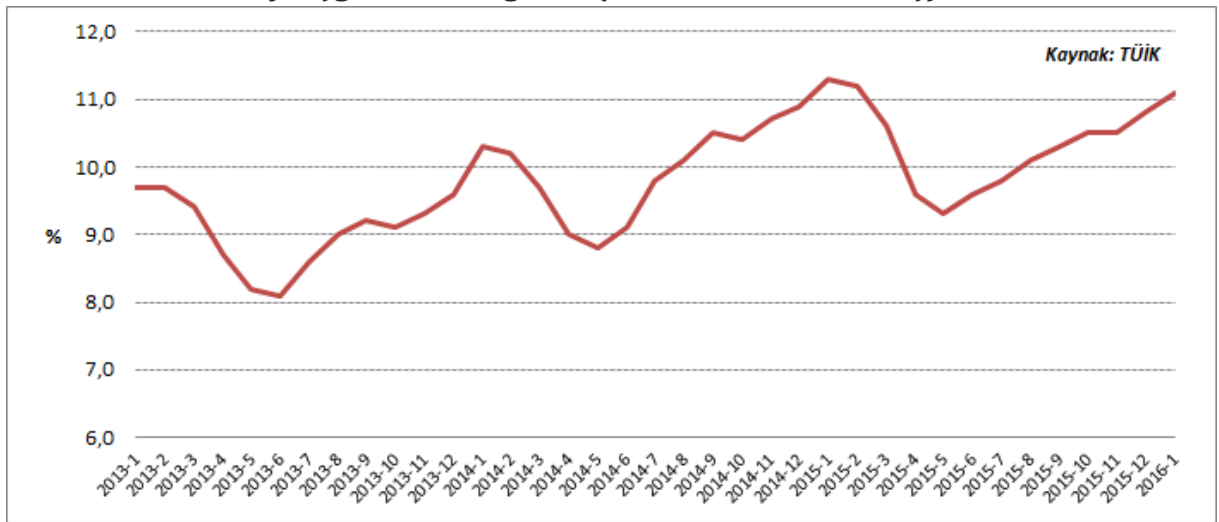
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2015 yılında enflasyonun belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmesinde gıda fiyatlarında kaydedilen yüksek oranlı artış da etkili olmuştur. Bir önceki yıl tarımsal üretimde yaşanan daralmanın aksine bu yıl üretimde önemli bir artış kaydedilmesine karşın, gıda enflasyonunda beklenen yavaşlama gerçekleşmemiş, gıda enflasyonu yılı yüzde 10,9 ile bir önceki yıldaki yüksek seviyesinin bir miktar altında tamamlamıştır. Özellikle işlenmemiş gıda enflasyonu son üç yılda ortalama yüzde 13 ile yüksek bir artış eğilimi sergilemiştir. Gıda fiyatları yıl genelinde yemek hizmetleri kanalıyla hizmet enflasyonunu da olumsuz yönde etkilemiştir. Bunun yanında, döviz kuruna duyarlı kalemlerdeki artışlar, enflasyondaki atalet ve ücret gelişmelerinin yansımaları hizmet enflasyonunun yüksek seyrinde öne çıkan diğer unsurlar olmuştur. Başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarında kaydedilen düşüşlerin tüketici enflasyonuna etkisi ise döviz kuru gelişmeleri nedeniyle sınırlı kalmıştır¹¹.

2016 yılı ilk çeyreğinde ise enflasyon oranlarında kayda değer bir düşüş yaşanmıştır. Mart 2015 ile Mart 2016 arasında TÜFE yüze 7,46 olarak gerçekleşmiştir¹². Enflasyonun gerilemesinde düşen tarım ürünleri fiyatları ve küresel emtia fiyatlarındaki seyrin de etkisi olmakla beraber TCMB'nin ihtiyatlı para politikasının da yansımaları görülmektedir. Enflasyonun gerilemesinin diğer bir parasal sonucu da faiz oranlarında yaşanan gerilemedir. Bu vesile ile parasal maliyetlerde azalma ve büyümenin canlılığını koruması beklenebilir.

Türk ekonomisi açısından karara alıcıların diğer izlemesi gereken değişkenlerden bir de istihdam piyasasındaki gelişmelerdir. Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından birisi de istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte istihdamda yaşanan olumsuzluklar olmuştur.

Türkiye İşgücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)



¹¹ TCMB, 'Enflasyon Raporu' 2016-I, s.20

¹² TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 21687,04 Nisan 2016

2002 ile 2013 yılları arasında Türkiye ekonomisinde kaydedilen iyileşme istihdam ve işgücüne katılım gibi göstergelerde de kendini göstermiştir. Ekonomimiz 2009'dan bu yana yaklaşık 6 milyon ek istihdam yaratmıştır. Sadece son 1 yılda Türkiye ekonomisi 1 milyon kişilik ek istihdam yaratmış bulunmaktadır. İşsizlik oranı 2016 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 0,2 puan azalarak %11,1 olmuştur. 2016 Ocak ayında istihdam edilenlerin sayısı, 26 milyon 275 bin kişi, istihdam oranı ise %45'e ulaşmıştır. İşgücü nüfusu 2016 yılı Ocak ayında 29 milyon 565 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise %50,7 olarak gerçekleşmiştir¹³.

Ülkemiz istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiş görünmektedir. Ancak büyüme oranlarındaki dalgalanmalar ve geleceğe yönelik beklentilere göre işsizlik düzeyinde farklılaşmalar yaşanabilmektedir.

Özetlenen temel değişkenlerin ışığında; Türk Ekonomisinin geldiği konum (özellikle dünya konjonktürde 2008'den bu yana yaşanan gelişmeler göz önüne alındığında), yapısal sorunlarını önemli ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli yüksek bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların uzun vadedeki ana eğilimde bir değişiklik yaşatması beklenmemelidir. Ancak gerek makro gerekse mikro baz da risk yönetimi daha da önem kazanacaktır. Özellikle küresel ekonomide meydana gelebilecek dalgalanmaların farklı boyutlarda olsa da, her ülke ekonomisini etkileyebileceği unutulmamalıdır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

Bu bölüme yukarıda makro olarak ifade edilen değişimlerin inşaat ve gayrimenkul sektörlerine etkileri analiz edilecektir.

İnşaat ve tamamlayıcı alt sektörleri her ülke ekonomisi için önemli bir değeri ifade etmektedir. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir değere sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.¹⁴

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve

¹³ <http://www.ekonomi.gov.tr>

¹⁴ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, [Sayı: 227](#), Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

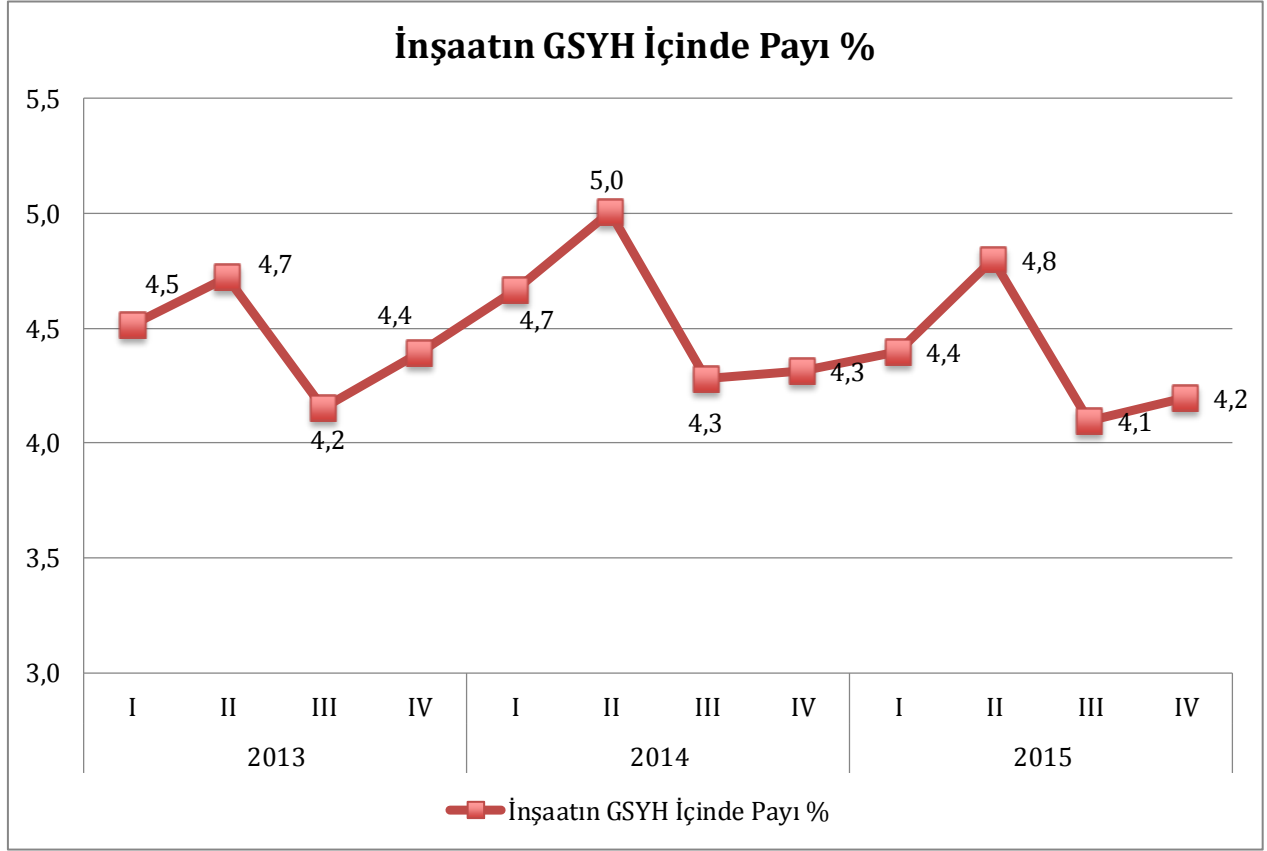
Türk inşaat sektörü ve bileşenleri(alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan faaliyet alanlarından olmuştur. İnşaat sektörü bu süre zarfında sadece ekonomik olarak gelişim sağlamamış aynı zamanda kurumsallaşma ve organizasyon açısından da kazanımlar elde etmiştir.

İnşaat sektörü 'temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi' hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'den aldığı pay yüzde 4,6 olarak gerçekleşirken 2014 yılında aynı oran yüzde 4,4 olmuştur. Son üç yıldır inşaat sektörünün GSYH payı benzer oranlarda gerçekleşmektedir.¹⁵

¹⁵ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 21510,31 Mart 2016

GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı (2013-2015)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü ülke büyümesine duyarlı bir sektör olduğundan toplam GSYH değişimlerinden etkilenmektedir. TÜİK verilerine göre cari fiyatlarla inşaat sektörünün GSYH da ki payı bu nedenle dalgalı bir seyir izlemektedir.

2014 yılının ilk yarısında konut satışlarında 2013 yılına göre yaşanan yavaşlama ile inşaat sektörü yatırım sürecinin durgunlaşmasının en tipik sonucu 3. Çeyrekte yaşanan GSYH içindeki inşaat sektör payının düşüşüdür. 2014 yılı 2. Çeyreğinde görülen gerilemenin ardından son iki çeyrekte yılı hemen hemen aynı düzeyde tamamlamıştır. 2014 yılı sonu itibarı ile özellikle konut satışlarında yaşanan canlanmanın da etkisiyle 2015 yılının ilk altı aylık bölümünde GSYH payı biraz daha yükselmiştir. Ardından risk algısındaki değişime bağlı olarak yavaşlayan özel yatırımların etkisiyle GSYH da ki pay gerilese de 2015 yılı geçmiş yıl ortalamasına benzer bir değerde tamamlanmıştır.

Sektörü etkileyen diğer bir husus da demografik özelliklerdir. Nüfus yapısı ve bileşenlerinin analizi gerek yatırım kararları gerekse ekonominin analizi açısından önem taşımaktadır. İnşaat sektörü özelinde ise demografik yapının aşağıda bulunan özellikleri öne çıkmaktadır;

- Nüfus artış hızı

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Büyük şehirlere göç
- Yurt dışından Ülkemize gelen göçmenlerin etkisi
- Faktör gelirlerinden alınan payların artışıyla birlikte değişen talep anlayışı
- Şehirleşme
- Altyapı çalışmaları

Yukarıda ifade edilen unsurlar hem ekonomik hem de sosyal sonuç doğurmaları bakımından dikkatle takip edilmesi gereken değişkenlerdir.

Ülkemizin genç ve dinamik bir demografik yapıya sahip olması ekonomide artı bir değer olmaktadır. Demografik özellikler tüketime dayalı sektörler için oldukça önemli olup, gayrimenkul, beyaz ve kahverengi eşya sektöründeki satışların artmasını sağlayan en önemli etkenlerden biridir. Söz konusu nüfus dinamiğinin toplam ekonomik büyümeye de etkisi olduğu unutulmamalıdır.

TÜİK¹⁶ verilerine göre (Ocak-2016); Türkiye’de nüfus 78,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 31(ortanca yaş) yaşın altındadır. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 olmuştur.

Nüfus artış hızı; AB Ülkelerinde ortalama %0,2 ve Almanya’da negatif %0,1’dir¹⁷

Demografik etkilerin ekonomideki tüketim, yatırım ve beklentileri etkilediği aşikârdır. Genç ve belli bir büyüklüğün üstündeki nüfus yapımız bu bakımdan kayda değerdir. Nüfus yapısındaki öneli bir sosyal harekette şehirleşme oranında yaşanan artıştır. Gerek göç gerekse nüfus artış yolu ile kentlerde yaşayan insanların sayısı artmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

¹⁶ TÜİK, ‘Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016’ Sayı: Sayı: 21507,28 Ocak 2016

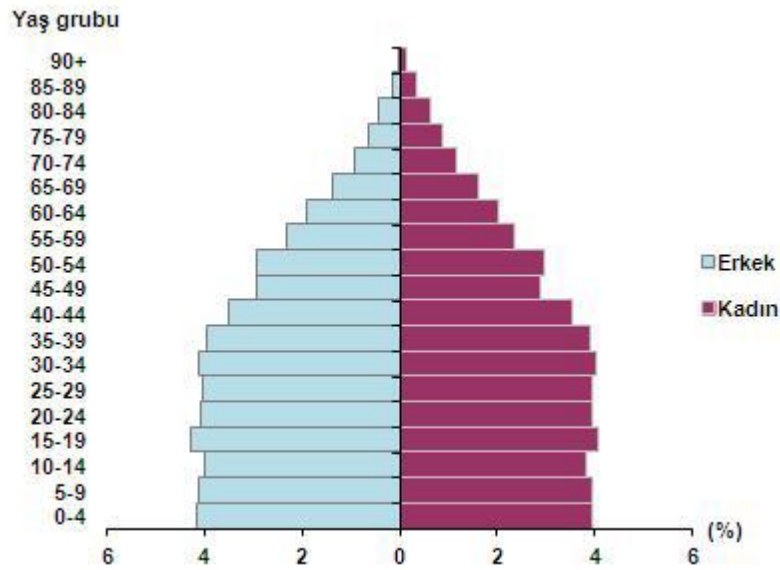
¹⁷ Ekonomi Bakanlığı ‘Ekonomik Görünüm Sunumu’ Haziran, 2014, s:21

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Nüfus yoğunluğu ve şehirleşme açısından ise en önemli merkez İstanbul olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etmiştir.

Türkiye'nin genç nüfus yapısı diğer ülkelerle kıyaslandığında ekonomik canlılık için temel bir girdi oluşturmaktadır. Türkiye'de köyden kente göç devam etmektedir.

Türkiye Nüfus Piramidi (Ocak-2016)



Kaynak: TÜİK

Ülkemizdeki kentleşme olgusu (özellikle büyük beş şehirde) demografik davranışlar açısından farklılaşmaya başlamıştır. Çok çocuklu aileler yanında tek çocuklu aile anlayışı ile yalnız yaşama eğilimlerinde de artışlar görülmüştür. Bu tip davranış değişiklikleri neticesinde konut tipi, oda sayısı, beyaz eşya, enerji tüketimi gibi pek çok buna bağlı sektörde kendi içlerinde talebe göre değişikliğe gitmişlerdir.

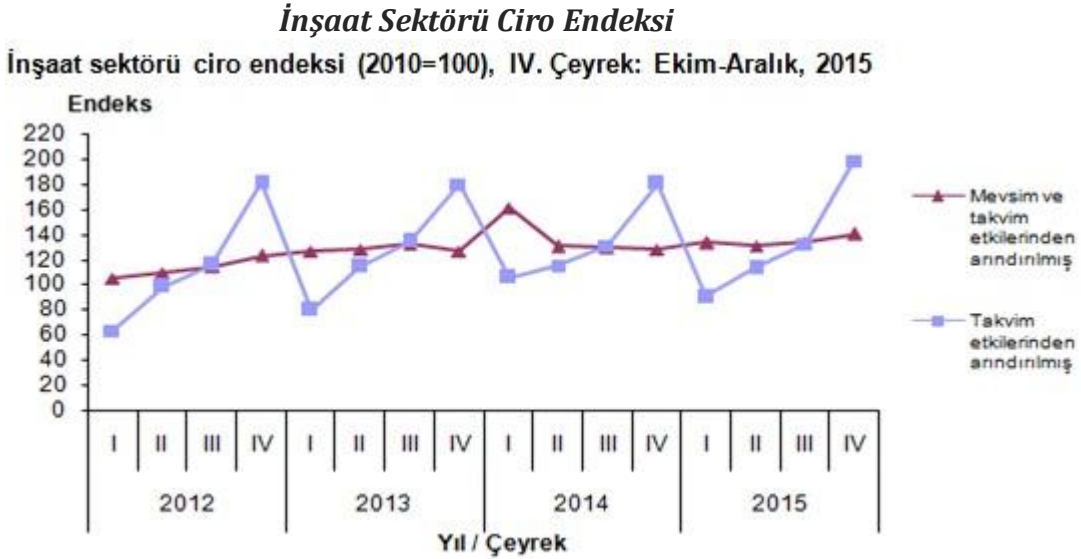
Türkiye'deki en büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın yaklaşık %42'sini oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu üç gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermekle beraber Anadolu'nun farklı bölgelerinde de projeleri bulunmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülkemizde yukarıdaki bölümde de ifade edilen kontrollü büyüme süreci ve risklerin azaltılmasına yönelik politikalar gereği toplam tüketimde geçmişmiş yıllara göre bir azalma görülse de inşaat, beyaz eşya ve otomotiv gibi toplam talep yavaşlanmasından en çok etkilenmesi beklenen sektörlerde durum tam tersi bir hal almıştır. Bunun temel nedeni talebin öne alınması ve ertelenen talebin devreye girmesidir. Diğer yandan genç nüfusun ve göçlerin etkisi de gözden kaçırılmamalıdır. Risk algısında bir farklılaşma olmaması durumunda benzer bir sürecin 2016 yılında da sürmesi beklenebilir.

İnşaat sektörü açısından dikkatli izlenmesi gereken verilerden biriside ciro ve üretim endeksleridir. Bu endeksler ile üretim hızı ve satışların yarattığı nakit akışlarını takip etmek mümkün olmaktadır. Özellikle mevsimsel etkilerin sektör üzerindeki etkisi ile mevsimsellikten arındırılmış durumun analizi önem taşımaktadır. İlgili veriler aynı zamanda sektörün gelecek beklentileri konusunda da(özellikle üretim endeksi) fikir verebilmektedir.

TÜİK¹⁸ verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %4,5 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 oranında önemli bir yükseliş sağlamıştır. 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %0,5 oranında artmıştır.



Kaynak: TÜİK

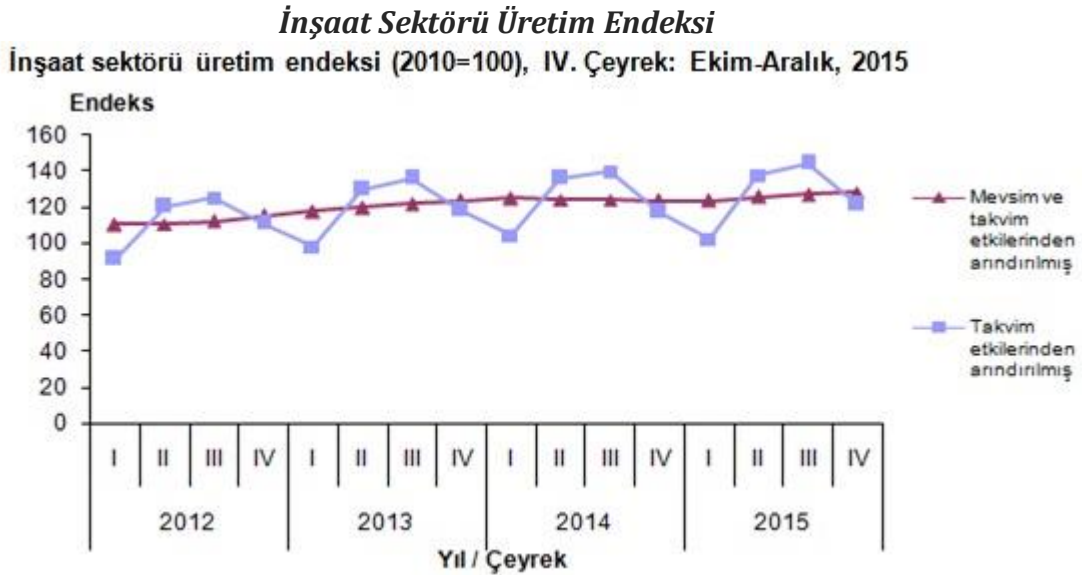
¹⁸ TÜİK; 'İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2015', Sayı: 21751, 07 Nisan 2016

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre % 1,1 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 3,8 oranında yükselmiştir. 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %1,7 oranında artmıştır.

İnşaat ciro endeksi 2012 yılı birinci çeyreği itibarı ile mutedil bir yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) takvim etkisi ayrıştırıldığında ise özellikle 2015 yılı III. Çeyreğini takiben çok hızlı bir artış gözlenmiştir.

İnşaat üretim endeksi ise; 2012 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir(mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) Dolayısıyla mevsimsellikten arındırılmış eğilimi güçlü bir şekilde devam etmektedir. Üretimde dönemsel dalgalanmaların olması ise inşaat sektörünün genel yapısından kaynaklanmaktadır.



Kaynak: TÜİK

İnşaat ciro ve üretim endeksleri sektörün ekonomik aktivitesini göstermek dışında ekonominin genel yönü konusunda da fikir verebilmektedir. Daha önce ifade ettiğimiz büyüme ve buna bağlı diğer makroekonomik gelişmelerin etkileri bu endekslere yansımaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi (2015)

İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2015

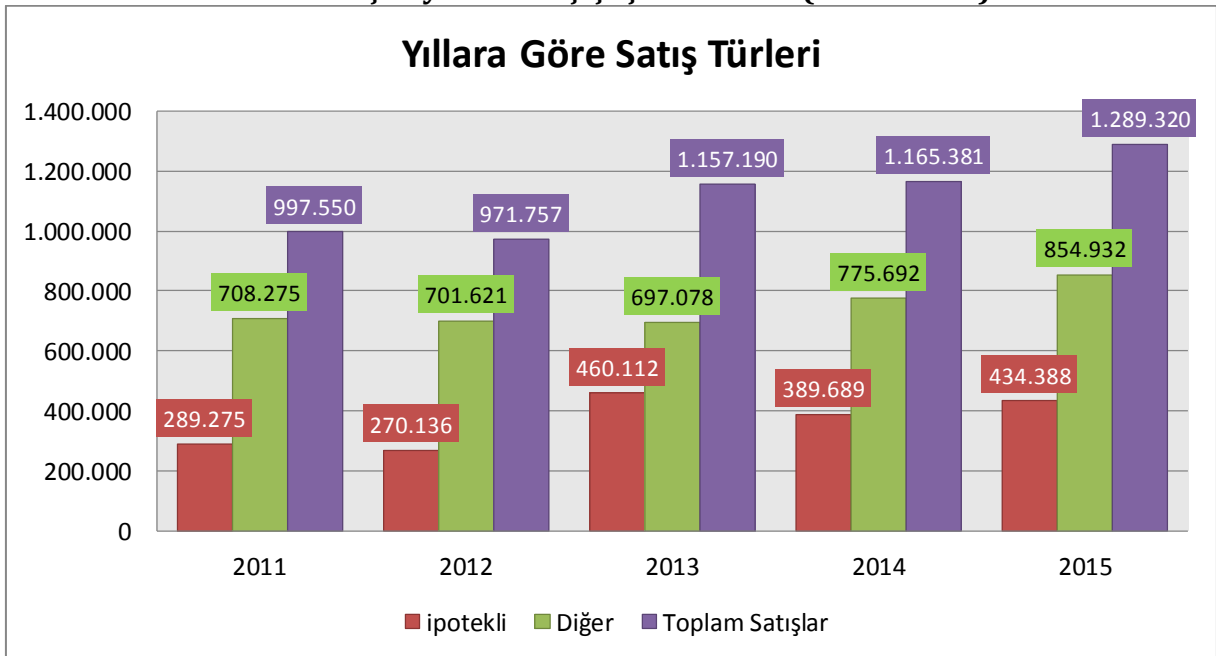
Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış				Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks 2015 IV	Endeks 2015 ort.	Endeks 2015 IV	Yıllık değişim 2015/IV (%)	Endeks 2015 ort.	Yıllık ort. değişim (%)	Endeks 2015 IV	Çeyreklik değişim 2015/IV (%)
	Ciro	198,6	133,6	198,6	10,0	133,6	0,5	139,7
Üretim	122,6	126,5	121,8	3,8	126,6	1,7	128,7	1,1

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrı bir değer taşır. Konut satışları pek çok değişkenden etkilenen bir yapıya haizdir. Ekonomik parametrelerin yanı sıra davranışsal değişkenlerden de etkilenir. Bazı durumlarda yatırımcının 'rasyonel' davranışları da farklılık gösterebilir.

Konut satışları gerek makroekonomik bir öncü gösterge gerekse sektörel değerlendirme açısından dikkatli takip edilmesi gereken veri gurubu arasındadır.

Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2011-2015)¹⁹



Kaynak: TÜİK

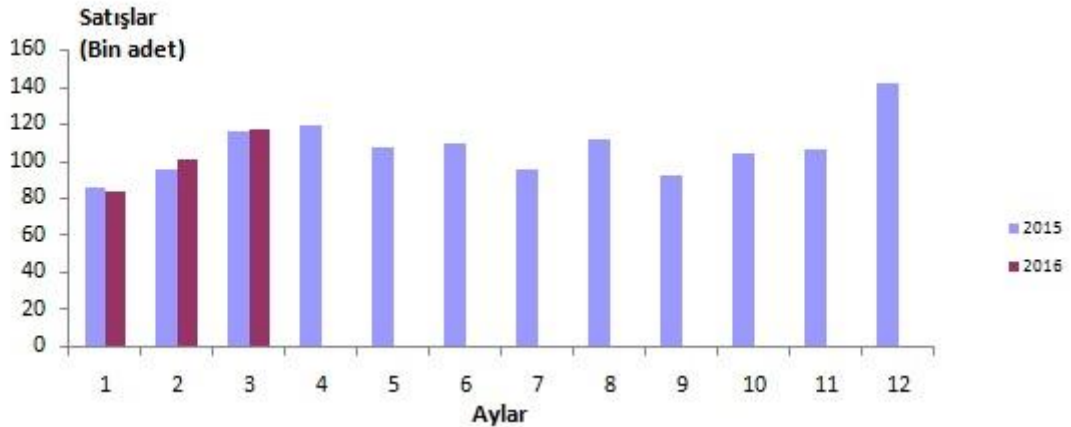
¹⁹ TKGM, 2009 Ağustos ayından itibaren veri kayıt sistemini değiştirerek ipotekli satışları ayrı bir kalemden tutmaya başlamıştır. Buna göre 2009-2012 yıllarına ait konut satış rakamlarındaki bu kapsam eksikliği giderilerek söz konusu yıllara ait veriler güncellenmiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2015 yılı itibarı ile konut satışları tüm zamanların en yüksek rakamına ulaşarak rekor kırmıştır. Son beş yılda satışlarda görülen bu yüksek ivme sektör adına oldukça sevindiricidir. Satış detaylarına baktığımızda 2013 yılına kadar hızla artan 'ipotekli' konut satışları 2014 ve sonrasında faiz artışlarına paralel olarak gerilemekle birlikte 2015 yılında 434.388'e ulaşarak son iki yıldaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Diğer satış türü olarak nitelendirdiğimiz; yüklenicilerin sağladığı finansman olanakları ve çek, senet karşılığı yapılan satışlar ise 2015 yılında rekor kırmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları²⁰ 2016 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1 oranında artarak 117.205 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.993 konut satışı ile en yüksek paya (%18,8) sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.730 konut satışı (%10,9) ile Ankara, 7.549 konut satışı (%6,4) ile İzmir takip etmiştir. 2016 yılı ilk üç aylık zaman diliminde ise sadece Ocak ayında satışlar bir önceki yılın aynı döneminin altında kalırken diğer iki ayda satışların bir önceki yılın aynı dönemine göre arttığı görülmektedir.

Konut Satış Sayıları (2015- 2016 Mart)



Kaynak: TÜİK

Türkiye konut piyasasının en aktif olduğu bölgeler ise üç büyük ilimiz olup söz konusu bölgelerde İstanbul açık ara ile liderliğini sürdürmektedir. Bu illeri Pazar olarak Bursa ile Antalya takip etmektedir. Söz konusu satışların yoğun olduğu üç büyük ilimizde (İstanbul, Ankara ve İzmir) Emlak Konut GYO A.Ş faaliyetlerine devam etmektedir. Yukarıda ifade ettiğimiz konut piyasaları gerek alt yapı ve ulaşım kolaylıklarının artması gerekse yabancı yatırımcıların ilgisi ile canlılığını korumaktadır. Ayrıca iç ve dış kaynaklı göçlerin bu şehirlere yönelmesi de talebi etkilemektedir.

²⁰ TÜİK, Haber Bülteni, 'Konut Satış İstatistikleri-Aralık', Sayı: 21708, 22 Ocak 2016

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Üç Büyük İl Bazında Türlerine Göre Konut Satışları

	Toplam(Ocak-Mart 2015)	İpotekli	Diğer	Toplam(Ocak-Mart 2016)	İpotekli	Diğer
Türkiye	297.218	115.445	181.773	303.464	95.861	207.603
Ankara	34.738	15.920	18.818	32.432	12.168	20.268
İstanbul	56.188	24.676	31.512	55.661	20.852	34.809
İzmir	18.178	7.831	10.347	19.272	6.929	12.343

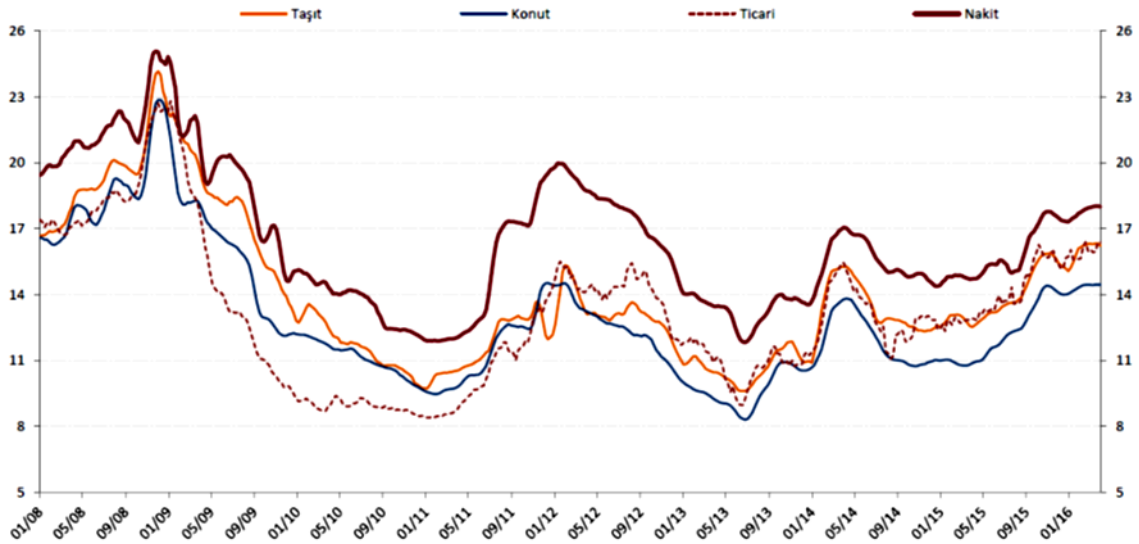
Kaynak: TÜİK

Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık öncü bir gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir. Bu bağlamda kredi süreci ve faiz oranları da her sektörü olduğu gibi inşaat sektörünü de etkilemektedir.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüş sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Kredi Faiz Oranları

(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde, 4 Haftalık Hareketli Ortalama)



Kaynak: TCMB.

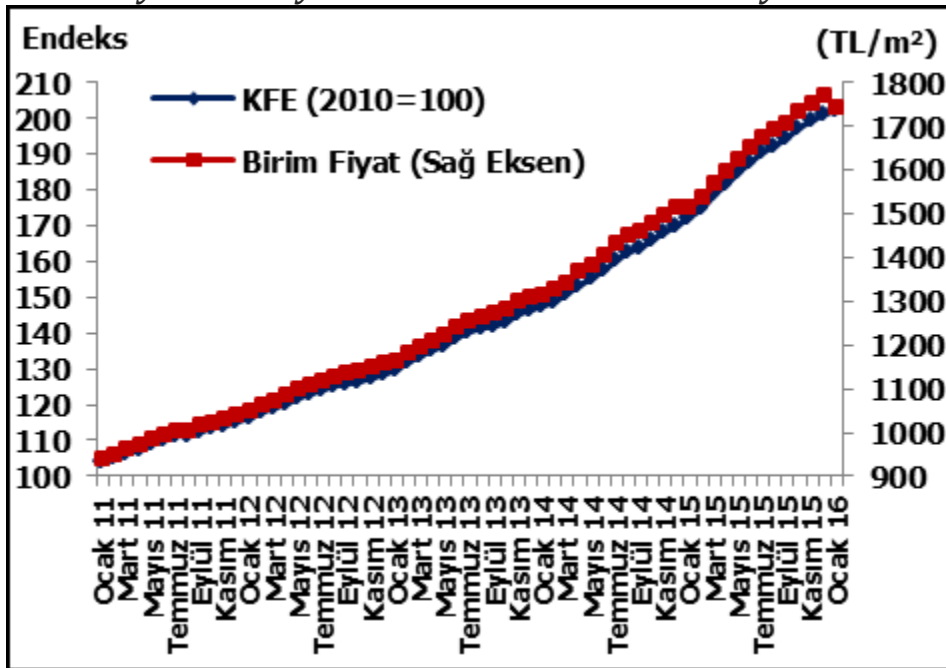
Son Veri: 01 Nisan 2016.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gerek dünya ekonomisinde görülen düşük negatif faiz eğilimi gerekse TCMB'nin bir süredir büyüme odaklı faizleri düşürme politikası sonucu tüketici ve üretici bazında fonlama maliyetlerinin düşmesi beklenebilir. Bunun sonucu başta konut olmak üzere pek çok sektörde faaliyet artışı görülebilecektir. Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne(TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının(enflasyondan arındırılmış olarak) makul seviyelerde devam ettiği görülmektedir. Bu bağlamda TCMB tarafından 28 Mart 2016 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır²¹.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ocak (Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016 dönemini kapsamaktadır) ayında bir önceki (Kasım, Aralık 2015, Ocak 2016) aya göre yüzde 0,52 oranında artarak 202,32 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,50 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,23 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında 1511,75 TL/m² iken 2016 yılı Ocak ayında 1741,17 TL/m² olarak gerçekleşmiştir²².

Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı



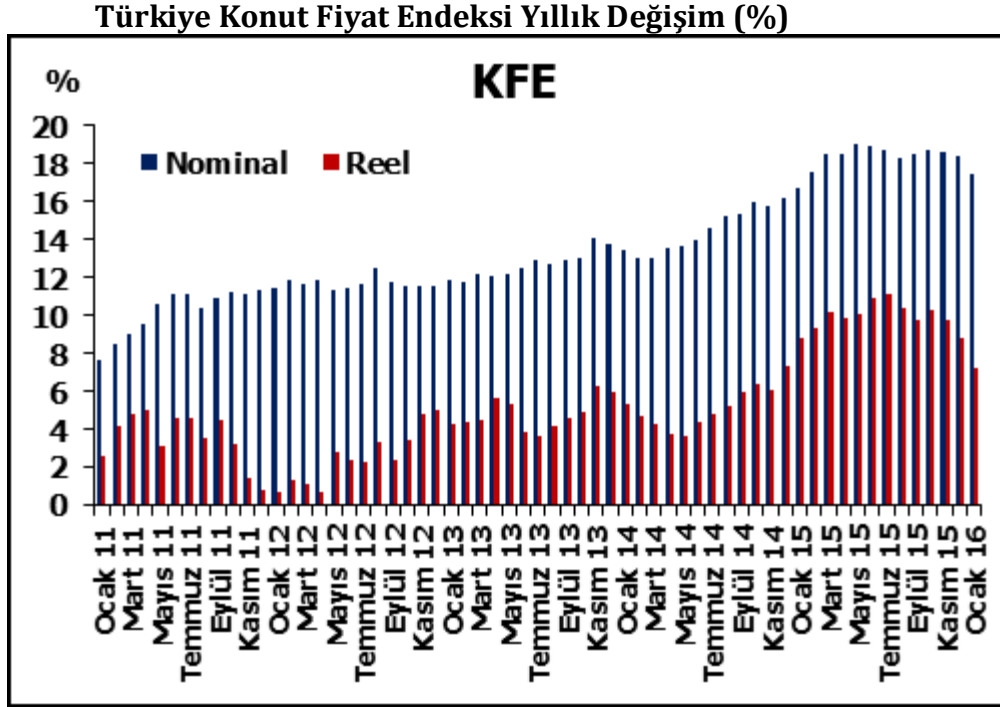
Kaynak: TCMB

²¹TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 28 Mart 2016-Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks - Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016 dönemini kapsamaktadır

²²TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 28 Mart 2016,S.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TKFE' nin nominal ve reel fiyat değişimleri de aşağıdaki grafikte verilmiştir. Kasım 2014 döneminden başlayarak artan nominal ve reel fiyatlar, Ekim 2015 döneminden itibaren mutedil bir düzeltme yaşamaktadır.²³



Kaynak: TCMB

Emlak piyasasında ve inşaat sektöründe diğer önemli bir unsurda müteakabiliyet yasasından sonra gözlemlenen yabancı yatırımcı davranışları olmuştur. Yabancı yatırımcıların ülkemiz gayrimenkul sektörüne ilgisi devam etmekte olup döviz kurlarındaki değerlendirme bu tip yatırımcı için artı bir etki yaratmış görünmektedir.

Yabancılar Yapılan Konut Satışları(Eylül2014-2015)

	Ocak-Mart 2015	Ocak-Mart 2016
Toplam(Adet Olarak)	4.268	4.642
İstanbul	1.391	1.636
Antalya	1.199	1.003
Bursa	290	385
Muğla	155	142
Yalova	291	240
Ankara	106	185
Aydın	200	178
Sakarya	164	192
Samsun	23	101
Trabzon	68	136
Diğer İller	381	444

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

²³Nominal Fiyat: İlgili varlığın belli dönem itibarı ile fiyat seviyesinde görülen değişimi ifade ederken, Reel Fiyat; nominal fiyattan enflasyon oranının arındırılması sonucu ulaşılan değeri ifade etmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yabancılara satış hem yatırım hem de kullanım amaçlı olduğu gözlenmektedir. Tatil beldeleri ile bazı büyük şehirlerde daha çok kullanım amaçlı alımlar yapılırken, özellikle İstanbul ve İstanbul'a yakın yörelerde yatırım amaçlı alımlar olabilmektedir. Yabancılara yapılan satışın Türk Ekonomisi için döviz kazandırıcı bir işlem olduğu da aşikârdır.

Türk ekonomisi kendine has dinamik bir yapıya sahip olup kriz ve dalgalanma sonraları toparlanmayı oldukça çabuk yapabilen bir tavır sergilemektedir. Aynı karakteristik özellik Türk İnşaat ve Konut sektörü içinde geçerlidir.

2016 yılında Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü etkileyen /etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcı ilgisinin artarak devam etmesi,
- 2014 ilk yarısında düşüş gösteren konut talebinin 2015 yılında hızla artarak yeni bir rekor kırması ve talebin canlılığını sürdürüyor olması,
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi,
- Kredi faizlerindeki oynaklık ve yukarı yönlü eğilime rağmen yatırımcının bu dönem itibarı ile faiz yükselişine karşı hassasiyetinin az olması; faiz giderlerinden daha hızlı konut fiyatlarının yükselmesi ve bu yönlü beklentiler,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmalar,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması, (özellikle Körfez geçişi, 3.Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesiyle hinterlandının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha profesyonel yönetilmesinin sağladığı avantajlar,
- Köyden kente devam eden göç,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep,

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacı,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelir ve finansal kolaylıklar,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların; fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve Tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması ,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Yönetim Kurulu Üyesi Adayları Hakkında

- 14 Nisan 2016 tarihinde yapılacak Genel Kurul'da, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliklerine TOKİ tarafından Ertan YETİM, Murat KURUM, Sami ER ve Mehmet ÖZÇELİK aday olarak gösterilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adayları Hakkında

- Şirketimizin 14 Nisan 2016 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında; Ertan KELEŞ, Veysel EKMEK ve Havvanur YURTSEVER'in, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olarak sunulmalarına Aday Gösterme Komitesi Kararı doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Şirket Paylarının Geri Alımı İçin Verilen Yetkilendirme hk.

- Şirketimizin 14.04.2016 tarihin gerçekleştirmiş olduğu Olağan Genel Kurul neticesinde, Şirket Paylarının Geri Alımına ilişkin yetkilendirmeye ilgili aşağıdaki değişiklik yapılmıştır: "Şirket paylarının geri alımına ilişkin olarak; 06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan geri alım programında geri alımlar için yetkilendirilen Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat KURUM'un yerine Şirketimizin 14.04.2016 tarihinde gerçekleştirdiği Olağan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesine karar verilmiştir."

Nakit Kar Payı Ödeme Tarihi hk.

Nakit Kar Payı Ödeme Şekli	Peşin
Nakit Kar Payı Ödeme Tarihi	24.05.2016

Pay Grup Bilgileri	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı - Brüt (TL)	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı - Net (TL)
B Grubu,EKGYO(Eski),TREEGYO00017	0,0967600	0,0967600
A Grubu,İşlem Görmüyor(İmtiyazlı),TREEGYO00025	0,0967600	0,0967600

Yönetim Kurulu ve Komitelerle İlgili Görevlendirmeler hk.

- Şirketimizin 14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulu'muzun, 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

FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

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

Ayrıca oluşturulan komitelere aşağıdaki kişilerin seçilmesine karar verilmiştir:

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Veysel EKMEN, Sami ER, Hakan AKBULUT

Denetimden Sorumlu Komite:

Ertan KELEŞ (Komite Başkanı), Veysel EKMEN, Havvanur YURTSEVER

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi:

Havvanur YURTSEVER (Komite Başkanı), Ertan KELEŞ, Mehmet ÖZÇELİK

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

2015 Yılı Genel Kurul Toplantısı

14 Nisan 2016 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantımıza ilişkin toplantı tutanağı EK-8'dedir.

14.04.2016 tarihli Genel Müdürlük oluru ile;

1. "Genel Müdür Yardımcılığı (Teknik)" na bağlı "Projeler Daire Başkanlığı" na bağlı olarak görev yapacak "Tesisat Proje Müdürlüğü" nün ihdas edilmesi ve İnşaat Kontrol Müdürlükleri Teknik Uzmanı Mak. Müh. İbrahim Oflaz'ın " Tesisat Proje Müdürü" olarak vekaleten atanması,
2. "Genel Müdür Yardımcılığı (Uygulama)" na bağlı "Uygulama Daire Başkanlığı" na bağlı olarak görev yapacak "4 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü" nün ihdas edilmesi ve İnşaat Kontrol Müdürlükleri Teknik Uzmanı İnş. Müh. Nurullah Öztürk'ün " 4 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü" olarak vekaleten atanmasına ve organizasyon şemasının oluşan bu duruma göre revize edilmesine karar verilmiştir.

Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esasla Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri: VI No:29) gereğince, faaliyet raporumuzda düzenlemenin 42. maddesinde yer alan hususlar bu bölümde bulunmaktadır. Şirketimize ait ‘güncel projeler ait tablo, gayrimenkul değerlemeleri ile ilgili tablo (proje, arsa, bina olmak üzere), projelerin inşaat tamamlama oranları tablosu detaylı, uzun olmaları ve daha açık bir şekilde incelenmesi amacıyla ek olarak faaliyet raporumuzda yer alacaktır.

Kamuoyunda daha şeffaf, kolay anlaşılabilir ve kolay ulaşılabilir bilgi verme prensibinden hareketle; uyguladığımız iki iş geliştirme modeline ait özet hususlar ise faaliyet raporumuzun başında bulunan ‘iş modelleri’ bölümünde ifade edilmiştir. Ayrıca bu modellerden ‘Gelir Paylaşımı’ ile tamamlanan projeler ve ihale edilen projelerinde tabloları ile ‘Anahtar Teslimi Götürü Bedel Modeline’ göre tamamlanan ve yapımı devam eden projelerle ilgili bilgiler kendi başlıklarındaki bölümlerde yer almaktadır.

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER						
Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2013	23.12.2016	3	İSTANBUL-ATAŞEHİR	4.530,40
2	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2015	15.09.2017	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR - 3334 / 8	2.577,48
3	İLGİN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2015	01.08.2016	1	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	1.476,76
4	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2015	01.09.2016	1	İSTANBUL - KADIKÖY 3317 / 22	4.793,46
5	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	03.08.2015	03.03.2018	2 yıl 7 ay	İSTANBUL -BAŞAKŞEHİR 1344 /2	2.200,00
6	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADI ORTAKLIĞI	01.10.2015	01.10.2016	1 YIL	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR 324 /2	1.500,00
7	OLCAY GÜVENCİ	06.11.2015	06.05.2016	5 ay	İstanbul Çatalca - 304 Parsel (10,828.15m2), 1481 Parsel (293,692.95 m2), 135 Ada 148 Parsel (164,850.47 m2), 138 Ada 5 Parsel (998,671.73 m2), 139 Ada 5 Parsel (806,281.04 m2),	71.500,00
8	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01.11.2015	01.11.2016	1 YIL	İstanbul-Ümraniye 3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	6.500,00
9	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	01.12.2015	01.12.2016	1 YIL	İstanbul-Ümraniye 3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	5.000,00
10	OLCAY GÜVENCİ	01.12.2015	01.06.2016	5 ay	İstanbul Çatalca-304 Parsel (10,828.15m2), 1481 Parsel (293,692.95 m2), 135 Ada 148 Parsel (164,850.47 m2), 138 Ada 5 Parsel (998,671.73 m2), 139 Ada 5 Parsel (806,281.04 m2), 296 parsel (206.523,00 m2) ve 738 parsel (402.003,00 m2)	49.500,00
NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.					TOPLAM	149.578,10

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2015	01.05.2016	1	ANKARA - ÇANKAYA, 14	OFİS	6.017,98

Not: Kira Tutarı KDV Hariçtir.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

2016 YILI AYLIK SATIŞ İÇMAL LİSTESİ

Sıra	Proje Adı	Ocak	Şubat	Mart
		Satılan Konut ve Ticaret Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Konut ve Ticaret Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Konut ve Ticaret Bağımsız Bölüm Adedi
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	3	6	51
2	AVRUPARK	52	69	53
3	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 - 3	10	2	10
4	BAHÇEKENT FLORA	51	14	30
5	BULVAR İSTANBUL	1		1
6	BURGAZKENT			1
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1			1
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	1	1	1
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-3		1	
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4		1	
11	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP	3		
12	EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ		4	1
13	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ		1	
14	ESENLER EMLAK KONUTLARI		1	1
15	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	11	17	24
16	EVVEL İSTANBUL	6	23	15
17	GÖL PANORAMA EVLERİ	6	28	20
18	İSTMARİNA	19	22	6
19	KARAT 34			13
20	KÖRFEZKENT 4.ETAP	134	34	26
21	KÖY	8	19	25
22	METROPOL İSTANBUL	10	1	1
23	NİDAKULE ATAŞEHİR	1		3
24	PARK MAVERA	1	1	37
25	SARPHAN FİNANS PARK	14	21	21
26	SEYRAN ŞEHİR		54	
27	SOFALOCA		1	2
28	TUAL ADALAR		35	54
29	UNİKONUT		61	10
	Genel Toplam	331	417	407

NOT	Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışı kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.
	Satış işlemi, alıcının noter huzurunda sözleşme imzalaması, peşin ve veya peşinat tutarı yatırılması, kredilerinin hesaba geçilmesi ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamların artmasına neden olabilmektedir. Satışlarda ilaveler olabileceği gibi alıcıların sözleşmeden cayma, sözleşmeden dönme ve satıcının sözleşmeyi fesih etmesi nedenlerinden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.

Proje Geliştirmek Üzere Alınan 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.

Güncel Projelerimiz

Kurumumuza ait güncel projelere ait bilgiler EK-3, EK-4, EK-5 ve EK-7’de bulunmaktadır.

Varlıkların Ekspertiz Değerleri

Kurumumuza ait projeler, arsalar ve binalara ait ekspertiz raporları EK-2’de bulunmaktadır.

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

Kurumumuz ’un idare etmekte olduğu projelerin son durumları ve tamamlanma oranlarına ait bilgiler Ek 3’te sunulmuştur. Bitim sürelerine ilişkin tablo ise EK-7’de sunulmuştur.

Portföy Sınırlamaları

Portföy Sınırlamalarına ilişkin tablolar EK-1’de Özet Finansal Mali Tablolarda sunulmuştur.

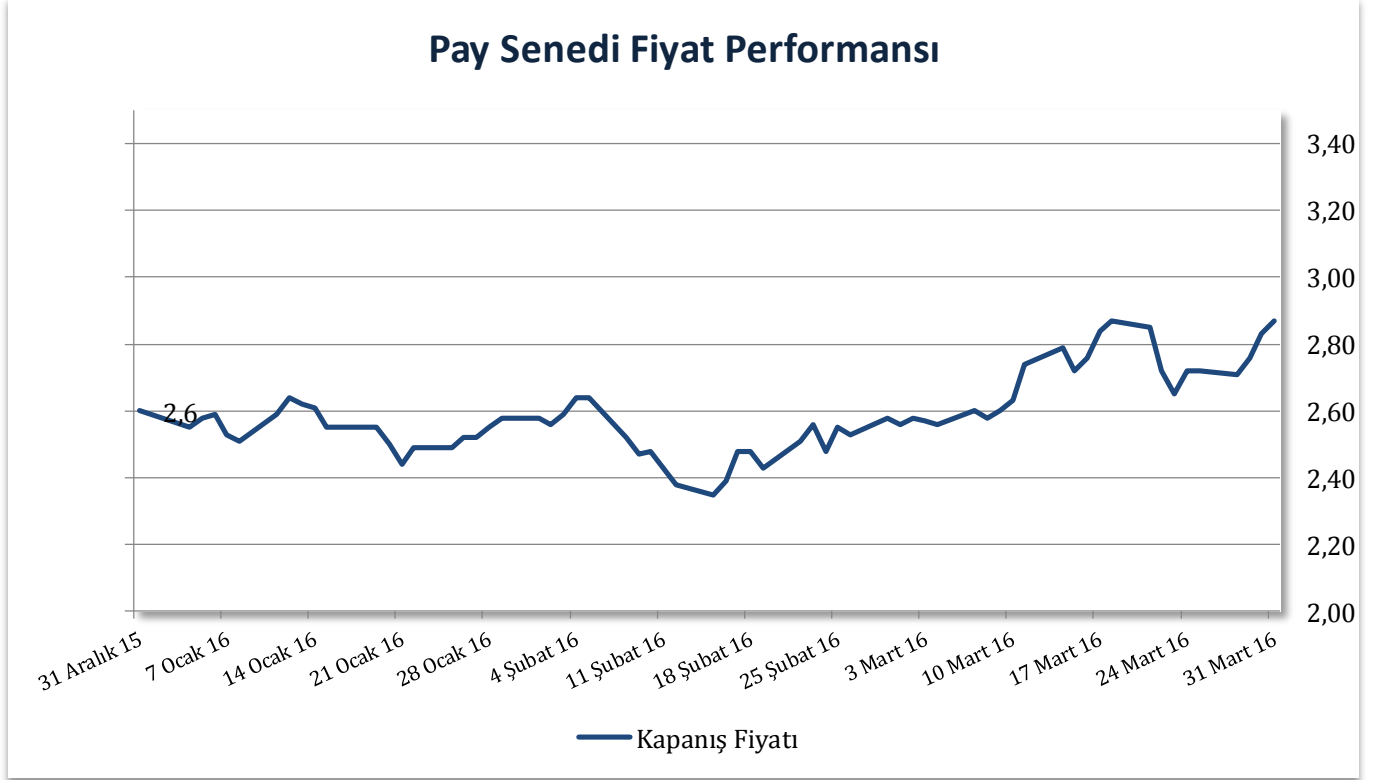
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

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 TÛM, 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

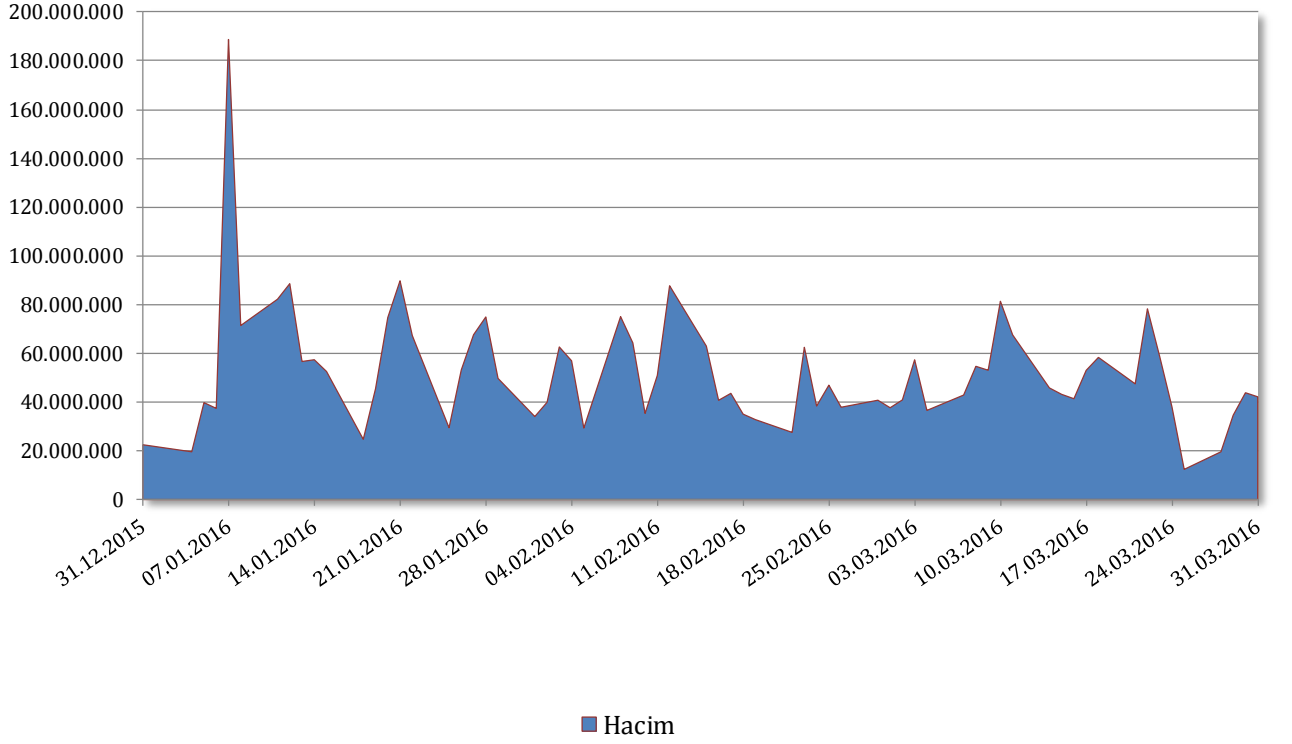
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



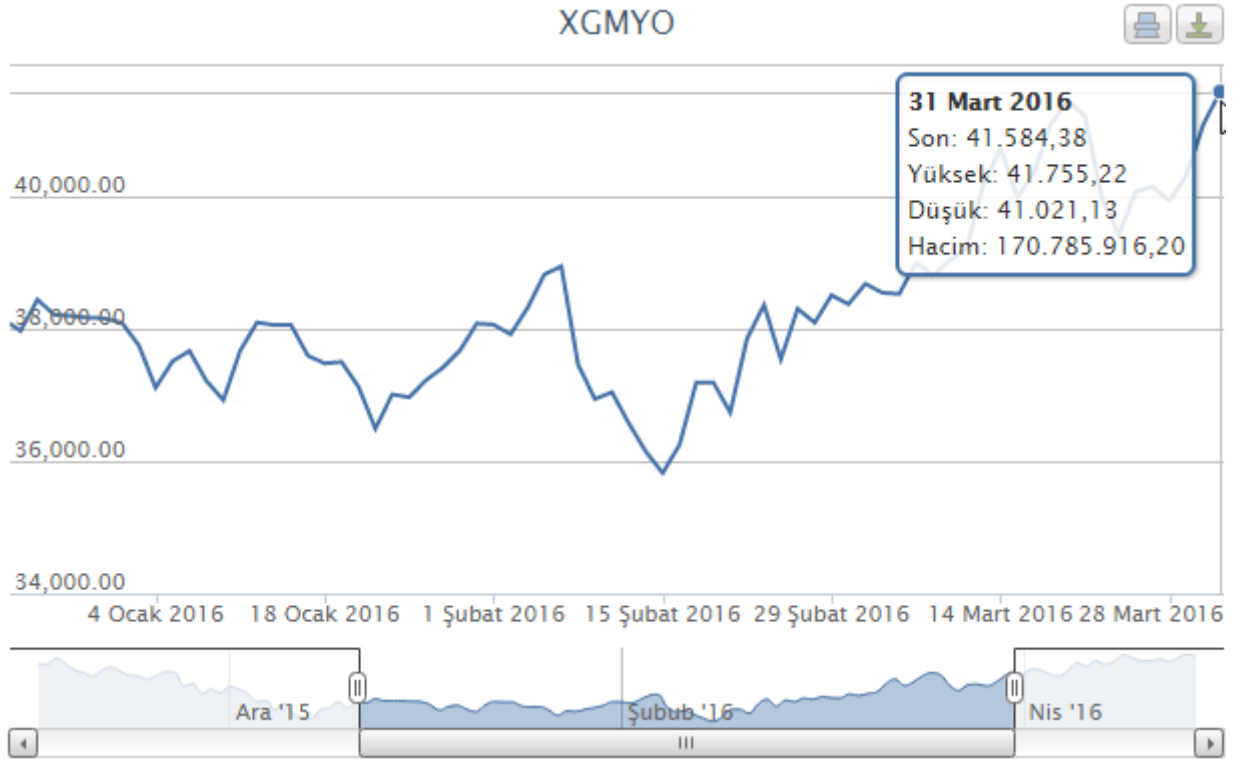
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)

Ocak - Mart 2015 Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

GYO Endeksi



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

14.04.2016 tarihinde düzenlenen Olağan Genel Kurul toplantısında Bağımsız Denetim Kuruluşunun Seçimine İlişkin Şirket Politikası ve konuya ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okunarak 2016 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca bağımsız denetimi hizmeti alınacak **DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.** (Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED) Genel Kurulun onayına sunulmuştur, yapılan oylama neticesinde 68.888.466.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Ekspertiz Şirketleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 35. Maddesi uyarınca, portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık ile, 2016 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için "**Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" ve "**Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**" den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

Dalfin Finansal Kurumsal İletişim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti. yatırımcı ilişkilerinin yapılandırılması, eğitimi gibi konularda proje süresince anlaşılmıştır.

YMM

Sırdaş Denetim ve Yönetim Danışmanlığı Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile 01.01.2016- 31.12.2016 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Basın Müşavirliği PR Firması

F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. Şti.'den Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kreatif ve basın işi kapsamında, 17.09.2015-16.09.2016 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

1. **Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar**
2. **Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti**
3. **İnşaat İlerleme Seviyeleri**
4. **İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu**
5. **Bina Stokları Özet Tablosu**
6. **Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu**
7. **İnşaat Bitim Süreleri Tablosu**
8. **2015 Olağan Genel Kurul Toplantısı Tutanağı**

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2016 yılı 1 Ocak – 31 Mart dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EK 1 - BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU VE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-33
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-8
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-12
NOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	12
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	14
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	14-15
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15-16
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	17-18
NOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18-21
NOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	22
NOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	23
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	24
NOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	25
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	26
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	27
NOT 18 FİNANSAL GELİR / GİDERLER	27
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28-29
NOT 20 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-31
NOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	32-33

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.618.010	7.066.056
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.130.305	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	144.277	143.819
Ticari alacaklar	8	1.055.171	1.410.160
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	39.308	204.172
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.015.863	1.205.988
Diğer alacaklar	9	516.457	499.781
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		516.457	499.781
Arsa ve konut stokları	10	2.552.556	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	13	34.972	33.962
Diğer dönen varlıklar	12	184.272	166.272
Duran varlıklar		9.754.691	10.161.448
Ticari alacaklar	8	1.553.511	1.483.100
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.553.511	1.483.100
Diğer alacaklar	9	456	168
Arsa ve konut stokları	10	8.024.469	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar		86.822	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		1.269	1.874
Diğer duran varlıklar		72.164	58.241
Toplam varlıklar		17.372.701	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.654.934	7.631.665
Kısa vadeli borçlanmalar	7	793	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	228.520	230.657
Ticari borçlar	8	2.452.277	2.553.198
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	1.872.147	1.881.778
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	580.130	671.420
Diğer borçlar	9	523.269	517.994
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		523.269	517.994
Ertelenmiş gelirler	13	4.315.081	4.159.158
Kısa vadeli karşılıklar		134.994	170.658
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		4.551	4.626
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	130.443	166.032
Uzun vadeli yükümlülükler		215.952	270.440
Uzun vadeli borçlanmalar	7	159.000	214.000
Ticari borçlar	8	36.121	36.192
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		36.121	36.192
Diğer borçlar		13.750	13.814
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		13.750	13.814
Ertelenmiş gelirler	13	2.510	2.448
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		4.571	3.986
Özkaynaklar		9.501.815	9.325.399
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(853)	(487)
<i>Tanımlanmış fayda yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	357.908
Geçmiş yıllar karları		3.063.940	2.111.335
Net dönem karı		176.782	952.605
Toplam kaynaklar		17.372.701	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015
Kar veya zarar kısmı			
Satışlar	15	128.566	191.002
Satışların maliyeti (-)	15	(16.902)	(78.278)
Brüt kar		111.664	112.724
Genel yönetim giderleri (-)	16	(25.961)	(29.579)
Pazarlama giderleri (-)	16	(15.148)	(8.207)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	90.655	46.363
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(2.551)	(1.932)
Esas faaliyet karı		158.659	119.369
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.276	4.830
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		160.935	124.199
Finansman gelirleri	18	26.037	25.615
Finansman giderleri (-)	18	(10.190)	(11.557)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		176.782	138.257
Diğer kapsamlı gelirler			
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlenmeler		(366)	(125)
Toplam kapsamlı gelir		176.416	138.132
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0005	0,0004

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Özkaynak toplamı	
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar Geçmiş yıllar karları		Net dönem karı
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
Transferler	-	-	-	-	-	954.397	(954.397)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(125)	-	138.257	138.132
31 Mart 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(328)	2.532.605	138.257	8.889.416
1 Ocak 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399
Transferler	-	-	-	-	-	952.605	(952.605)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	176.782	176.416
31 Mart 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(853)	3.063.940	176.782	9.501.815

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		176.782	138.257
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	1.563	547
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	10	1.143	442
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(35.068)	(8.284)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(91.871)	(58.980)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	246
		52.549	72.228
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit			
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(247.765)	(1.313.618)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		291.273	(9.736)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(100.992)	1.188.671
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.613)	74.979
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		188.696	194.291
Proje mevduatlarındaki değişim		(52.031)	(1.008.791)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		33.330	3.721
Vergi ödemeleri/iadeleri		(17.215)	(9.395)
Ödenen kıdem tazminatları		(11)	(105)
		138.221	(807.755)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.059)	(5.502)
Alınan faiz		3.682	3.943
Finansal varlık alımları		(101.358)	(172.437)
Finansal varlık geri dönüşleri		100.900	164.065
		(5.835)	(9.931)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		793	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(55.000)	(40.515)
Alınan faiz		-	26.685
Ödenen faizler		(12.053)	(13.191)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		250	1.142
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(438)	(1.632)
		(66.448)	(27.511)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)			
		65.938	(845.197)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(4)
		65.938	(845.201)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		65.938	(845.201)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	759.493	1.453.400
		825.431	608.199
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	825.431	608.199

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2016 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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

b) 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 1</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 1</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi 1</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1 2</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri 2</i>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık

İyileştirmeler

TMS 27 (Değişiklikler)

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28

(Değişiklikler)

TFRS 14

TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²

Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²

Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkaları²

Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²

Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

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

TFRS 10, 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.

- 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

Finansal Araçlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

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

3.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 68.646 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 645.799 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 207.136 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 438.663 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 25.334 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kasa	31	4
Banka	3.130.274	3.004.999
- Vadesiz mevduat	81.734	65.500
- Vadeli mevduat	3.048.540	2.939.499
	3.130.305	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	81.765	65.504
3 aya kadar	3.048.540	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(44.112)	(41.432)
	3.086.193	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	9,35	8,90

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	3.130.305	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(14.116)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(317.117)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.944.962)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(28.679)	(26.937)
	825.431	759.493

(*) 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. 317.117 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 15.433 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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	131.260	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.017	13.267
	144.277	143.819

(*) 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 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Mart 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 131.260 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,68'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 31 Mart 2016 itibarıyla bono vadeleri dört ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	793	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	228.520	230.657
	229.313	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	159.000	214.000
	159.000	214.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, 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 Mart 2016 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,93'tür (31 Aralık 2015: %10,14).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
2017	159.000	214.000
	159.000	214.000

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	64.313	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	159.000	214.000
	388.313	444.657

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	413.656	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	370.638	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	197.791	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	39.308	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	33.785	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.452	1.385
Diğer	815	693
Kazanılmamış finansman geliri	(2.274)	(4.051)
	1.055.171	1.410.160
Şüpheli ticari alacaklar	1.929	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.929)	(1.965)
	1.055.171	1.410.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.631.384	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(77.873)	(82.791)
	1.553.511	1.483.100
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	1.872.147	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	535.872	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	25.347	31.457
Ticari borçlar	18.911	10.817
	2.452.277	2.553.198

(*) 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 5).

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.121	36.192
	36.121	36.192

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.121 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.750	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	120.039	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.599	5.279
Diğer	69	26
	516.457	499.781

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	456	168
	456	168

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.891	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	8.037	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	11.319	4.704
Diğer	11.270	11.989
	523.269	517.994

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle 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 Mart 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	-	-	390.750
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.267	-	(250)	13.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	250	(188)	124
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.891
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.891)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2015
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	391.001	6	(257)	390.750
Özel tertip DİBS	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.232	(1.632)	62
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.079
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.079)

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.051.402	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.333.846	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	167.308	11.921
<i>Maliyet</i>	<i>167.643</i>	<i>12.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(335)</i>	<i>(258)</i>
	2.552.556	1.807.059
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.387.017	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	422.110	736.768
Arsalar	3.215.342	3.262.076
<i>Maliyet</i>	<i>3.227.524</i>	<i>3.273.192</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(12.182)</i>	<i>(11.116)</i>
	8.024.469	8.523.344

Şirket’in “Arsa ve Konut Stokları” olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Peritus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal metrekaire değerlerinden oluşmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan nihai değerlerin tümü emsal karşılaştırma üzerinden bulunmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

Arsa ve konut stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.718	220
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(575)	(66)
Dönem sonu, 31 Mart	12.517	12.447

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Arsalar		
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	665.557
İstanbul Başakşehir Arsaları	435.115	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.042	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Esenyurt Arsaları	141.282	141.282
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	106.085
Nevşehir Arsaları	70.907	70.042
Kocaeli Gebze Arsaları	45.174	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Eyüp Arsaları	30.129	30.091
İstanbul Bakırköy Arsaları	30.005	30.005
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	20.664	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Ankara Çankaya Arsaları	12.861	16.578
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	10.185	11.849
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.267	3.267
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	682	677
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
Diğer	9.176	9.043
	3.215.342	3.262.076

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar		
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	317.495	316.662
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Köy Projesi	225.233	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.888	186.778
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5. Etap Projesi	117.552	117.552
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.554	115.227
Park Maveria Projesi	115.513	115.859
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.914	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.883	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	80.294	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	71.973	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.816	55.878
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	15.738	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Diğer	112.774	114.384
	5.438.419	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar		
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	412.096	348.366
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	233.351	221.819
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	149.658	145.460
Ayazma Emlak Konutları Projesi	152.695	133.791
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	129.144	129.013
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	123.865	125.384
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	114.305	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	109.724	107.553
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	99.371	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	84.492	83.358
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	61.703	61.703
Körfezkent 4. Etap Projesi	47.782	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	36.683	35.432
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
	1.755.956	1.647.307

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler		
Batışehir Projesi	152.191	-
My Towerland	3.752	3.752
Gardenya 7B Plaza	2.339	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Spradon Vadi Evleri	1.086	1.086
Evora 2. Etap Projesi	979	979
Burgazkent Çarşı Projesi	950	950
Diğer	3.034	2.177
	167.308	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	72.369	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	58.074	87.944
	130.443	166.032

31 Mart 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	78.088	69.699
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	1.176
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.719)	(2.853)
Dönem sonu, 31 Mart	72.369	68.022

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	78.219	79.286
Gelir tahakkukları	48.511	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	33.132	33.144
Devreden KDV	15.000	10.000
Diğer	9.410	-
	184.272	166.272

(*) Vergi dairesinden alacaklar faiz gelirleri ile ilgili olarak ödenen ve vergi dairesinden iadesi talep edilen banka stopajlarından oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.427.118	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.029.288	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	793.943	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	4.315.081	4.159.158

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlere oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.510	2.448
	2.510	2.448

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	31.753	32.414
Gelecek aylara ait giderler	3.219	1.548
	34.972	33.962

(*) Verilen stok avansları Şirket'in projelendirilmiş arsalarında inşa edilen Sarphan Finanspark'tan almış olduğu 53 adet bağımsız bölüm ve Unikonut projesinden almış olduğu 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 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 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2016		31 Aralık 2015	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Satış gelirleri		
Arsa satışları	112.883	177.498
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	68.646	177.498
<i>Arsa satış gelirleri</i>	44.237	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	15.991	14.073
Diğer gelirler	142	100
	129.016	191.671
Satış iadeleri	(14)	(537)
Satış iskontoları	(436)	(132)
Net satış gelirleri	128.566	191.002
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(9.891)	(68.464)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(2.314)	(68.464)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(7.577)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(7.011)	(9.814)
	(16.902)	(78.278)
Brüt Kar	111.664	112.724

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(11.711)	(9.319)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(5.923)	(2.334)
Vergi, resim ve harçlar	(2.025)	(12.907)
Amortisman ve itfa payları	(1.563)	(547)
Taşeronluk hizmetleri	(1.399)	(898)
Seyahat giderleri	(780)	(357)
Aidat ve katılım payı giderleri	(607)	(495)
Haberleşme giderleri	(154)	(101)
Mahkeme ve noter giderleri	(151)	(273)
Bakım ve onarım giderleri	(78)	-
Sigorta giderleri	(41)	(439)
Elektronik arşivleme giderleri	-	(1.167)
Diğer	(1.529)	(742)
	(25.961)	(29.579)
	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(13.689)	(6.512)
Personel giderleri	(872)	(913)
Diğer	(587)	(782)
	(15.148)	(8.207)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	53.895	34.208
Projelerden gecikme faiz gelirleri	12.886	3.721
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 11)	5.719	2.853
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	6.695	1.871
Devir komisyon gelirleri	2.706	1.598
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	575	66
Diğer	8.179	2.046
	90.655	46.363

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(1.718)	(508)
Vade farkı iptalleri	(122)	(45)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	-	(1.176)
Diğer	(711)	(203)
	(2.551)	(1.932)

DİPNOT 18 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	26.034	25.611
Kur farkı gelirleri	3	4
	26.037	25.615

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(9.916)	(11.391)
Kur farkı giderleri	(67)	(85)
Banka komisyon giderleri	(207)	(81)
	(10.190)	(11.557)

(*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 1.314.000 TL ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 6, 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.781.070 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 26.034 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2015: 25.611 TL). Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	32.413	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	1.328	1.328
	39.308	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.872.147	1.881.778
	1.872.147	1.881.778

(*) 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 1.660.935 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 211.176 TL'dir (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	1.292.655
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	205	-
	152.396	1.292.655

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	50.102	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	49	-
	50.151	-

(*) Şirket'in dönem içerisinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") yapmış olduğu satışlar arsa iadesi ve iadesi gerçekleşen arsaların güncelleme bedellerinden oluşmaktadır.

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 Danışmanı'na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	569	442
	569	442

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

1. 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit 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 Mayıs 2016 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır (Dipnot 9).

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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.

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.887.704	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.970	126.221
	2.933.674	3.383.071

(*) 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.

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	57.553	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	-	-
	57.553	58.040

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, 2015 yılı net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 367.688.000 TL kar payının nakit olarak dağıtılmasına ve temettü dağıtım tarihinin 24 Mayıs 2016 günü olarak belirlenmesine karar vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.957.465	938.774
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.692.069	10.355.987
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		3.723.167	5.932.743
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.372.701	17.227.504
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	388.313	444.657
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	9.501.815	9.325.399
	Diğer Kaynaklar		7.482.573	7.457.448
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.372.701	17.227.504
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.151.177	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	911.745	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)	635.847	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	57.553	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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2016 (%)	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)	68	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10	-	<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)	4	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5	5	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1	-	<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 Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

1				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 6. Etap Avrupa Konutları			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.03.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	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	160.838.780,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	558.604.204,85 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	350.400.000,00 TL			
2				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ZEKERİYAKÖY PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	29.02.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Sarıyer			
	MAHALLESİ : Zekeriyaköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt 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		0,3
	1789/3	Ticaret + Konut		0,8
	1789/4	Konut		0,3
	1790/1	Sağlık Tesisi		1
	1790/3	Ticaret + Konut		0,8
	1790/4	Konut		0,3
	1791/2	Konut		0,3
	1791/3	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı		1
	1791/4	Ticaret + Konut		0,8
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
381 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	465.663.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	395.857.952,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.523.247.819,60 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	491.247.421,82 TL			
3				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA KARAT 34			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	22.03.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Bağçelievler			
	MAHALLESİ : Yenibosna			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	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	Bağçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgi ve belgelere göre rapor konu parselin 14.11.2014 tarih 1643 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bağçelievler 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)				
621 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Rayiç Değeri	373.385.700,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	99.826.909,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	96.471.315,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	346.114.416,69 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	171.600.000,00 TL			

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTMARINA PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		30.03.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Kartal			
	MAHALLESİ : Çavuşoğlu			
	Ada/Parşel	Yüzölçümü (m ²)	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)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		577.810.000,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		1.582.609.316,46 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı		672.380.000,00 TL		
120 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Toplam Rayiç Değeri		91.418.300,00 TL		

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Kayabaşı Park Mavera Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11.02.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parşel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
883/1	45.389,81 m ²	124 / 12256	10.01.2014 / 415	
889/1	53.086,96 m ²	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	T1 Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
	889	1	T1 Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
556 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		344.676.000,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		206.801.217,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.213.473.588,28 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		420.000.000,00 TL		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3317 ada 5 numaralı parşel 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 kat irtifakına esas stokta yer alan 166 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin 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 TARİHİ		15.02.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	Ada/Parşel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3317/5	20.714,48	1/27	09.07.2010/18400
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3317	5	T1-Ticaret Alanı	E=2,50, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		533.556.171,90 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ		267.063.052,20 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		745.802.594,88 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		279.675.973,08 TL		
166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		153.222.702,00 TL		

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 5. Kısım Stüdyo 24 Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		29.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Avcılar			
	MAHALLESİ : Firuzköy			
	Ada/Parşel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
634/2	15.103,39	165/16297	03.04.2015/6909	
634/2	15.103,39	165/16298	03.04.2015/6909	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	634	2	T1 Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		339.200,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		67.350.900,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		76.794.585,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		4.223.702,18 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		26.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
SAHİBİ		Emlak Konut GYO A.Ş.		
İLİ		İstanbul		
İLÇESİ		Kartal		
MAHALLESİ		Yakacık		
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12341/68	7.701,76	181	04.12.2015
	12624/1	61,40	181	28.10.2015
	12624/2	298,30	181	04.12.2015
	12624/3	3.402,98	181	04.12.2015
	12626/1	21.000,50	181	04.12.2015
	12627/36	699,73	181	04.12.2015
MEVCUT KULLANIM		Konut projesi geliştirilmektedir.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12341	68	Ortaöğrenim Tesisleri Alanı	---
	12624	1	Konut Alanı	Emsal= 1,75
	12624	2	Konut Alanı	Emsal= 1,75
	12624	3	Konut Alanı	Emsal= 1,75
12626	1	Konut Alanı	Emsal= 2,00	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
471 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		274.484.400,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		90.117.834,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		420.000.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		123.900.000,00 TL		
7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		UNIKONUT PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		29.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
SAHİBİ		Emlak Konut GYO A.Ş.		
İLİ		İstanbul		
İLÇESİ		Avcılar		
MAHALLESİ		Fırızköy		
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	639/1	24.506,00	Kat irtifaki kurulmuştur.	
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)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		127.029.875,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		153.521.391,33 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı		5.952.791,95 TL		
1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Toplam Ravç Değeri		381.600,00 TL		
8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		UNIKONUT PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		14.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
SAHİBİ		Emlak Konut GYO A.Ş.		
İLİ		İstanbul		
İLÇESİ		Avcılar		
MAHALLESİ		Fırızköy		
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	639/1	24.506,00	Kat irtifaki kurulmuştur.	
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)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		127.029.875,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		153.521.391,33 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı		5.952.791,95 TL		
28 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Toplam Ravç Değeri		13.225.700,00 TL		
9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları 4. Etap Konut İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları işi kapsamında Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuyulandırma) 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 28 adet ticari ünitenin güncel ravç değerlerinin 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.		
EKSPERTİZ TARİHİ		19.02.2016		
RAPOR TARİHİ		22.02.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
SAHİBİ		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ		Kocaeli		
İLÇESİ		Körfez		
MAHALLESİ		Yarımca		
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1925/2	19.079,91	278/27318	03.08.2010/7703
	1930/1	60.724,28	263/25817	24.09.2007/6972
	Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir.			
MEVCUT KULLANIM		Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri 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		65.541.823,27 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		249.835.404,00 TL		
ARSA DEĞERİ		39.902.095,00 TL		
28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		10.122.153,10 TL		

EK-2/B

BİNA EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu , 34.146,00 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 1 Blok, 32 nolu ve 4 Blok 28 nolu bağımsız bölümlerin güncel pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.01.2016
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu , 34.146,00 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 4 (B03) Blok, 6. katta konumlu, 28 nolu bağımsız bölüm ve 1 (A01) Blok 7 katta konumlu 32 nolu bağımsız bölüm.
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.20, H max: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	256.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5797 ada, 1 nolu , 63.242,70 m ² yüzölçümlü, "Yedi Adet On Yedi Katlı İki Adet On Beş Katlı Üç Adet İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, Zemin katta konumlu, 1 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.02.2016
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5797 ada, 1 nolu , 63.242,70 m ² yüzölçümlü, "Yedi Adet On Yedi Katlı İki Adet On Beş Katlı Üç Adet İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, Zemin katta konumlu, 1 nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.00, H max: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
4 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	158.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ								
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR 1 ADET B.B.							
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.							
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.							
RAPOR TARİHİ	14.03.2016							
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ								
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Karşıyaka MAHALLESİ : Şemikler							
	<table border="1"><thead><tr><th>Ada/Parsel</th><th>Yüzölçümü (m²)</th><th>Clit No/Sayfa No</th><th>Tarih/Yevmiye No</th></tr></thead><tbody><tr><td>26023/3</td><td>49.012,00</td><td>Bkz. Raporun 4.2. Bölümü</td><td></td></tr></tbody></table>	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Clit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	26023/3	49.012,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Clit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No					
26023/3	49.012,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü						
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler							
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI				
	26023	3	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü					
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)								
1 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	431.610,00							

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 9 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	02.03.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ: Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	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)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	89.103.836,00			

EK-3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
1	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
2	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
3	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
4	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
5	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
6	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARŞINAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAKZENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
18	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
19	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
20	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
21	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
24	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
27	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı.
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
30	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
31	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
32	SPRADON VADİ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
34	1STANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı.
35	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Geçici Kabul Yapıldı.
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%46,52
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%13,52
41	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	%0,00
42	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	%0,00
43	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	%0,00
44	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	%43,82
45	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı.
46	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	Geçici Kabul Yapıldı.
47	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı.
48	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	%9,72
49	TUAL BAHÇEKENT	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%0,00
50	İSPARTAKULE EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%1,07
51	İSPARTAKULE EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%0,49
52	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
53	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
54	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.

EK-3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
56	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
58	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
59	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
60	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
62	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
63	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
64	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
65	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
66	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
67	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
68	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı.
69	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı.
70	SARPHAN FINANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,71
71	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	Geçici Kabul Yapıldı.
72	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%59,77
73	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%55,34
74	İSTANBUL FINANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%39,76
75	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	%31,22
76	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	Geçici Kabul Yapıldı.
77	KÖRFEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	%17,70
78	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
79	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %83,49
80	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGUT	%21,69
81	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
82	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	2,88
83	SARIYER İSTİNYE	İSTANBUL	SARIYER	% 0,00
84	KONYA MERAM	KONYA	MERAM	% 0,00
85	ANKARA YENİMAHALLE	ANKARA	YENİMAHALLE	% 0,00
86	İSTANBUL SEYRANTEPE	İSTANBUL	KAĞITHANE	% 0,00
87	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
88	DENİZLİ MERKEZ EFENDİ	DENİZLİ	MERKEZ	% 0,00
89	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU KOORDİNAT ÇAYYOLU	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
90	İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	% 0,00
91	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
92	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
93	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
94	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
95	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
96	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%32,07
97	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%33,74
98	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%85,00
99	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%90,50
100	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%68,81
101	AYAZMA 2. ETAP BAĞÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
102	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,01
103	KAYABAŞI 6. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0,00%
104	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	12,70
105	KAYABAŞI 5. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
106	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00

EK-4

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

Arsa Satışı/Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	233.369.916,18	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.627.715.108,70	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (ŞİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	225.354.876,16	475.687.500,00	Projenin Sözetmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1793/2 Ada/Parselin 25.07.2014 Tarihinde, 1795/4 Ada/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselinin 24.06.2013 Tarihinde, 1785/2 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	672.380.800,00	Projenin Sözetmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 905/1 Ada Parselin 14.03.2014 Tarihinde, 904/2 Ada Parselin 10.06.2015 Tarihinde, 904/1 Ada Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050/1 Ada Parselin 27.06.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatları Alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	50.209,32	01.12.2010	14.135.799,79	38.018.147,01	Projenin Sözetmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013 ; 31.12.2015 Tarihinde İskan Ruhsatı Alınmıştır.
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	4.817.656,87	121.632.000,00	2334/5 ve 3331/6 Parselin 23.08.2013 Yapı ruhsatı alındı.
GÜL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Sözetmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözetmesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	55.766.808,58	110.491.029,00	Projenin Sözetmesi 22.11.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 23.05.2014 Tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 Tarihinde 656/1 ve 657/1 Parselinin Yapı Ruhsatları Alındı.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Sözetmesi 17.12.2013 Tarihinde İmzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
ZEYİNÖRÜ KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYİNÖRÜ KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİVLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	656.808.201,70	1.568.800.000,00	Projenin Sözetmesi 08.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 Tarihlerinde Alınmıştır.
PARK MAVERA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.476,77	03.12.2012	115.513.251,21	420.000.000,00	Projenin Sözetmesi 25.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 885/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alındı.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	71.972.724,58	156.520.000,00	Projenin Sözetmesi 20.05.2014 Tarihinde İmzalanmış olup,16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Sözetmesi 21.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
SOFALOCA PROJESİ- ANKARA ETİMESGÜT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Sözetmesi 18.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	91.914.283,16	123.900.000,00	Projenin Sözetmesi 30.12.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 12626/1 ada parselin 21.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin Sözetmesi 09.01.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	03.04.2014	115.227.284,92	350.400.000,00	Projenin Sözetmesi 25.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK - DAĞ MÜHENDİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	104.935.001,43	275.334.000,00	Projenin Sözetmesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 22.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI-NİDA İŞ ORTAKLIĞI)	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Projenin Sözetmesi 03.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05.03.2015	86.703.690,24	211.500.000,00	Projenin Sözetmesi 08.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PASİFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	03.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projenin Sözetmesi 09.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,96	05.03.2015	118.272.971,40	637.000.000,00	Projenin Sözetmesi 14.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	03.04.2014	117.552.126,69	407.588.000,00	Projenin Sözetmesi 20.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 Tarihinde Alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PROJESİ - (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	181.522,94	03.04.2014	317.495.484,16	1.040.000.000,00	Projenin Sözetmesi 05.08.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZEFENDİ -(TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	05.03.2015	76.256.346,83	92.651.000,00	Projenin Sözetmesi 14.09.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 Tarihinde Alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ - (YP İNŞAAT A.Ş.)	30.669,27	03.04.2014	96.082.202,11	180.000.000,00	Projenin Sözetmesi 08.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ - (ELTES İNŞAAT - İSTLIFE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	05.03.2015	108.107.491,38	439.887.380,00	Projenin Sözetmesi 23.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 Tarihinde Alınmıştır.
Gözetim Projeleri	M²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	0,03	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı ruhsatı alındı - 01.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.694.161,09		5.421.128.816,17	13.599.730.150,89	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	119.607.542,76	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	149.657.521,66	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	61.703.276,68	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	233.351.209,27	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözetme 12.08.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAY - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	109.724.206,44	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözetme 29.07.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAG İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	129.144.156,70	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözetme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	129.012.645,74	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözetme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	412.191.505,28	Yapı ruhsatı alındı (Şişli Kalem - Güryapı - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözetme 16.04.2014-20.06.2014 - 19.06.2014 Tarihinde İmzalandı	
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	47.782.476,45	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözetme 07.02.2015 Tarihinde İmzalandı	
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	01.12.2010	152.694.984,40	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözetme 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMIT MÜH. İŞ ORTAKLIĞI)	85.871,43	01.06.2007	99.371.462,63	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözetme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	01.06.2007	84.492.250,36	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözetme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	03.04.2014	36.682.613,87	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözetme 02.02.2016 Tarihinde İmzalandı	
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	776.744,72		1.765.415.852,24		

EK - 5

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR MERKEZ BİNA	3	7.539,84	31.05.2000	73.604.377,96	31.12.2015	203.922.677,50
İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ	5	352,57	22.09.2011-17.07.2012	1.085.836,75	31.12.2015	1.199.418,00
İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERİDİEN	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2015	921.920,00
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİC MRK	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2015	950.000,00
İSTANBUL ATAŞEHİR MY TOWERLAND ANDROMEDA PLUS (2445/2	3	336,24	31.10.2013	3.752.000,00	31.12.2015	3.817.778,00
İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2015	1.763.001,00
İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	7	828,36	31.12.2013	1.337.483,24	31.12.2015	2.706.271,22
ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	30.04.2014	8.082.523,14	31.12.2015	8.892.000,00
KOCAELİ KÖRFEZKENT 1. ETAP	1	87,37	28.07.2015	77.227,72	31.12.2015	103.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	2	116,77	28.02.2015	335.300,00	31.12.2015	340.400,00
2. ETAP 2. BÖLGE EVORA İSTANBUL PROJESİ	3	408,33	28.02.2015	979.297,70	31.12.2015	1.159.500,00
KÖRFEZKENT 3. ETAP	8	1.126,11	31.12.2015	1.237.977,36	31.12.2015	2.314.100,00
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ	1	149,60	31.12.2015	123.267,33	31.12.2015	127.160,00
BATIŞEHİR PROJESİ	242	28.673,39	30.01.2016	152.190.635,60	31.12.2015	152.246.615,10
UNİKONUT	2	262,50	29.02.2016	431.583,76	31.12.2015	731.000,00
BİNALAR TOPLAMI	285	42.540,98		246.990.124,05		381.194.840,82

EK-6

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2015	348.330.603,40
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	5	60.976,48	24.03.2006 - 30.09.2010	10.306.663,55	31.12.2015	15.720.000,00
İZMİR KONAK PARSELİ	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2015	10.623.600,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2015	106.615.693,05
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	3.267.381,58	31.12.2015	10.757.969,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	49	187.978,68	21.03.2007 - 29.06.2009 - 17.02.2010	45.378.813,70	31.12.2015	66.112.146,70
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	13	27.788,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012-05.03.2015	40.144.660,15	31.12.2015	79.975.845,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	78.905.095,95	31.12.2015	110.687.836,50
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2015	62.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	141.282.481,14	31.12.2015	253.448.294,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	35	225.355,87	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 01.12.2010	239.321.778,27	31.12.2015	287.212.439,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	01.11.2005	1.843.977,03	31.12.2015	27.202.365,00
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	12.285,83	31.12.2012	20.016.360,04	31.12.2015	25.196.240,50
İZMİR KARŞIYAKA PARSELİ	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2015	891.840,00
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	02.03.2011	677.397,25	31.12.2015	677.397,25
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2015	4.091.850,00
İSTANBUL ŞİŞLİ VE SARIYER PARSELLERİ	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2015	137.000,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	3	525,00	31.08.1987	0,10	31.12.2015	598.144,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2015	15.620,00
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2015	380.894.195,14
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 - 22.04.2012	132.283.105,86	31.12.2015	145.408.330,39
İZMİR URLA PARSELİ	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.918,32	31.12.2015	22.100.552,40
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	47	118.849,44	28.05.2014	665.556.864,00	31.12.2015	713.096.640,00
BURSA OSMANGAZİ PARSELLERİ	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	31.12.2015	32.918.080,00
ESKİŞEHİR PARSELİ	1	23.941,74	28.05.2014	5.367.042,79	31.12.2015	5.746.000,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	372.994,63	03.04.2014	116.893.150,47	31.12.2015	130.548.120,50
NEVŞEHİR PARSELİ	3	29.567,50	05.03.2015	72.976.783,20	31.12.2015	70.907.190,00
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	31.12.2015	893.700,00
NİĞDE PARSELİ	1	27.769,32	05.03.2015	20.663.911,59	31.12.2015	22.215.456,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	2	34.590,00	05.03.2015	12.034.200,00	31.12.2015	12.562.500,00
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	31.12.2015	194.470.000,00
İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	3	36.782,54	05.03.2015	400.041.964,00	31.12.2015	411.175.200,00
İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELİ	1	5.250,00	05.03.2015	30.004.940,73	31.12.2015	32.025.000,00
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	5	79.697,70	01.06.2007	106.084.669,79	31.12.2015	133.968.435,00
İSTANBUL TUZLA PARSELİ	1	65.122,35	29.05.2015	205.916.870,70	31.12.2015	208.391.520,00
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9	12.334,88	03.04.2014	12.105.048,85	31.12.2015	12.523.969,50
İSTANBUL EYÜP PARSELİ	1	46.400,00	03.04.2014	30.128.964,69	31.12.2015	46.400.000,00
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	03.04.2014	1.031.412,07	31.12.2015	1.012.284,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	381	9.760.341,13		3.234.042.767,09		3.925.614.056,33

EK - 7

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ
TABLOSU

NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	METROPOL İSTANBUL	VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. A.Ş. ~ GAP İNŞAAT YATIRIM VE DIŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ	09.08.2016
2	SARPHAN FİNANS PARK	YENİ SARP İNŞAAT ~ ÖZ AKAR ELEKTRİK ADİ ORTALIĞI	30.09.2016
3	MASLAK 1453	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş.	16.07.2016
4	KÖY	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	14.07.2019
5	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş. ~ İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ İNŞ. TAAH. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	28.06.2018
6	İSTMARİNA	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.10.2017
7	BULVAR İSTANBUL	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	08.10.2016
8	NİDAKULE ATAŞEHİR	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.03.2016
9	GÖL PANAROMA EVLERİ	BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	03.12.2016
10	FATİH YEDİKULE	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ METROPOLİST YAPI TİC. LTD. ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	20.09.2017
11	BAHÇEKENT FLORA	İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.~SITAR İNŞ. GIDA VE TARM. ÜRÜNLERİ SAN.TİC. AŞ. İŞ ORTAKLIĞI	01.12.2016
12	EVVEL İSTANBUL	İNTAYA İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. ~ İNTES İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ EYG EMLAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.01.2017
13	BÜYÜKYALI İSTANBUL	ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. ~ YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	03.09.2018
14	PARK MAVERA	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 4. ETAP İŞ ORTAKLIĞI	28.10.2017
15	AVRUPARK	CİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.~ KONUT YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	29.11.2017

EK - 7

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ
TABLOSU

NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
16	SOFALOCA	BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	21.02.2017
17	KOCAELİ DERİNCE	KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ TOKAL İNŞ.YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	31.12.2019
18	TUAL ADALAR	DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş.	07.03.2018
19	KARAT 34	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	17.07.2017
20	SARIYER İSTİNYE	TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	13.06.2019
21	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	24.02.2018
22	TUAL BAHÇEKENT	DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	16.09.2018
23	TEMAŞEHİR KONYA	TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	22.06.2018
24	KAĞITHANE SEYRANTEPE	GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. ~ GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	11.01.2018
25	NİDAKULE KAYAŞEHİR	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ NİDA İNŞ. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	23.04.2018
26	ANKARA YENİMAHALLE	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. ~ ÇİFTAY İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	18.07.2019
27	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	26.07.2019
28	EVORA DENİZLİ	TEKNİK YAPI KONUT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş. ~ UCD YAPI A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	10.01.2019
29	KOORDİNAT ÇAYYOLU	YP İNŞAAT A.Ş.	14.07.2018
30	ÜSKÜDAR BARBAROS	ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. & ISTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	23.04.2018

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU-2

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	ESENLER EMLAK KONUTLARI	SIYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	16.04.2016
2	ESENLER EMLAK KONUTLARI	ÖZYAZICI İNŞAAT ELK. MAK. MÜŞ. VE TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.12.2016
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	23.06.2016

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ İŞLERİ			
NO	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 4. ETAP	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD.ŞTİ.	22.11.2017
2	BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	28.02.2018
3	İSTANBUL EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 1.KISIM	YÖRÜK YAPI MAD. MÜH. NAK. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ ERMİT MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	19.03.2018
4	İSTANBUL EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 2.KISIM	BALPA İNŞ. TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.	19.03.2018
5	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	KALYON İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	25.06.2017
6	RESMİ KURUM BİNASI	TURYAPI İNŞ. TAAH. TİC. SAN. A.Ş.	31.10.2015
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	EGEMEN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	07.12.2015
8	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	16.03.2016
9	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	07.12.2015
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	BİNBAY YAPI İNŞ.SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ ~ ZİRVE İNŞ.TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	25.12.2015
11	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	TÜRKERLER İNŞ. TURZ. MAD. ENERJİ. ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.	14.03.2016
12	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	ALTINDAĞ İNŞ. TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.	01.03.2016
13	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	MAKSEM YAPI TİC. A.Ş. - CENT YAPI İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	12.11.2015

EK 8 - 2015 GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

14 NİSAN 2016 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2015 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı , 14 Nisan 2016 Perşembe günü saat 10:00'da Barbaros Mah., Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İli Müdürlüğü**'nün 13.04.2016 tarih ve 15304315 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sn. Devrim DEMİRCAN**'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi**'nin **16 Mart 2016** tarih ve **9033** sayılı baskısında, **Yeniğn Gazetesi**'nin **12 Mart 2016** tarihli baskısında ve şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 03.03.2016 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.ř.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

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

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket sermayesinin 3.800.000.000.-TL toplam itibari değerli 380.000.000.000 adet payıdan; toplam itibari değerli 2.625.867.010,23.- **TL** olan toplam 262.586.701.023 adet payın temsilen, toplam itibari değerli 1.874.831.801,23.-**TL** olan **187.483.180.123** adet payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve gerek Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi **Sn. Devrim DEMİRCAN** tarafından açıklanmıştır.

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

MADDE – 1

Verilen nerge doğrultusunda; Divan Başkanlığına **Sn. Veysel EKMEN**; oy toplama memurluğuna **Sn. Eyyüp UÇAK** ve tutanak yazmanlığına **Sn. İbrahim KESKİN**'in seçilmesi 770.159 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 2

Toplantı sonunda Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesi 770.159-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 3

Şirketimizin Olağan Genel Kurulu ile ilgili Faaliyet Raporunda, “2015 Yılı Faaliyetleri” başlıklı bölüm ve Bağımsız Denetim Raporu’nun görüş bölümü müzakere edildi. Genel Müdür Sn. Murat KURUM faaliyetler hakkında bilgi verdi. Yapılan oylama neticesinde Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu 1.209.126 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 4

2015 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.’nin (*a member of Pricewaterhouse Coopers*) yetkilisi **Sn. Görkem SOKULLU** tarafından şirketin mali tablolarına ve denetimde bulunduğu döneme ilişkin açıklama yapıldı. Açıklamayı takiben 2015 yılı bilanço ve kar-zarar hesapları müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 2015 yılı bilanço ve kar-zarar hesapları 770.159-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 5

2015 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasına geçildi. Yönetim Kurulu Üyelerinin her biri kendi ibralarında sahip oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, toplantıya katılan diğer ortaklar tarafından 15.645.492.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile ayrı ayrı ibra edildi.

MADDE -6

2015 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi okundu. 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak Faaliyet Raporunda yer alan Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi ve kar dağıtımına 24.05.2016 tarihinde başlanmasına ilişkin önerge doğrultusunda, 2015 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; 2015 yılı karının aşağıdaki şekilde nakit olarak dağıtılması, temettü dağıtım tarihinin 24.05.2016 günü olarak belirlenmesi 1.209.126-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

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)		350.139.670,23
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.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	904.986.083,05	904.759.422,07
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	14.226.647,90	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	919.212.730,95	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	367.688.000,00	
	- Nakit	367.688.000,00	
	- Bedelsiz		
	- 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.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	519.529.283,05	519.302.622,07
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	24.516.073,36	0,09676	9,67600
	B	343.171.926,64	0,09676	9,67600
	TOPLAM	367.688.000,00		
NET	A	24.516.073,36	0,09676	9,67600
	B	343.171.926,64	0,09676	9,67600
	TOPLAM	367.688.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
367.688.000,00		0,4000031632		

Sonuç olarak, 2015 yılı için toplam 367.688.000.-TL tutarın Şirket ortaklarımıza birinci temettü olarak kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) **0,09676** TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının **24.05.2016** tarihinde yapılması, 1.209,126-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -7

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Seçimine İlişkin Şirket Politikası ve konuya ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okundu. 2016 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca bağımsız denetimi hizmeti alınacak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED) Genel Kurulun onayına sunuldu, yapılan oylama neticesinde 68.888.466-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -8

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

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

Toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden **Sn. Ertan YETİM**(T.C Kimlik No: 38303119570) , **Sn. Murat KURUM**(T.C Kimlik No:29813087008) , **Sn. Sami ER**(T.C Kimlik No: 15431599962) ve Bakırköy 49. Noterliğinin 08.04.2016 tarih ve 4154 yevmiye nolu muvafakatnamesine göre **Sn. Mehmet ÖZÇELİK**(T.C Kimlik No: 24370453334)'in seçilmeleri ve yine toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden **Sn. Veysel EKMEN**(T.C Kimlik No: 46873091042) , **Sn. Havvanur YURTSEVER**(T.C Kimlik No: 15668187710) ve **Sn. Ertan KELEŞ**(T.C Kimlik No: 39430363652) 'in bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeleri 706.203.696-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -9

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine net 6.600,00 -TL ücret ödenmesi ve ayrıca yılda 4 net maaş tutarında ikramiye ödenmesi 2.657.569 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -10

Şirketimiz tarafından 2015 yılı içerisinde yapılan 14.226.647,90-TL. bağış hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2016 yılında 15.000.000.-TL ye kadar bağış yapılması 557.004.423-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE - 11

Şirketimiz tarafından 2015 yılı içerisinde üçüncü kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilmiş gelir ve menfaatler olmadığı hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

MADDE – 12

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

MADDE -13

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

MADDE – 14

Şirket paylarının geri alımına ilişkin olarak; 06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan Geri Alım Programında Geri Alımlar İçin yetkilendirilen Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Yetim veya Genel Müdür Murat Kurum'un yerine Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu, Geri alım programı hakkında bilgi verildi. Yapılan oylama neticesinde 12.094.789.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 15

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Yönetim Kurulu'na Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu 83.782.209 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 16

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

DİVAN BAŞKANI

BAKANLIK TEMSİLCİSİ

DEVRİM DEMİRCAN

VEYSEL EKMEK

OY TOPLAMA MEMURU

EYYÜP UÇAK

TUTANAK YAZMANI

İBRAHİM KESKİN