EYLÜL 2017

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
9 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

EMLAK KONUT GYO A.Ş. 9 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

İçindekiler

I. **GENEL MÜDÜR MESAJI 4**

II. **EMLAK KONUT HAKKINDA 6**

Emlak Konut'a Bakış 6

Faaliyet Konusu 7

Sermaye ve Ortaklık Yapısı 8

Vizyonumuz,Misyonumuz ve Kalite Politikamız 9

İş Modelleri 10

Gelir Paylaşımı Modeli 11

İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ 11

GELİR PAYLAŞIMI İLE İHALE EDİLEN PROJELER ÇARPANI (2003-GÜNÜMÜZ) 12

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz 13

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projelerimiz 33

Yapımı Devam Eden Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri 34

Anahtar Teslimi Projeleri 35

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri 37

Yıllık Satış Adedi 44

Yıllık Satış Değeri 44

Yıllık Satış Alanı 44

Yıllık Yabancıya Satış Adedi 45

Yıllık Yabancıya Satış Değeri 45

Yıllık Yabancıya Satış Alanı 45

Başlıca Finansal Göstergeler 46

Finansal Oranlar 48

Dönemsel Önemli Rakamlar 49

Kiraya Verilen Gayrimenkuller 50

Kiralanan Gayrimenkuller 52

Hisse Senedi Performansı Hakkında 53

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI 53

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI 53

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI 54

Yönetim Kurulu 56

Üst Düzey Yönetim 57

İçsel Bilgiye Erişim 57

YÖNETİM KURULU 58

ÜST DÜZEY YÖNETİM 59

Organizasyon Şeması 60

III. **İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ 61**
Konut Fiyat Endeksi (Ağustos 2017)..... 61
Konut Satış İstatistikleri (Eylül 2017) 64
IV. **DİĞER GELİŞMELER 67**
Şirketin Müdahil Olduğu Davalar..... 67
İdari ve Adli Yaptırım..... 84
Pay Geri Alım Programı..... 84
AR-GE Faaliyetleri 84
KEY Ödemeleri 84
Bağışlar..... 84
V. **DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER..... 85**
Şirketimiz İle TOKİ Arasında İmzalanan Arsa Alım Protokolü..... 85
Arsa Satışları..... 85
Sosyal Sorumluluk Projeleri Kapsamında Bağış Yapılması 85
VI. **DÖNEM SONRASINDAKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER 86**
Antalya Muratpaşa Sözleşme İmzalanması 86
Bakırköy Şevketiye Arsası İhalesi Sonucu 86
İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Oturum Sonucu..... 86
İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1.Etap İhalesi Sonucu 86
VII. **YATIRIMCI İLİŞKİLERİ 87**
VIII. **İNSAN KAYNAKLARI 88**
Personel Eğitim Durumu..... 88
Personel Yaş Aralığı..... 89
Personel Sayısı 89
IX. **PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER 90**
X. **DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR 91**
XI. **EKLER 92**
XII. **YASAL UYARI 93**

GENEL MÜDÜR MESAJI

Değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışanlarımız;

Emlak Konut olarak 2017 yılının ilk 9 aylık döneminde gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızla Türkiye gayrimenkul sektörünün lokomotifi olmaya devam ediyoruz. Ülkemize uzun yıllar hizmet veren Şirketimiz bu süreçte elde ettiği tecrübe, itibar ve marka değeri ile halkımızda büyük güven ve kalite unsuru haline gelmiştir. Elde ettiğimiz bu güven ile yoluna devam eden Emlak Konut ürettiği yaşam alanları ile müşterilerimizin hayatına konfor katacak, çevreye duyarlı, modern kentler kurmaya devam edecektir.

Geride bıraktığımız 9 aylık dönemde konut satış performansımız büyük oranda hedeflerimiz doğrultusunda gerçekleşmiştir. Yalnızca 3. çeyrek dönemi için 1,9 milyar TL satış değeri ve 295 bin metre kare satılabilir alan hedefimizle birlikte, 9 aylık dönem bazında da toplamda ulaşmayı hedeflediğimiz 5,21 milyar TL ve 814 bin metre kare satılabilir alan hedefine de büyük ölçüde ulaşmış bulunmaktayız. Bu ise bize yıl sonu hedeflerimize ulaşabilme yolunda büyük motivasyon ve azim sağlamaktadır. Ayrıca 9 aylık mali dönemi 1,07 milyar TL kâr ile tamamlarken, 2017 mali dönem sonunda hedeflediğimiz 1.8 milyar TL net kar rakamının üzerinde bir sonuç elde edeceğimizi öngörmekteyiz.

Yürüttüğümüz toplam 49 proje ve beraberinde yapımı devam eden altyapı projeleri, şehir parkları, sosyal tesis, okul, cami ve sağlık tesisleri ile ulaştığımız iş hacmi bizleri ülkemizde lider pozisyonunda tutmakla beraber kapasite açısından dünyada diğer global oyuncular ile yarışır hale getirmiştir.

Şirketimiz hızla devam eden faaliyetleri çerçevesinde yılın ilk 9 ayını yüksek tempoda geçirdi. TOKİ'den ilk yarıyılda alımını gerçekleştirdiğimiz 1 milyar TL değerinde 7 arazimize ek olarak Galatasaray arazisine komşu Bakırköy Şenlik arazisini portföyümüze kattık. Bu satın alma ile daha kapsamlı proje üretebilmemizi sağlayacak daha büyük bir arazi elde etmiş olduk. Bununla birlikte

uzun vadeli yatırım politikaları içerisinde yer alan yaklaşık 3 milyon metrekarelik Ankara Balıkuyumcu, İzmir Urla ve Yalova Çiftlikköy arsalarının satışını gerçekleştirerek kısa vadede daha hızlı yatırımını sonuçlandırabileceğimiz arsaların temini için kaynak yaratmış olduk. Envanterinde bulundurduğu arsa büyüklüğü ile Türkiye'de rakipsiz olan Emlak Konut aynı zamanda bu arazileri en verimli şekilde projeye dönüştürmeye devam etmektedir.

Emlak Konut olarak geride bıraktığımız dönemde gerçekleştirdiğimiz 8 ihalede yakaladığımız 12,7 milyar TL hasılat rakamı ve 3,8 milyar TL'lik garanti edilmiş şirket payı ile büyük bir rekora imza attık. Yılın geri kalan kısmında İstanbul'un merkezi noktalarında sahip olduğumuz çeşitli arsaların ihaleleri gündemde olacak.

2017 ilk 9 aylık dönemine göz attığımızda toplamda 9 yeni gelir paylaşımı projemizde sözleşmeler imzalandı ve yüklenicilerimiz tarafından çalışmalara başlandığını ifade edebiliriz. Yılın geri kalan kısmında ihalesini gerçekleştirdiğimiz diğer projelerimiz için de sözleşmelerimizi imzalayıp çalışmalarımıza başlayacağız.

Emlak Konut projelerinin şehirlerimize kattığı değerin farkındayız. Ayrıca son dönemde yeni projelerimizi duyurmaya başladık. Bu önemli iki projeden ilki, bir bölümü yakın zamanda ihale edilmiş olan Küçükçekmece'deki 1 milyon m2 büyüklüğündeki arazimizde gerçekleştireceğimiz İstanbul'da ilk ve elle gösterilecek niteliklere sahip çocukluğumuzun mahalle konsepti ile inşa edilecek olan projesidir. Diğeri ise içinde hayvanat bahçesinden, ofislere, kongre merkezinden otele, benzeri dünya metropollerinde görülen şehir parkına kadar birçok farklı konsepti bünyesinde barındıran Kuzey Yaka projemizdir.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut'un bugünlere kadar gelmesinde ve ayrıca gelecek vizyonumuza katkılarından ötürü, Yönetim Kurulumuza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Tüm paydaşlarımız için katma değer oluşturmayı sürdürürken, başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye, şirketimizi büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ile devam edeceğiz.

Saygılarımla

Murat KURUM

EMLAK KONUT HAKKINDA

Emlak Konut'a Bakış

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

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Bu konuda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana hedefimizdir.

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

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ

MERKEZ: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir İSTANBUL
ŞUBE 1: Bilkent Plaza A3 Blok No:14 Çankaya – Ankara
ŞUBE 2: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:3/A Next Level Ofis Kule Kat: 18 Söğütözü Çankaya – Ankara
Tel: 0216 579 1515
Faks 1: 0216 456 4875
Faks 2: 0216 579 1699
E-posta: info@emlakkonut.com.tr
Web Adresi: www.emlakkonut.com.tr

EMLAK KONUT HAKKINDA

Faaliyet Konusu

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669-3333-4423-6524)

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

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

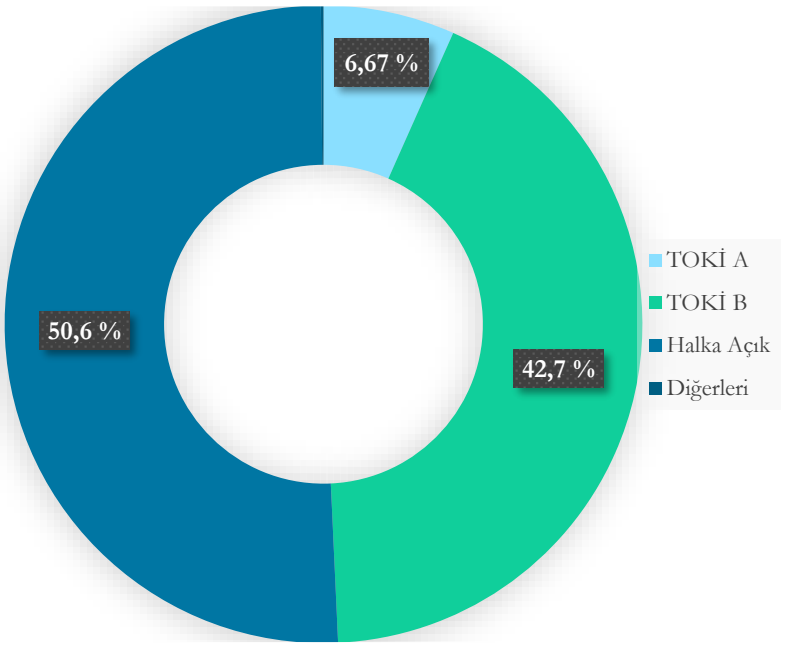
Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere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

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.113.300,57	192.511.330.057	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	55.942,08	5.594.208	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



EMLAK KONUT HAKKINDA

Vizyonumuz,Misyonumuz ve Kalite Politikamız

AMBLEMİMİZ;

-Planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını,

-Huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını,

-Yeşile ve çevreye olan duyarlılığı,

İFADE EDER.

Vizyon (Hedef)

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

Misyon (Amaç)

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

Kalite Politikası

- Yönetim sistemi ile kalite standardlarına uymak ve sürekli geliştirmek,
- Personelin eğitim faaliyetlerine önem vererek, yaratıcılıklarını ve etkinliklerini artırmasını teşvik etmek,
- Sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek,
- Halka açık hisseleri 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 mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek,
- Kuruluşumuzdan günümüze kadar, yaptığımız başarılı işler neticesinde oluşan " Emlak Konut " markasını;
- Birikimimiz ve tecrübemiz ışığında, personelimiz ile aile olma bilinciyle hareket eden " Biz " odaklı Kurumsal yönetim anlayışıyla, gelecek zamanlara taşımak,

EMLAK KONUT HAKKINDA

İş Modelleri

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

- Emlak Konut GYO A.Ş.' nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanması hedeflendiğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.

- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet ve risk kontrolü gibi unsurları içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri ve denetimi açısından da önemli bir katkı sağlamaktadır.

- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.

- Şirketimizin 60 yılı aşkın büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

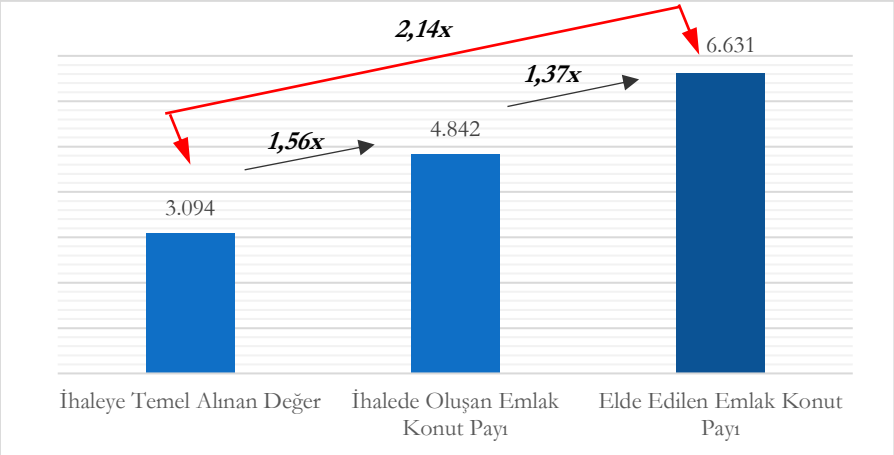
EMLAK KONUT HAKKINDA

Gelir Paylaşımı Modeli

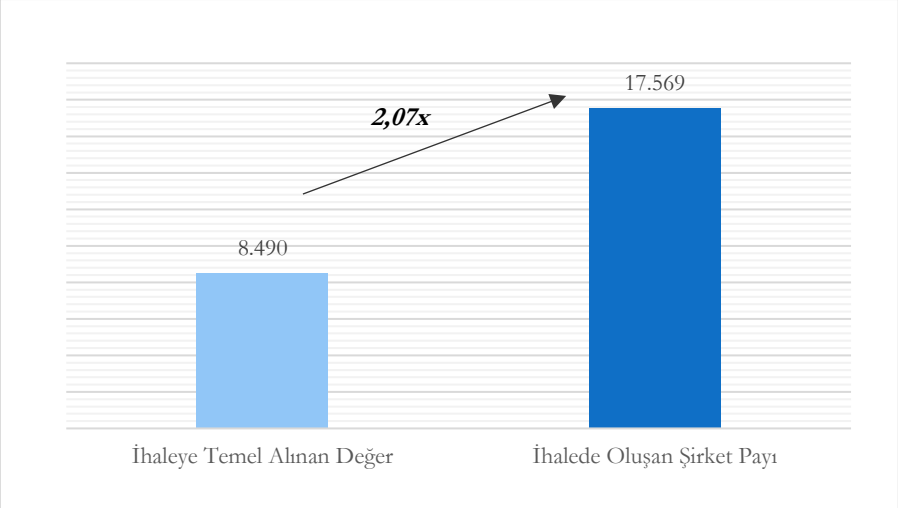
Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta - üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin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

İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ*

TAMAMLANAN PROJELER



YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER

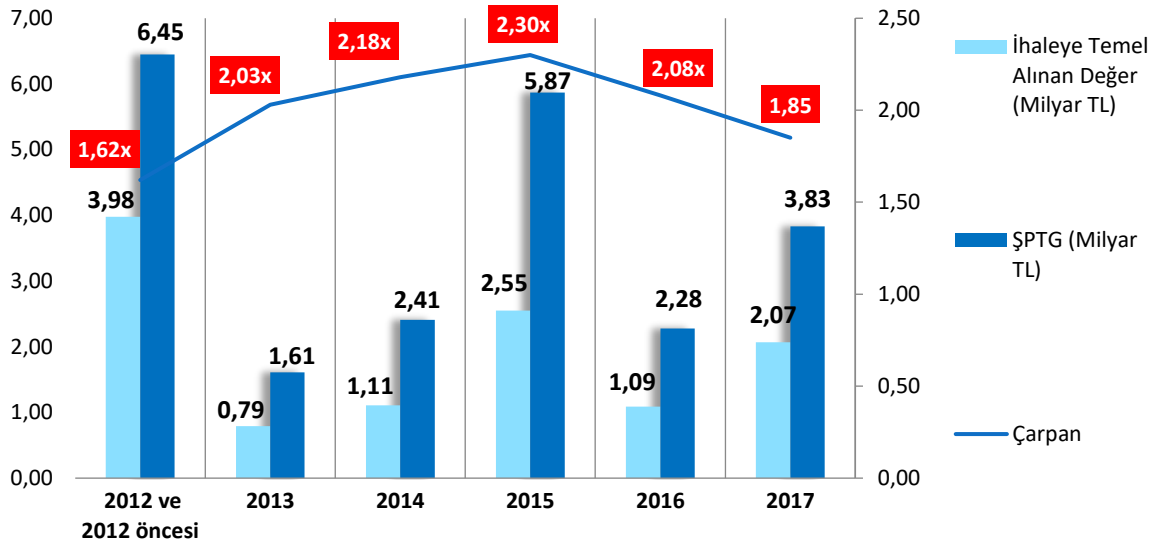


* Rakamlar milyon TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Gelir Paylaşımı Modeli (Devam)

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



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

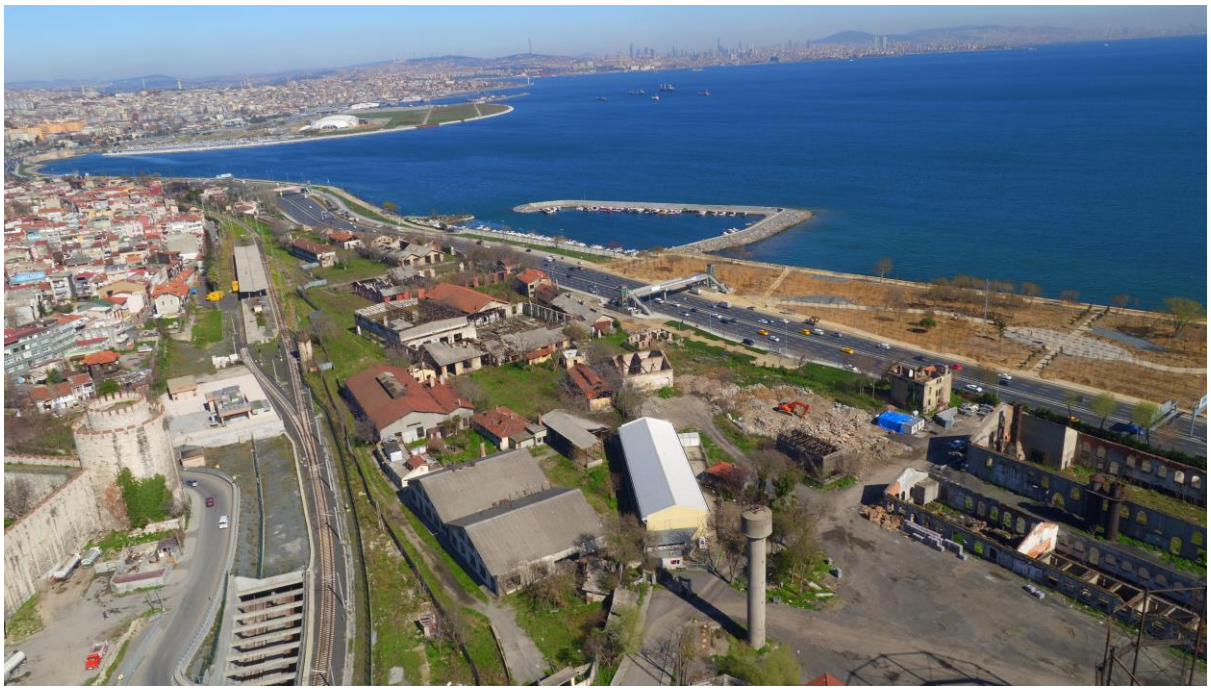
EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Metropol İstanbul	Gap~ Kefeli	~1,16 mlr TL	% 43,15	~501 mn TL	% 74,28	04.04.2017	99.108 m²	2.139

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Maslak 1453 İstanbul	Akdeniz	3,25 mlr TL	% 35,50	~1,15 mlr TL	% 94,48	05.10.2017	241.905 m²	5.258

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)



PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Fatih Yedikule	Ege~ Yedikule	~303 mn TL	% 35,01	~106 mn TL	% 0,00	07.04.2019	41.162 m²	161

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Bahçekent Flora	İzka~ Dağ~ Sıtar	320 mn TL	% 25,26	~81 mn TL	% 92,23	30.11.2017	119.757 m²	1.219

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Göl Panorama	Be-Ma	530 mn TL	% 28,00	~148 mn TL	% 91,36	22.10.2017	94.255 m²	1.471

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
İstmarina	Dap-Eltes	~1,34 mlr TL	% 40,00	534 mn TL	% 76,15	30.05.2018	64.502 m²	1.625

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Evvel İstanbul	İntaya~ İntes~ EYG	726 mn TL	% 26,00	~189 mn TL	% 69,97	02.04.2018	94.637 m²	1.423

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Köy	Siyahkalem	~1,48 mlr TL	% 32,25	~ 476 mn TL	% 30,45	10.03.2020	348.807 m²	1.156*

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

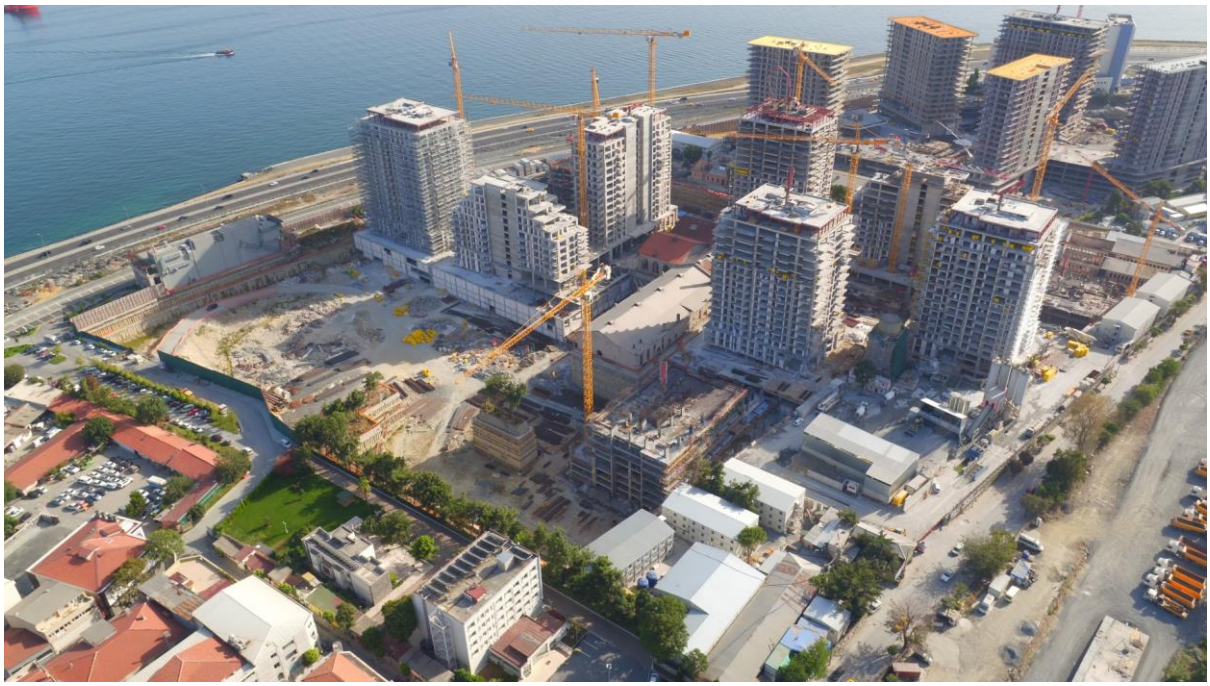
Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Park Mavera	Makro~ Akyapı	~1,4 mlr TL	% 30,00	~420 mn TL	% 91,20	25.06.2018	143.701 m²	1.815

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Avrupark	Cihan~ Konut Yapı	602 mn TL	% 26,00	~157 mn TL	% 49,42	27.07.2018	106.834 m²	1.480

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)



PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Büyükyalı İstanbul	Özak~ Yenigün ~ Ziylan	4,24 mlr TL	% 37,00	~1,57mlr TL	% 21,70	23.04.2021	111.023 m²	1.712

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Sofaloca	Başyapı ~ Solaryapı	180 mn TL	% 30,00	54 mn TL	% 80,19	15.11.2017	18.228 m²	156

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Kocaeli Derince	Kumuşoğlu ~ Tokal	385 mn TL	% 21,61	~83 mn TL	% 0,00	01.09.2021	72.313 m²	-

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Tual Adalar	Dağ	420 mn TL	% 29,50	~124 mn TL	% 26,76	06.11.2018	48.158 m²	542*

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Karat 34	Kelif İş Ortaklığı	440 mn TL	% 39,00	~172 mn TL	% 31,90	14.03.2018	36.175 m²	592

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Avrupa Konutları Başakşehir	Artaş	876 mn TL	% 40,00	~350 mn TL	% 80,09	23.08.2018	89.247 m²	968

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Tual Bahçekent	Dağ	1,09 mlr TL	% 25,26	~275 mn TL	% 22,98	14.05.2019	189.901 m²	1.925

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Nidapark İstinye	Tahincioğlu İstinye Ortak Girişimi	~3,67 mlr TL	% 51,10	~1,88 mlr TL	% 0,00	07.11.2020	158.498 m²	555

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Temaşehir Konya	Torkam	705 mn TL	% 30,00	~212 mn TL	% 34,53	22.06.2018	72.727 m²	905

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Merkez Ankara	Pasifik ~ Çiftay	4,2 mlr TL	% 30,00	~1,3 mlr TL	% 5,39	24.03.2020	137.249 m²	3.060

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Avangart İstanbul	Gül İnşaat	1,3 mlr TL	% 49,00	637 mn TL	% 7,55	04.12.2018	36.750 m²	953

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Nidapark Kayaşehir	Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi	~1,07 mlr TL	% 38,00	~408 mn TL	% 38,24	20.10.2018	103.277 m²	1.139

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Evora Denizli	Teknik Yapı~ UCD	~515 mn TL	% 18,00	~93 mn TL	% 16,81	28.08.2019	115.291 m²	1.555

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Koordinat Çayyolu	YP İnşaat	~545 mn TL	% 33,00	180 mn TL	% 31,72	10.05.2019	38.152 m²	432

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Validebağ Konakları	Eltes~ İst Life	810 mn TL	% 50,15	~406 mn TL	% 7,17	03.09.2019	17.237 m²	366

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ebruli Ispartakule	Sıtar~ Aslan~ Torkam	600 mn TL	% 22,00	132 mn TL	% 3,76	03.08.2019	47.168 m²	776

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Yeniköy Konakları	Yeniyapı ~ Taca	~443 mn TL	% 38,00	168 mn TL	% 5,33	24.06.2019	35.856 m²	349

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Avrupark Hayat	Cihan İnş.~ Konut Yapı	626 mn TL	% 25,00	~157 mn TL	% 0,00	30.12.2019	42.020 m²	1.184

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ofis Karat Bakırköy	Başyapı ~ Güney~ Elit Vizyon	~200 mn TL	% 31,00	62 mn TL	% 3,46	12.03.2019	5.250 m²	90

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Nidapark Küçükyalı	Tahincioğlu ~ Kozken	3,64 mlr TL	% 42,00	~1,53 mlr TL	% 8,14	15.04.2021	114.239 m²	2.025

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

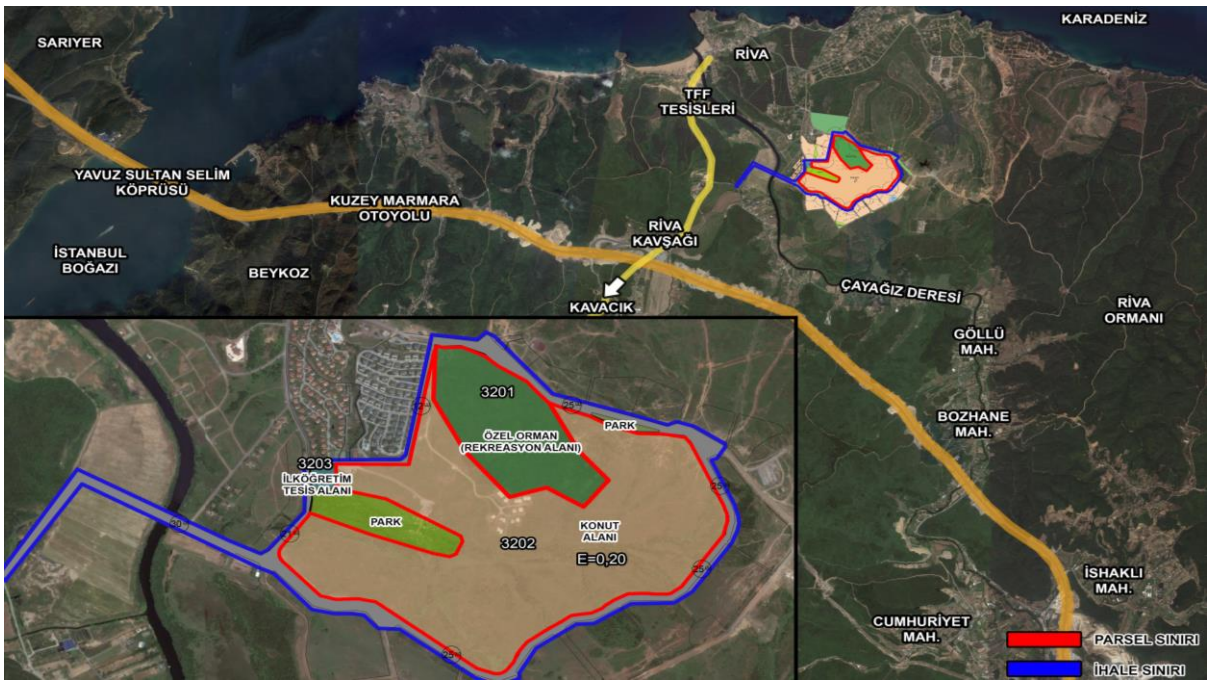
PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Avcılar Ispartakule 6. Etap	Ak Yapı~ Eşbah	~342 mn TL	% 25,00	~86 mn TL	% 0,00	31.05.2019	44.825 m²	632

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Semt Bahçekent	Sur Yapı~ Hatay Akpınar	602 mn TL	% 25,00	~151 mn TL	% 4,41	01.06.2019	66.656 m²	1.038

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz (Devam)

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Zeytinburnu Beştelsiz	Beştelsiz İş Ortaklığı	~1,73 mlr TL	% 37,00	~640 mn TL	% 0,00	27.08.2021	96.968 m²	478



PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Beykoz Riva	Yılmaz İnşaat	~3,81 mlr TL	% 25,00	952 mn TL*	% 0,00	22.09.2021 22.09.2023	1.157.004 m²	-

* AŞPTG tutarının % 20' si (190.400.000 TL) Emlak Konut' a ait olacaktır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Tuzla İçmeler	Dağ	185 mn TL	% 29,15	~54 mn TL	% 0,00	29.07.2020	9.600 m²	-

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
İzmir Konak 1.Etap	Teknik Yapı~ Halk GYO	~1,67 mlr TL	% 35,00	~585 mn TL*	% 94,48	16.09.2021	47.070 m²	-

* AŞPTG tutarının % 20' si (117.040.000 TL) Emlak Konut' a ait olacaktır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
İzmir Konak 2.Etap	Pekintaş ~ Burakcan	2,2 mlr TL	% 33,00	726 mn TL*	% 0,00	21.08.2021	78.558 m²	-

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Şile Çavuş	İdealist İnşaat~ İdealist GYO	~69 mn TL	% 22,00	15 mn TL	% 0,00	10.08.2019	17.933 m²	-

* AŞPTG tutarının % 20' si (145.200.000 TL) Emlak Konut' a ait olacaktır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Gelir Paylaşımlı Projelerimiz

PROJE	Yüklenici	ASTG	ŞPGO	AŞPTG	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
İstanbul Finans Merkezi	Akdeniz ~İFM İş Ortaklığı	1,46 mlr TL	% 4,15	~61 mn TL	% 44,28	12.11.2020	115.497 m²	1.442*

TERMİNOLOJİ

ASTG: Asgari Satış Toplam Geliri**

- Tüm bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG: Asgari Şirket Payı Toplam Geliri**

- Emlak Konut'a yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

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

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projelerimiz

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG* (TL)	ŞPGO(%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ (TL)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MISSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARSİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216**	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799
33	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50	82.610.259
34	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	467.638.254
35	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	573.782.822
36	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	189.630.902
37	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	58.365.088
38	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	192.736.638
39	SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,51	304.015.436,09
40	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	232.162.918,19
TOPLAM		**3.093.755.459**	**4.841.540.585**		**6.631.182.782**
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				**34**	

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

Yapımı Devam Eden Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG* (TL)	ŞPGO(%)	ÇARPAN
1	METROPOL ISTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
3	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		**1.148.848.144**	**2.130.409.000**	***Ortalama Çarpan***	***1,85***
4	ISTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
5	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
6	FATIH YEDIKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,56
7	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
8	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		**515.515.000**	**1.057.960.270**	***Ortalama Çarpan***	***2,05***
9	BÜYÜKYALI İSTANBUL	725.700.000	1.568.800.000	*37,00*	*2,16*
10	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	*30,00*	*3,37*
11	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	*26,00*	*2,46*
12	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	*30,00*	*1,48*
13	KOCAELİ, DERİNCE	70.000.000	83.198.500	*21,61*	*1,19*
14	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	*29,50*	*1,46*
2014		**1.105.590.653**	**2.406.418.500**	***Ortalama Çarpan***	***2,18***
15	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	*39,00*	*2,70*
16	NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	*51,10*	*1,77*
17	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	*25,26*	*2,38*
18	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	*40,00*	*3,04*
19	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	211.500.000	*30,00*	*2,49*
20	AVANGART İSTANBUL	115.953.466	637.000.000	*49,00*	*5,49*
21	MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	*30,00*	*2,02*
22	NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	*38,00*	*3,47*
23	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	*18,00*	*1,24*
24	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	*33,00*	*1,89*
25	VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	*50,15*	*4,78*
2015		**2.551.986.426**	**5.867.045.000**	***Ortalama Çarpan***	***2,30***
26	OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	*31,00*	*1,94*
27	YENİKÖY KONAKLARI	46.400.000	168.150.000	*38,00*	*3,62*
28	EBRULİ ISPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	*22,00*	*1,83*
29	AVRUPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	*25,00*	*1,88*
30	SEMT BAHÇEKENT	86.255.477	150.500.000	*25,00*	*1,74*
31	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	*42,00*	*2,14*
32	AVCILAR ISPARTAKULE 6. ETAP	61.856.717	85.600.000	*25,00*	*1,38*
2016		**1.095.137.286**	**2.281.750.300**	***Ortalama Çarpan***	***2,08***
33	ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ**	418.966.961	640.100.000	*37,00*	*1,53*
34	BEYKOZ RİVA**	396.012.119[1]	952.000.000	*25,00*	*2,40*
35	TUZLA İÇMELER**	24.745.500	53.927.500	*29,15*	*2,18*
36	İZMİR KONAK 1.ETAP**	540.599.500[1]	585.200.000	*35,00*	*2,43*
37	İZMİR KONAK 2.ETAP**		726.000.000	*33,00*	
38	ŞİLE ÇAVUŞ**	10.031.311	15.070.000	*22,00*	*1,50*
39	ANTALYA MURATPAŞA[2]	190.000.000	302.100.000	*28,50*	*1,59*
40	KÜÇÜKÇEKMECE 2.ETAP[3]	492.617.322	551.000.000	*27,55*	*1,12*
2017		**2.072.972.713**	**3.825.397.500**	***Ortalama Çarpan***	***1,85***
TOPLAM		**8.490.050.222**	**17.568.980.570**	***Çarpan***	***2,07***

* ŞPTG değerleri ihalede oluşan sözleşme değerleridir.
** İnşaat ruhsatları henüz alınmamıştır.
(1)Beykoz Riva ve İzmir Konak ihalelerinde çarpan hesaplanmasında ekspertiz değerleri esas alınmıştır.
(2) Antalya Muratpaşa sözleşmesi 16.10.2017 tarihinde imzalanmıştır.
(3) Küçükçekmece 2.Etap sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Anahtar Teslimi Projeleri

Arsanın tedarik edilmesi	Yüklenicinin Seçimi	Risk ve Sorumluluklar	Gelirler
Ana Kaynak: TOKİ'den ve 3.taraflardan satın alınan arsalar	Yüklenici, **Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeline** uygun olarak ihale ile seçilir. İş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir.	Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir.	Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır. Yükleniciye hakediş ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Anahtar Teslimi Modeli (Devam)

Tamamlanan Anahtar Teslimi Projeleri

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

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

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

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ayazma Emlak Konutları 1	Güryapı	~ 366 mn TL	~ 377 mn TL	% 62,92	29.05.2018	99.875 m²	1.239

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Körfezkent 4	Zek-San	~ 159 mn TL	~ 114 mn TL	% 54,79	22.11.2017	79.804 m²	1.124

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ispartakule 1.Etap 1.Kısım	Yörük~ Ermit	~ 269 mn TL	~ 234 mn TL	% 45,56	16.08.2018	85.871 m²	978

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ispartakule 1.Etap 2.Kısım	Balpa	~ 240 mn TL	~ 180 mn TL	% 40,31	16.08.2018	74.346 m²	904

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Kayabaşı Emlak Konutları 2	Kalyon	~ 83 mn TL	~ 111 mn TL	% 73,51	22.12.2017	24.272 m²	271

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Nevşehir Emlak Konutları	Cent Yapı	~ 117 mn TL	~ 146 mn TL	% 50,03	19.11..2018	29.541 m²	420

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Ayazma Emlak Konutları 2	Yılmaz İnşaat	~ 88 mn TL	~ 102 mn TL	% 67,83	24.07.2018	21.407 m²	386

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Niğde Emlak Konutları	Pekintaş Yapı	~ 102 mn TL	~ 51 mn TL	% 18,75	19.05.2019	25.643 m²	365

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Gebze Emlak Konutları 3.Etap 1.Kısım	Mustafa Ekşi	~ 315 mn TL	~ 81 mn TL	% 5,72	13.03.2019	91.565 m²	1.040

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Gebze Emlak Konutları 3.Etap 2.Kısım	Siyahkalem	~ 316 mn TL	~ 70 mn TL	% 7,61	20.03.2019	90.774 m²	950

EMLAK KONUT HAKKINDA

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Başkent Emlak Konutları 1	Kalyon	~ 560 mn TL	~ 289 mn TL	% 8,24	25.07.2019	89.502 m²	1.329

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Kayabaşı Rekreasyon	Yapı ve Yapı İnşaat	~ 510 mn TL	~ 186 mn TL	% 28,39	14.09.2019	363.979 m²	373

EMLAK KONUT HAKKINDA

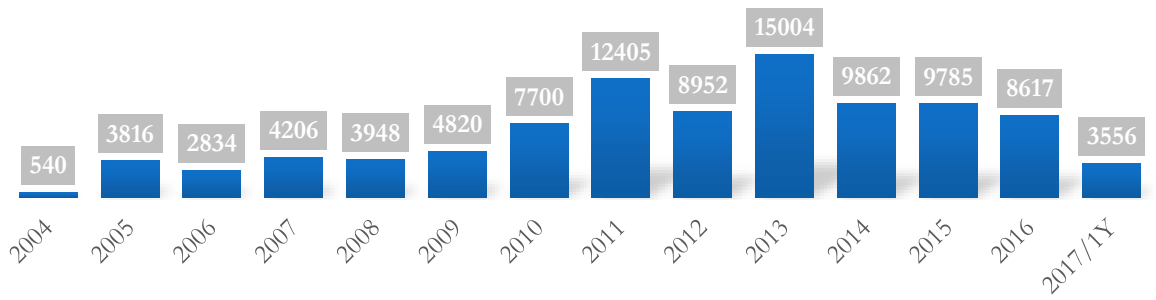
Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Başkent Emlak Konutları 2	ASL İnşaat	~ 204 mn TL	~ 101 mn TL	% 8,90	30.08.2018	30.521 m²	507

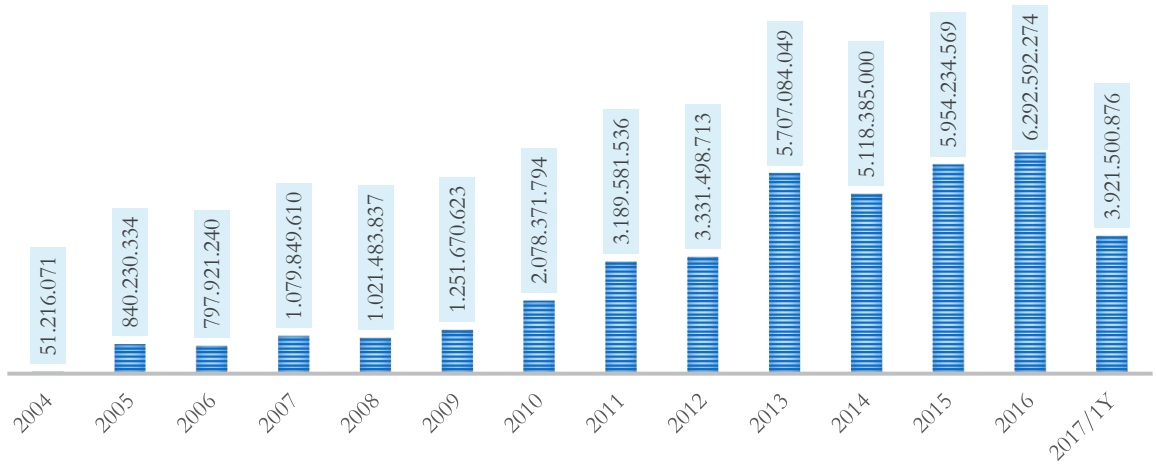
PROJE	Yüklenici	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti+Hakediş Ödemesi	İlerleme Oranı	Beklenen Bitiş Tarihi	Arsa Alanı	BB Sayısı
Körfezkent Çarşı	Ahes İnşaat	~ 49 mn TL	~ 5 mn TL	% 0,00	27.01.2019	16.953 m²	106

EMLAK KONUT HAKKINDA

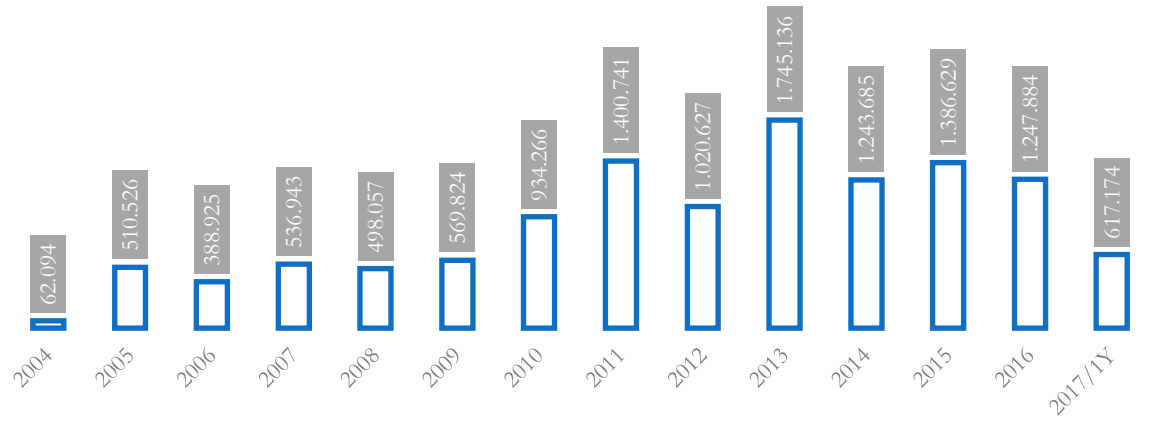
Yıllık Satış Adedi



Yıllık Satış Değeri (1) TL



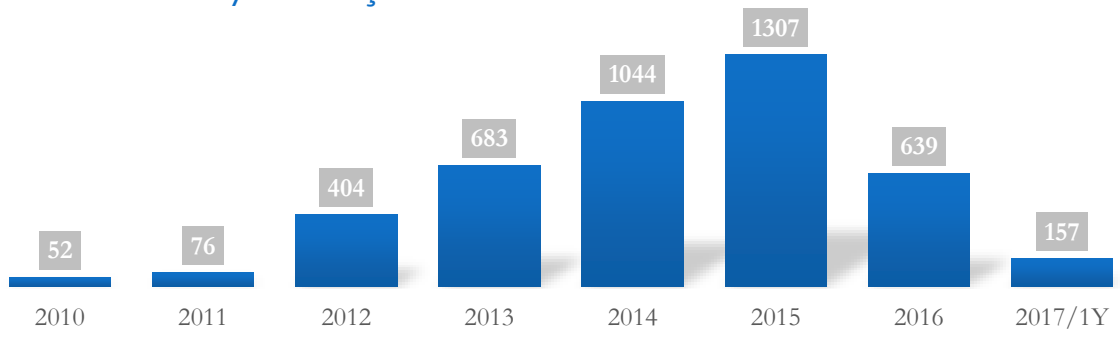
Yıllık Satış Alanı (2) m²



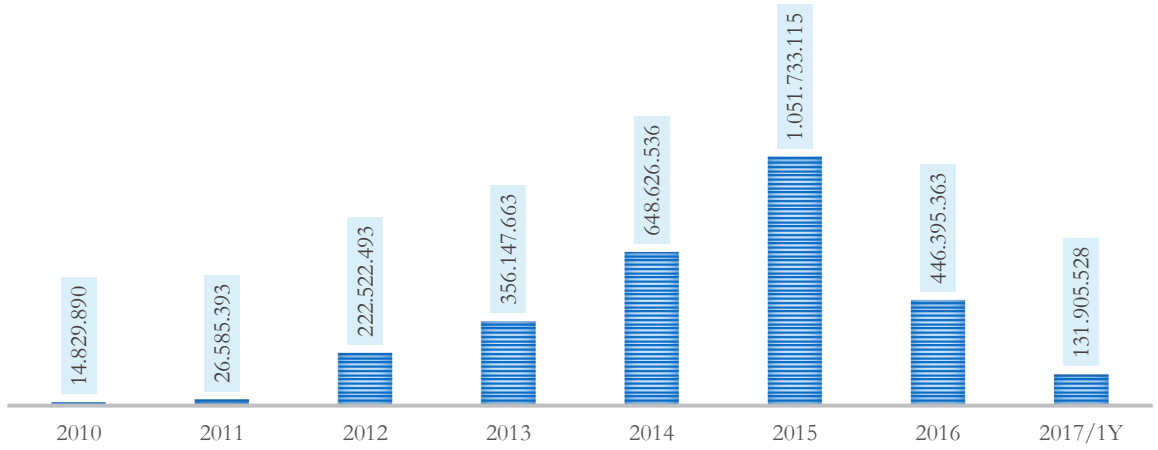
(1) KDV Hariç
(2) Satışa esas metrekaredir. Bu metrekareye eklentiler dahil değildir.

EMLAK KONUT HAKKINDA

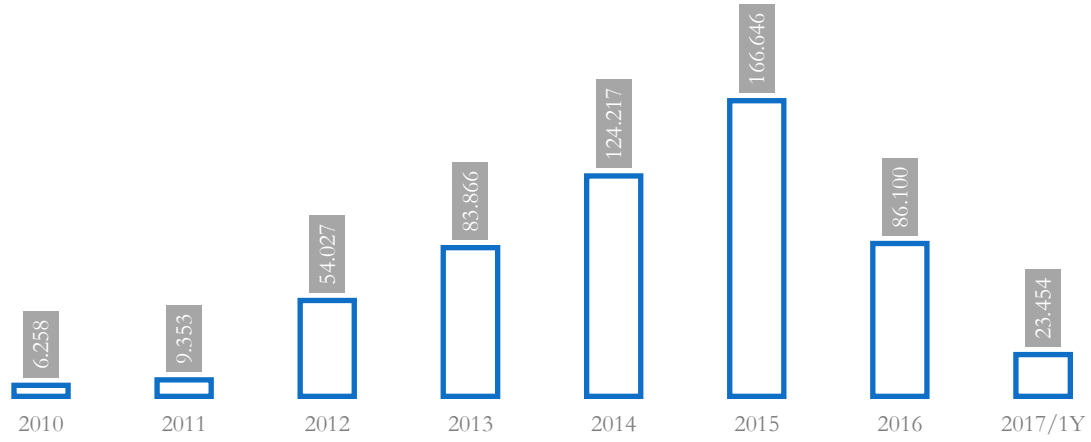
Yıllık Yabancıya Satış Adedi



Yıllık Yabancıya Satış Değeri (1) TL



Yıllık Yabancıya Satış Alanı (2) m²



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

EMLAK KONUT HAKKINDA

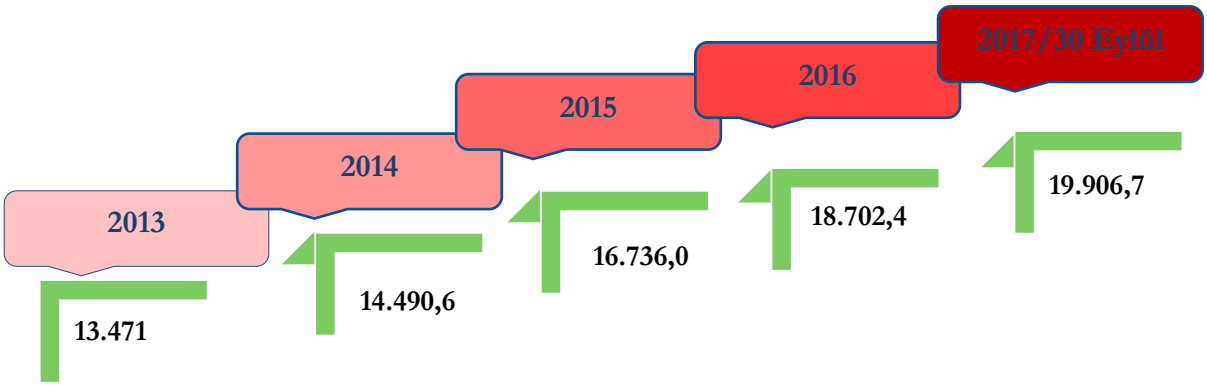
Başlıca Finansal Göstergeler

Finansal Veriler	2017/ 30 Eylül	2016	2015	2014	2013	2012
Gelir Tablosu						
Net Satışlar	**2.802,5**	3.455,9	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	**1.343,5**	1.907,5	904,3	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	**47,9 %**	55,2 %	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
Dönem Karı	**1.065,5**	1.761,3	952,6	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço						
Toplam Aktifler	**19.906,7**	18.702,4	16.736,0	14.490,6	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	**11.795,7**	10.730,2	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3

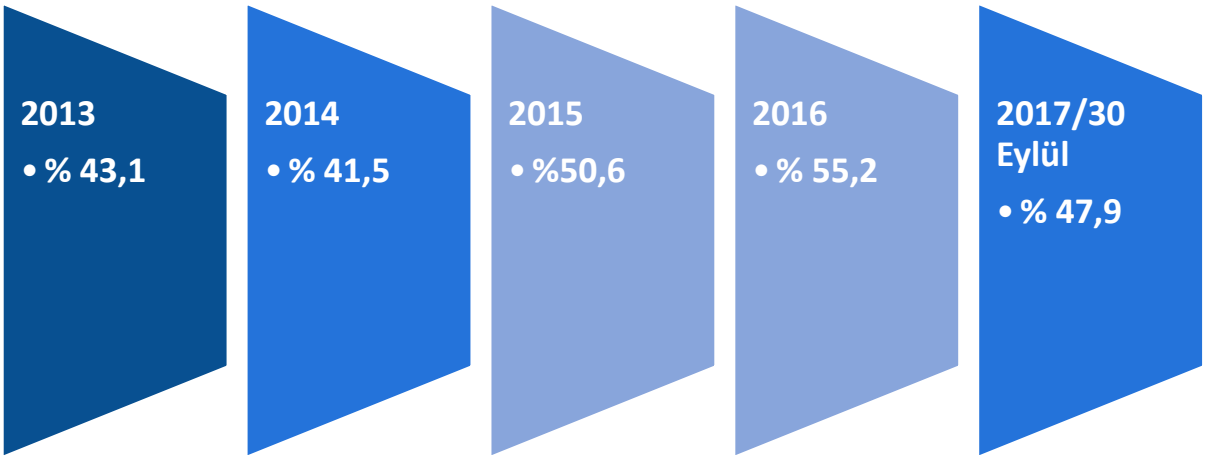
√ Özsermayemiz; yıllar boyu devam eden karlılığımız sonucunda güçlü bir fon kaynağına dönüşmüştür.

Başlıca Finansal Göstergeler

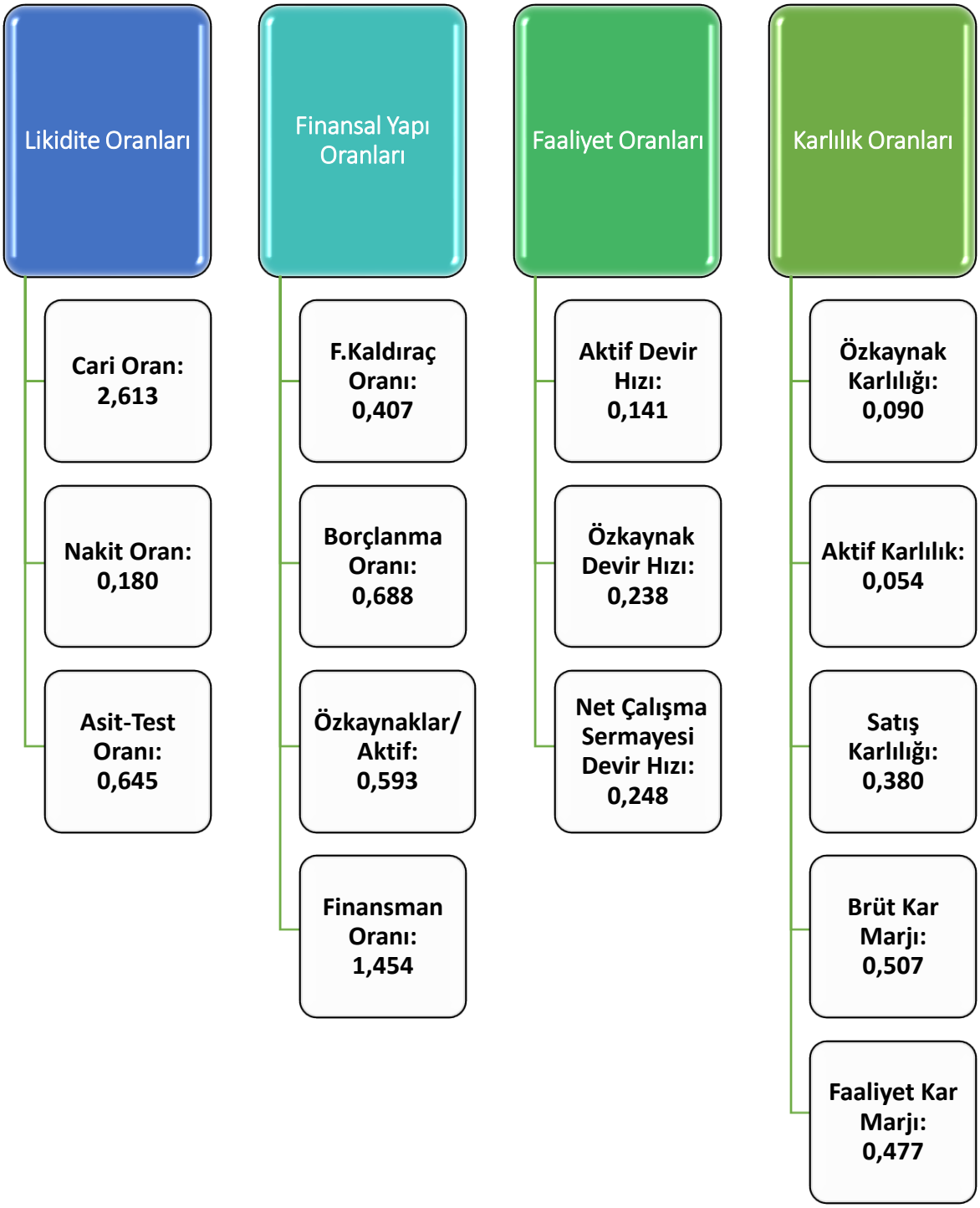
√ Toplam varlıklarımız; yıldan yıla güçlendi.



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



Finansal Oranlar



EMLAK KONUT HAKKINDA

Dönemsel Önemli Rakamlar 30.09.2017 ('000 TL)

Toplam Varlıklar:19.906.656

İhale Edilememiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri:
5.375.964

Binalar Ekspertiz Değeri:
1.169.917

GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri:
13.528.915

Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi:
2.094.979

Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri :
13.774.822

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri:
53.128

Yükümlülükler:
8.110.928

TOPLAM: 20.137.553

EMLAK KONUT HAKKINDA

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2016	01.09.2017	1 yıl	İstanbul - Kadıköy, 3317 / 22	12.500,00 TL
2	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	03.08.2015	03.03.2018	2 yıl 7 ay	İstanbul -Başakşehir, 1344 /2	2.200,00 TL
3	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADİ ORTAKLIĞI	01.10.2016	01.10.2017	1 yıl	İstanbul-Başakşehir, 324 /2	1.700,00 TL
4	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01.11.2016	01.11.2017	1 yıl	İstanbul-Ümraniye 3317/21 ve 3317/20	6.955,03 TL
5	TEKDEN FİLM YAPIMI YAY.REK. İNŞ.SAN.TİC. LTD. ŞTİ.	01.04.2017	01.11.2017	7 ay	İstanbul-Beykoz 3201	35.000,00 TL
6	YILMAZ İNŞAAT TAH. VE TİC. A.Ş.	01.07.2016	01.07.2018	2 yıl	İstanbul-Başakşehir 1335/15	6.773,00 TL
7	T.HALK BANKASI**	-	-	5 yıl	3331/5 A BLOK No:1	425.000,00 TL
8	AKSÜS YAPI VE ENTEGRE ATIK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş.	08.05.2017	08.05.2020	3 yıl	İstanbul Ataşehir 3358/2 Parsel	1.000,00 TL
9	KREM TURİZM İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.06.2017	10.06.2019	2 yıl	Tekirdağ Çerkezköy 1544/1 Parsel	10.000,00 TL

* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

** Bağımsız bölüm kullanılabilir hale geldiğinde kira tutarı alınmaya başlayacaktır.

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (Devam)

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	UYUM GIDA İHT. MAD.SAN. VE TİC. A.Ş	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	C10 BLOK-122/123	500,00 $, %5 Ciro Payı**
2	ZORLUTEKS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş	15.11.2016	14.11.2017	1 yıl	C5 BLOK-118/119/120	2.000,00 $, / %15 Ciro Payı**
3	İBRAHİM ÖZ	01.09.2016	21.08.2017	1 yıl	C4 BLOK-119	4.127,00 $
4	REMAX ABC GM DAN. HİZ. SELAMİ ARPACI	01.09.2016	31.08.2017	1yıl	A2 BLOK-262	5.146,00 $
5	TİNKON TURİZM KONGRE VE ORG. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.	01.11.2016	31.01.2018	1 yıl 3 ay	A2 BLOK-260	4.708,33 $
6	NURAY ÖZKAN	01.09.2016	30.08.2017	1 yıl	C10 BLOK-118	5.507,00 $
7	SELES KURU TEM. TİC. LTD. ŞTİ.	01.10.2016	30.09.2017	1 yıl	C4 BLOK-123	5.045,00 $
8	CAN DOSTLAR KUAFÖR VE GÜZ. SALONLARI İŞLT. LTD. ŞTİ.	01.12.2016	30.11.2017	1yıl	C5 BLOK-123	7.500,00 $
9	RAHVALI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME LTD. ŞTİ.	01.12.2016	30.12.2017	1yıl	C3 BLOK-150	3.206,00 $
10	EGE TEM. HİZ. VE YÖN. LTD. ŞTİ.	15.12.2016	14.12.2017	1yıl	C8 BLOK-150	4.800,00 $
11	FERİŞTE HACISÜLEYMAN	01.06.2017	30.09.2018	1 yıl 4 ay	C5 BLOK-124	12.500,00 $
12	TİNKON TURİZM KONGRE VE ORG.HİZ.TİC.LTD. ŞTİ.	01.10.2017	30.09.2022	5 yıl	OB BLOK-22	12.500,00 $, %15 Ciro Payı**

* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.
* Kira bedelleri sözleşmede belirtilen hisse oranları üzerinden yüklenici firma ile paylaşılacaktır.
** Ciro payı kira bedeline dahil edilmemiştir.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Kiralanan Gayrimenkuller

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	20.10.2016	20.10.2017	1 yıl	NİĞDE/MERKEZ	2.625,00 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2017	01.05.2018	1 yıl	ANKARA-ÇANKAYA, 14	6.193,78 TL
3	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.04.2017	01.04.2020	3 yıl	NİĞDE/MERKEZ	1.666,66 TL
					TOPLAM	**10.485,44 TL**

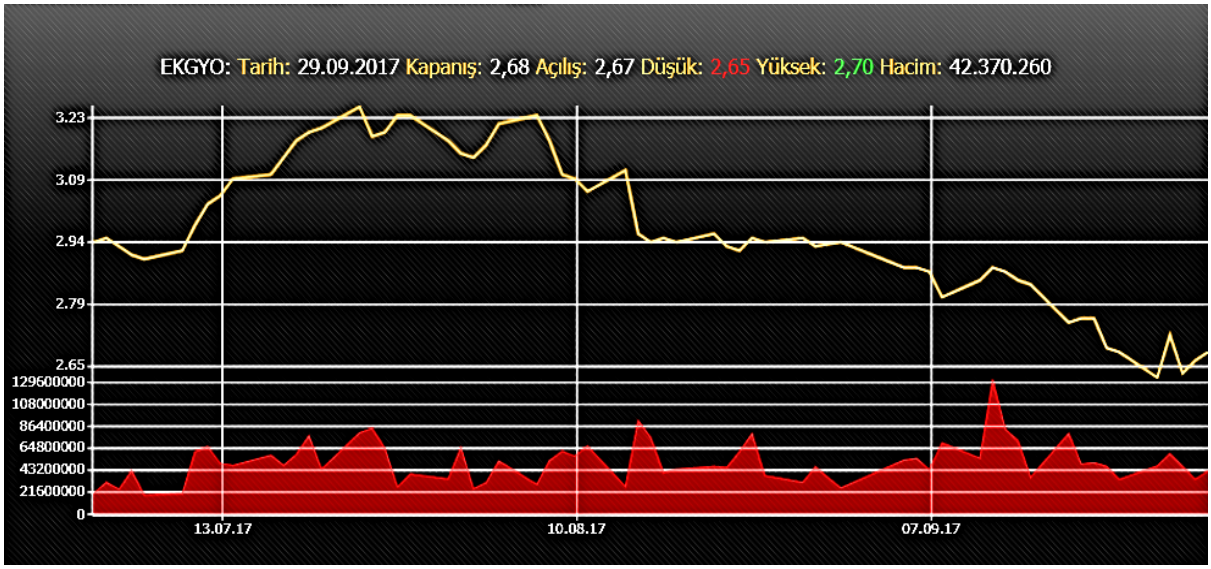
* Kira tutarları KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

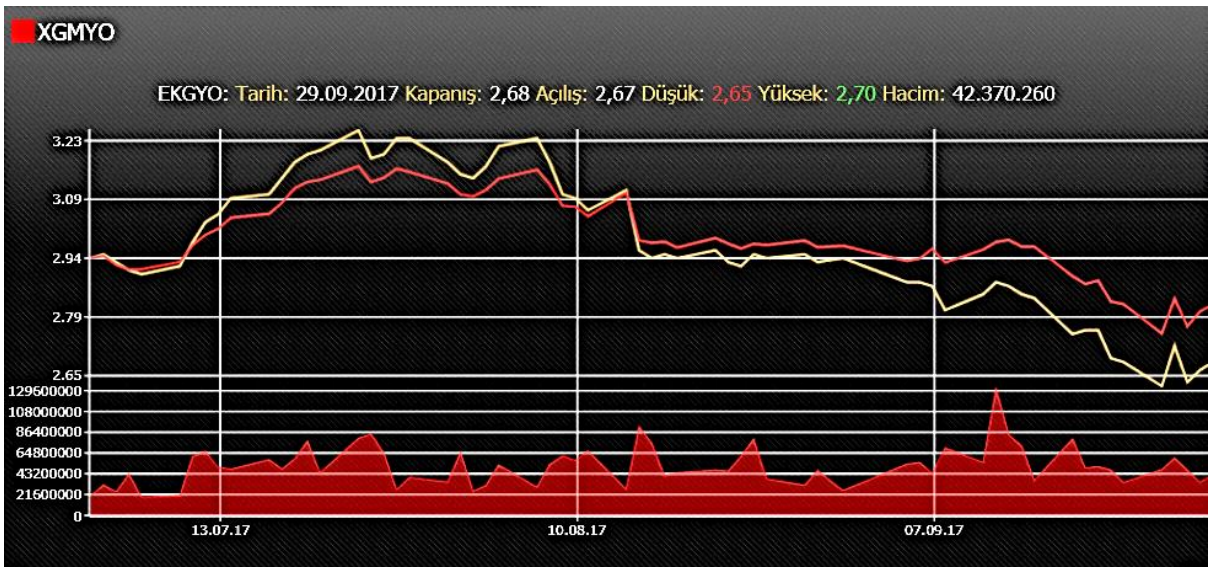
Hisse Senedi Performansı Hakkında

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

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI



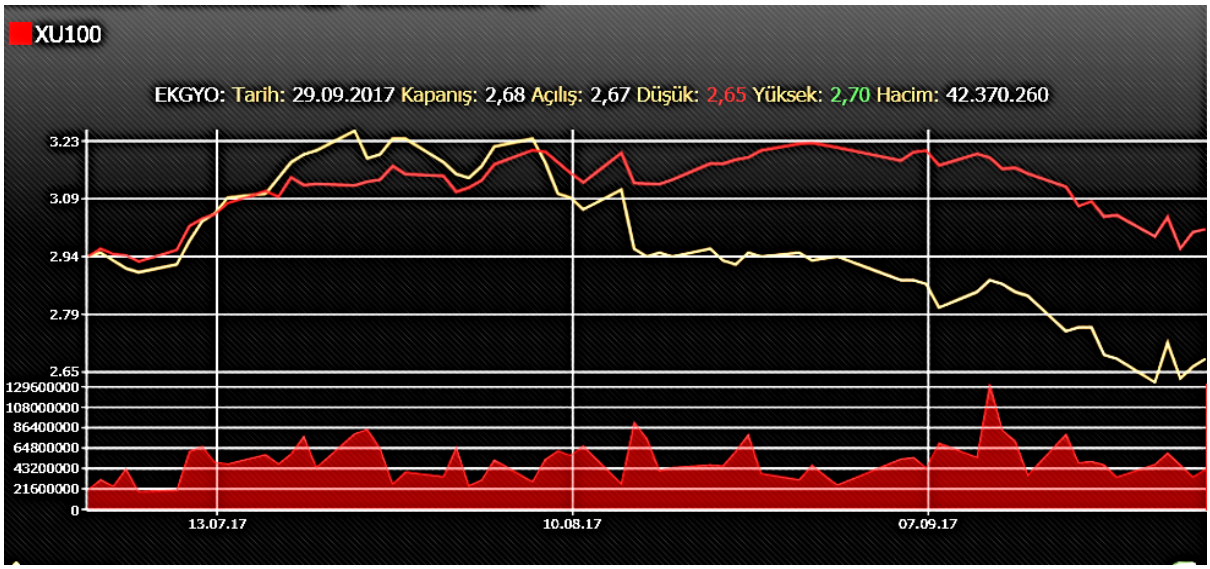
ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI



EMLAK KONUT HAKKINDA

Hisse Senedi Performansı Hakkında (Devam)

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI



EMLAK KONUT HAKKINDA

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

01.07.2017 - 30.09.2017 tarihleri arasında 63 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

01.01.2017 - 30.09.2017 tarihleri arasında 166 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

Yönetim Kurulu (Devam)

Yönetim Kurulu' nda görevli olan üyelerimiz aşağıdaki gibidir;

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

Üst Düzey Yönetim

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

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

İçsel Bilgiye Erişim

İçsel bilgiye sahip Emlak Konut GYO A.Ş. çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan KAP' ta açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde,

İçsel Bilgiye Erişim(Devam)

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

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

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
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 (Yüksek)	-	A,B
MEHMET ÖZÇELİK	Üye	İnşaat Mühendisi	-	A,B
MUHTEREM İNCE	Üye	Kamu Yönetimi	Bağımsız Üye	B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B

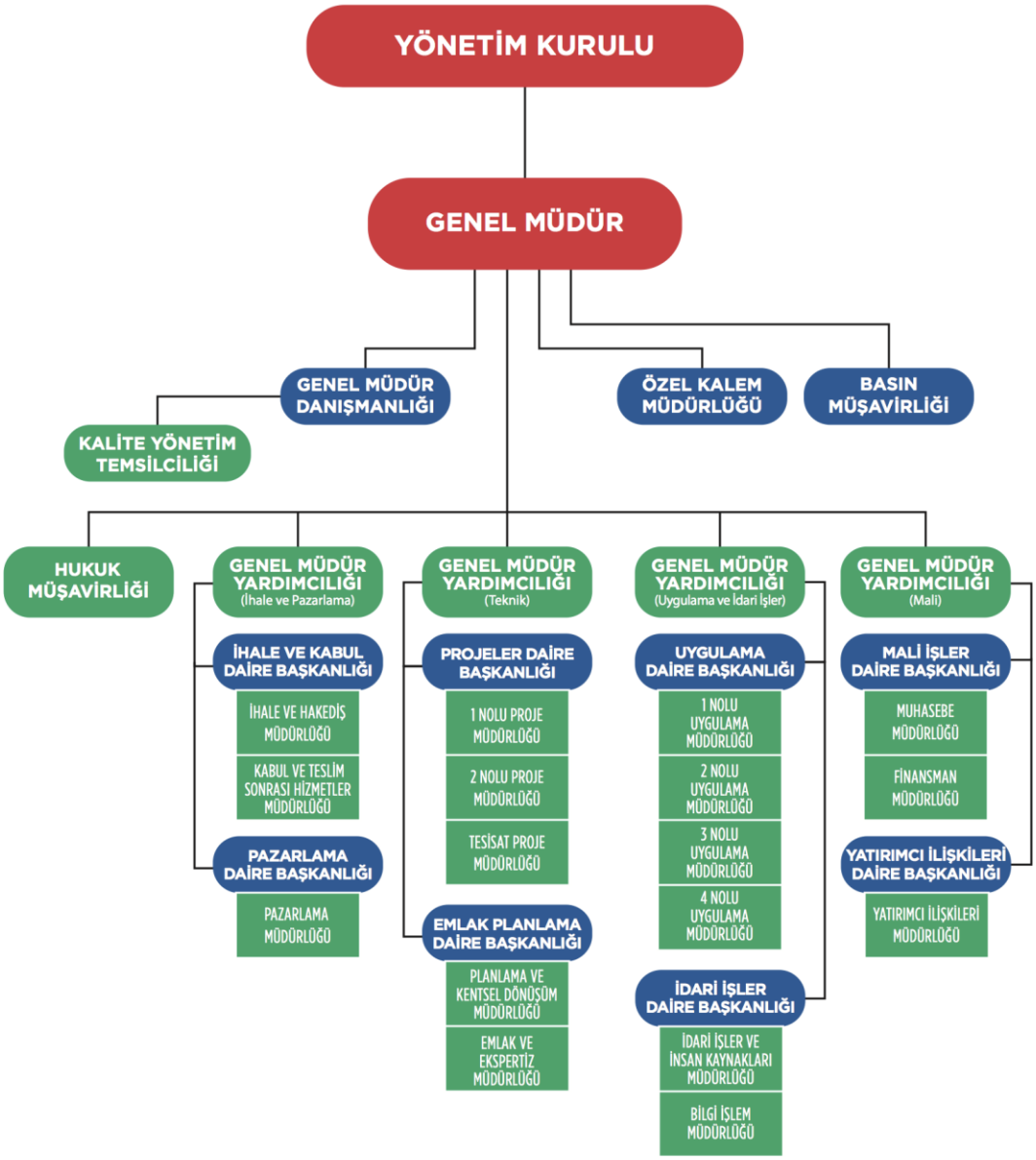
EMLAK KONUT HAKKINDA

İçsel Bilgiye Erişim Listesi (Devam)

ÜST DÜZEY YÖNETİM

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

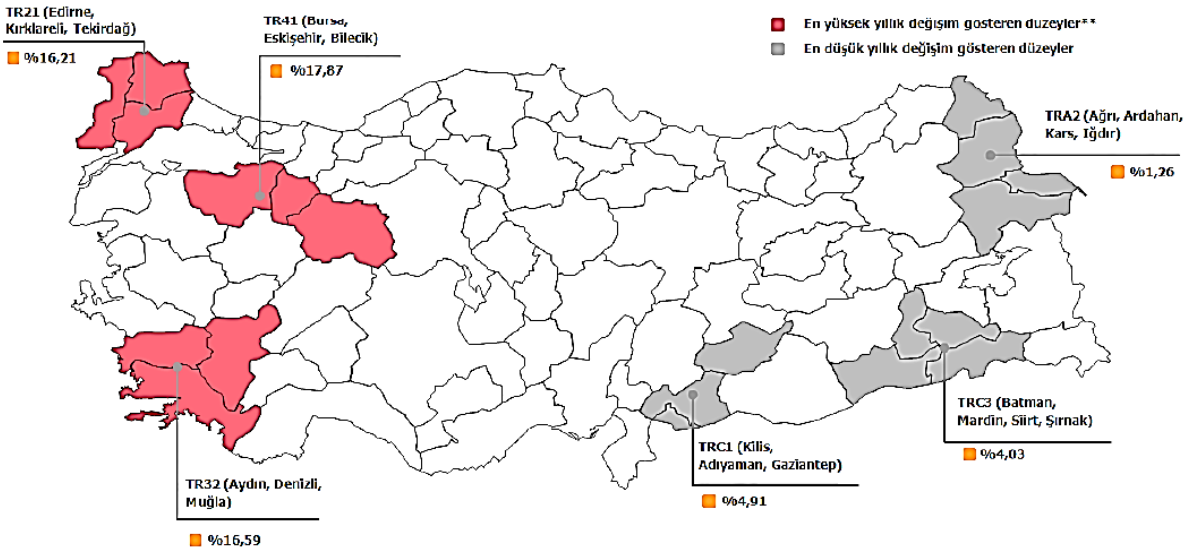
Organizasyon Şeması



İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Fiyat Endeksi (Ağustos 2017)

2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,48 oranında artan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 9,42 artarken, reel olarak ise 1,14 oranında azalmıştır.

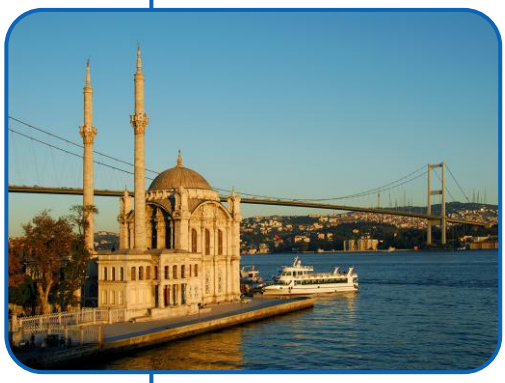


Türkiye Hedonik Fiyat Endeksi	Türkiye Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m^2)*	Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*
•208,87 •%9,42	•244,54 •%11,31	•2.056,61 TL	•231,68 •%11,01

Kaynak: TCMB
*Konut Fiyat Endeksi, Birim Fiyat, Yeni Konut Fiyat Endeksleri ***Tabakalanmış Ortanca Fiyat*** yöntemiyle hesaplanmıştır.
** İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey2 tanımlamaları TCMB web sayfasında Yöntemsel Açıklama notunda verilmektedir.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Fiyat Endeksi (Ağustos 2017)



İstanbul

Hedonik Fiyat Endeksi: 262,52 (%5,88)
Konut Fiyat Endeksi: 297,88 (%7,05)
Birim Fiyat (TL/m²): 3.776,50 TL
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 296,60(%8,94)

Ankara

Hedonik Fiyat Endeksi: 187,95 (%7,72)
Konut Fiyat Endeksi: 193,54 (%8,28)
Birim Fiyat(TL/m²): 1.660,88 TL
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 207,00 (%8,32)

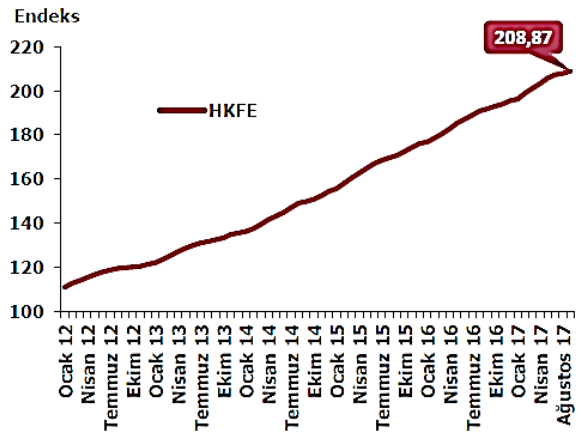
İzmir

Hedonik Fiyat Endeksi: 232,05 (%16,12)
Konut Fiyat Endeksi: 259,13 (% 19,80)
Birim Fiyat(TL/m²): 2.528,15 TL
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi: 260,08(%22,32)

Kaynak: TCMB

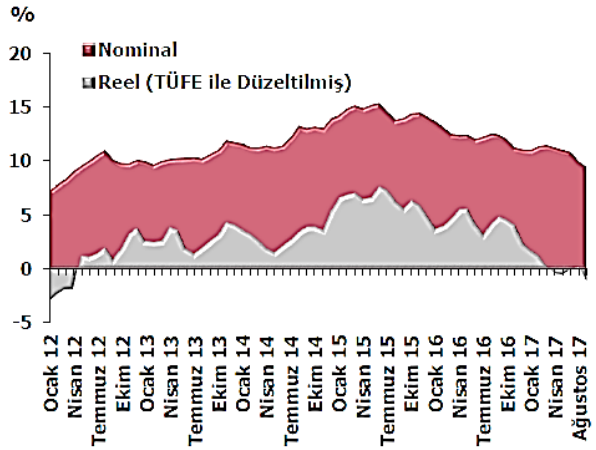
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

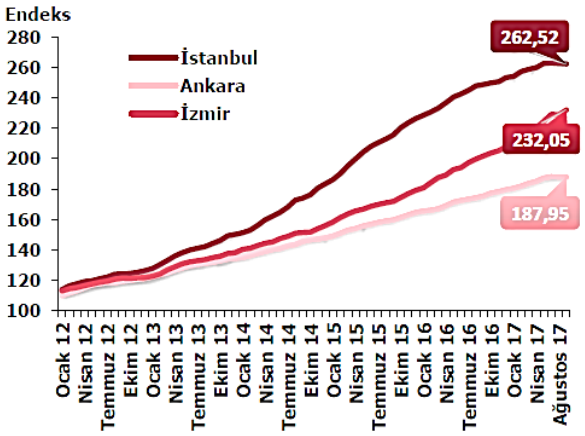
Konut Fiyat Endeksi (Ağustos 2017)



Türkiye' deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,48 oranında artarak 208,87 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,42 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,14 oranında azalış göstermiştir.





Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler ise, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara'da sırasıyla yüzde 0,14- 0,09 oranlarında azalış, İzmir' da ise yüzde 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir' de sırasıyla yüzde 5,88-7,72-16,12 oranlarına artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB

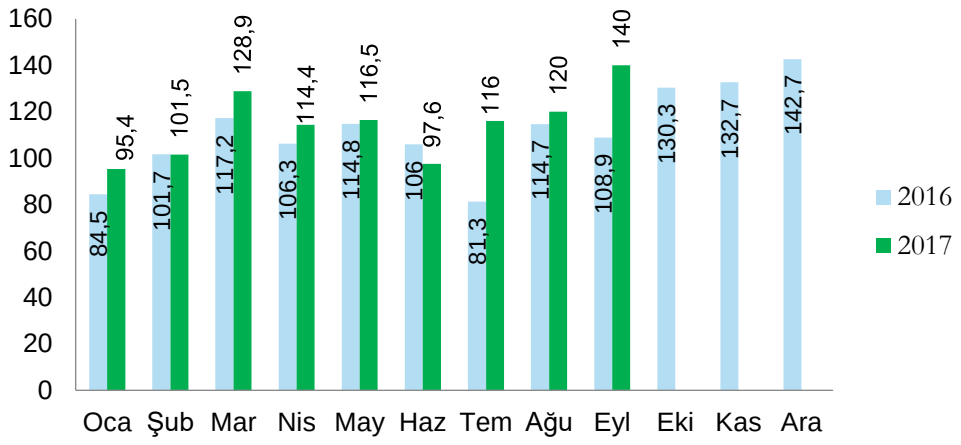
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satış İstatistikleri (Eylül 2017)

Türkiye'de 2017 Eylül ayında 140.298 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve % 16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve % 9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve % 5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017 (bin Adet)



İpotekli konut satışları 2017 Eylül ayında 40.534 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve % 17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 41,4 ile Ardahan oldu.

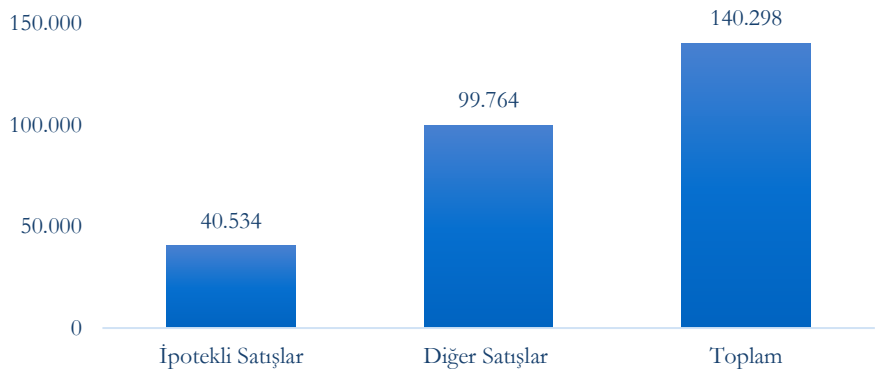
Diğer satış türleri sonucunda 99.764 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve % 16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

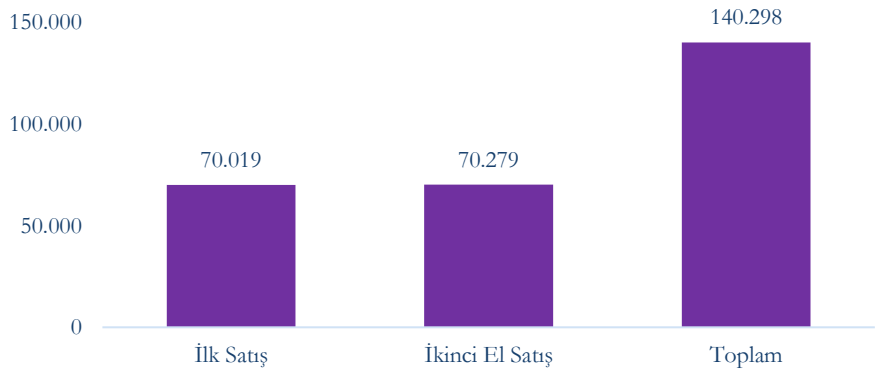
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satış İstatistikleri (Eylül 2017)

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2017



Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2017



Konut satışlarında 70.019 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve % 18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satış İstatistikleri (Eylül 2017)

İkinci el konut satışlarında 70.279 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve % 15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2017 yılı Eylül ayında 2.236 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

Kaynak: TÜİK

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

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

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

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MASLAK 1453 PROJESİ (Devam)

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

3-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

ZEKERİYAKÖY PROJESİ (Devam)

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

KUASAR PROJESİ

1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiştir. Karar Yürütmenin Durdurulması talepli olarak temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

1-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 22.03.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Mahkemece 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 22.03.2017 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

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 İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan dava olup Mahkemece 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Sözkonusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, 24.04.2017 tarihinde, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına ve bilirkişi raporu alınıncaya kadar, mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

2-) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

İSTANBUL ZEYTİNBURNU (Devam)

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

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.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

2-) TMMOB Mimarlar Odası

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

3-) TMMOB Mimarlar Odası

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

FİNANS MERKEZİ PROJESİ (Devam)

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

İSTİNYE PROJESİ

1-) Sarıyer Belediye Başkanlığı

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

FATİH YEDİKULE

1-) Hikmet Öz ve Arkadaşları

Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları tarafından, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava edilmiştir. Mahkemece 10.10.2016 tarihinde dava konusu imar planının Topkapı İETT Garajı Alanı ile Sirkeci Tren İstasyonu alanına ilişkin olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

FATİH YEDİKULE (Devam)

talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

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

2-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MÜHYE ARAZİSİ (Devam)

3-) Çankaya Belediye Başkanlığı

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

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

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

5-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/1011 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkemece 25.04.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne ve YD isteminin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MÜHYE ARAZİSİ (Devam)

6-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

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

7-) Gazi Sönmez

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

8-) Hüseyin Zorlu'ya vekaleten İlyas Kaya

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Çankaya Belediye Başkanlığı aleyhine Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/562 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 15.05.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MÜHYE ARAZİSİ (Devam)

14.06.2017 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD istemi hakkında keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi. Mahkeme, 13.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/722 E. sayılı davası ile 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 12.05.2017 tarihinde davanın Şirketimize ihbarına, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verdi. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 05.06.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 21.06.2017 tarihinde, YD isteminin, yine aynı mahkemenin, 2017/1011 E. sayılı dosyasında YD istemi hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

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

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

ÇAYYOLU ARAZİSİ (Devam)

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 parsele ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 24.12.2015 tarihinde TOKİ'nin, 15.02.2016 tarihinde Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. 07.06.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 03.10.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme 04.11.2016 tarihinde, YD isteminin, ek bilirkişi incelemesi yapıldıktan ve ek bilirkişi raporunun mahkemeye ibraz edilmesinden sonra yeniden incelenmesine karar verilmiştir. Mahkeme 19.01.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiş, bu arada dosyaya sunulan Bilirkişi ek raporunun aleyhe olan kısımlarına da gerekli itirazlar yapılmıştır. Davacı tarafından Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin verilen karara itiraz edilmiş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 06.03.2017 tarihinde itirazın kısmen kabulüne, YD red kararının kısmen kaldırılmasına, Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 üzerinden verilecektir" kısmının Yürütmesinin Durdurulmasına karar vermiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 parsel üzerinden verilecektir" kısmının iptaline, dava konusu diğer işlemler yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Mezkur kara ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş olup neticesi beklenmektedir.

3-) Ela Betül Termeli

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29622 ada 1 parsel ve 29479 ada 1,2,3 ve 4 nolu (953) parsellere ilişkin imar planı değişikliklerinin ve buna

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

ÇAYYOLU ARAZİSİ (Devam)

bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Şirketimizce müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 17.05.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, 18.05.2017 tarihinde davanın, ehliyet ve süreaşımı yönlerinden reddine karar verilmiştir. Davacı yan 18.09.2017 tarihinde istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

ALİBEYKÖY

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

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

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) Maltepe Belediye Başkanlığı

Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ (Devam)

Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1137 Esasına kaydedilmiş ve bu mahkeme davacının Yürütmenin Durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

2-) Özgür AYDIN – Hakkı SAĞLAM

Davacılar Özgür AYDIN ve Hakkı SAĞLAM tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1138 Esasına kaydedilmiş ve bu mahkeme davacının Yürütmenin Durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası – TMMOB Mimarlar Odası

Davacılar TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2016/1065 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ (Devam)

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

ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PROJESİ

1-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Davacı TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 2017/501E sayılı dosyası nezdinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılmış bulunan dava ile; mülkiyeti Şirketimize ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, 63865 Ada 2 Parselde yapılması planlanan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi" ile ilgili olarak davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.12.2016 tarihinde verilen çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Tarafımızca 15.05.2017 tarihli dilekçe ile davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yanında davaya müdahil olarak katılma talebinde bulunulmuştur. Mahkemece 22.06.2017 tarihinde müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine karar verilmiş olup, yargılama devam etmektedir.

BAKIRKÖY YENİMAHALLE

1-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1853 E. (Eski Esas 2014/2297) sayılı dosyası ile açılan davada, 20.03.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mah., 901 Ada, 18 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 23.10.2015 tarihinde YD isteminin reddine karar verildi. 14.07.2016 tarihinde keşif yapıldı. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 24.07.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

DİĞER GELİŞMELER

Şirketin Müdahil Olduğu Davalar

ANTALYA MURATPAŞA

1-) Antalya Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1489 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsele ilişkin 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 22.02.2017 tarihinde mahkeme, YD isteminin reddine karar verdi. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1200 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsele ilişkin 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 18.01.2017 tarihinde mahkeme, YD isteminin reddine karar verdi. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

İZMİR KONAK

1-) TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verildi. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 08.09.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

DİĞER GELİŞMELER

İdari ve Adli Yaptırım

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

Pay Geri Alım Programı

Şirket tarafından 01.01.2017- 30.09.2017 tarihleri arasında hisse geri alımı yapılmamıştır.

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

AR-GE Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

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

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

01.07.2017- 30.09.2017 tarihleri arasında KEY virmanı konusunda Şirkete herhangi bir talep veya dilekçe ulaşmamıştır.

Bağışlar

01.07.2017- 30.09.2017 tarihleri arasında içerisinde çeşitli kurum ve kuruluşlara 13.622.000 TL tutarında bağış gerçekleştirilmiştir.

DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketimiz İle TOKİ Arasında İmzalanan Arsa Alım Protokolü

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında; Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin sahip olduğu ve 29.06.2016 tarihinde yapılan protokolle üzerinde proje geliştirilmesi planlanan 22.627 m2'lik arsaya komşu olan 292 ada 220 parselde bulunan İstanbul, Bakırköy, Şenlik mahallesindeki 40.722 m2 arsanın 262.500.000 TL bedelle peşin olarak satın alınmasına yönelik 15.09.2017 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Arsa Satışları

Şirketimiz portföyünde bulunan,1.919.107 m2 büyüklüğündeki Ankara Balıkuyumcu arsası KDV hariç 395.000.000 TL, 367.780 m2 büyüklüğündeki İzmir Urla arsası KDV hariç 30.000.000 TL ve 1.455.000 m2 büyüklüğündeki Yalova Çiftlikköy arsası KDV hariç 250.000.000 TL olmak üzere, toplam KDV hariç 675.000.000 TL, KDV dahil 796.500.000 TL'na OYAK'a satılmıştır.

Sosyal Sorumluluk Projeleri Kapsamında Bağış Yapılması

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

DÖNEM SONRASINDAKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

Antalya Muratpaşa Sözleşme İmzalanması

İhalesinin 2. oturumu 25.07.2017 tarihinde yapılmış olan Antalya Muratpaşa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin sözleşmesi, Yüklenici MESA MESKEN SANAYİ A.Ş ile 16.10.2017 tarihinde imzalanmıştır.

Bakırköy Şevketiye Arsası İhalesi Sonucu

2. Oturumu 11.10.2017 tarihinde yapılan İstanbul Bakırköy Şevketiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi iptal edilmiştir ve daha ileri bir tarihte gerçekleştirilmek üzere ertelenmiştir.

İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Oturum Sonucu

Şirketimiz tarafından 05.10.2017 tarihinde İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin 2.oturumu gerçekleştirilmiştir. İhalede verilen teklifler değerlendirme aşamasındadır.

İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1.Etap İhalesi Sonucu

Şirketimiz projelerinden İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin 2. Oturumu 03.10.2017 tarihinde yapılmıştır. Söz konusu ihaleye katılan isteklilerin mali tekliflerinin İhaleye Esas Taşınmazların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedelinin altında olması nedeniyle ihale iptal edilmiştir ve daha ileri bir tarihte gerçekleştirilmek üzere ertelenmiştir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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

2017 yılı üçüncü çeyreği içerisinde Şirket ile ilgili operasyonel, stratejik, finansal gelişmelerin mevcut yatırımcı/potansiyel yatırımcı ve analistlerle paylaşılması amacıyla 2 adet yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve bu konferanslarda 17 adet kurumdan/fondan 19 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde 7 toplantı gerçekleştirilmiş ve bu toplantılarda 8 adet kurumdan/fondan 12 yatırımcı/analistle Şirket gelişmeleri paylaşılmıştır. Bununla birlikte e-mail ve telefon yoluyla pek çok yatırımcı ve analist bilgilendirilmiştir.

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

2 Adet Yurtdışı Konferansa Katılım

15 Toplantı

- 19 Yatırımcı ve Analist İle Görüşmeler
- 17 Adet Kurum ve Fon

Şirket Merkezinde Gerçekleşen 6 Toplantı ve 1 Telekonferans

- 12 Yatırımcı/Analist İle Görüşmeler
- 8 Adet Kurum/ Fon

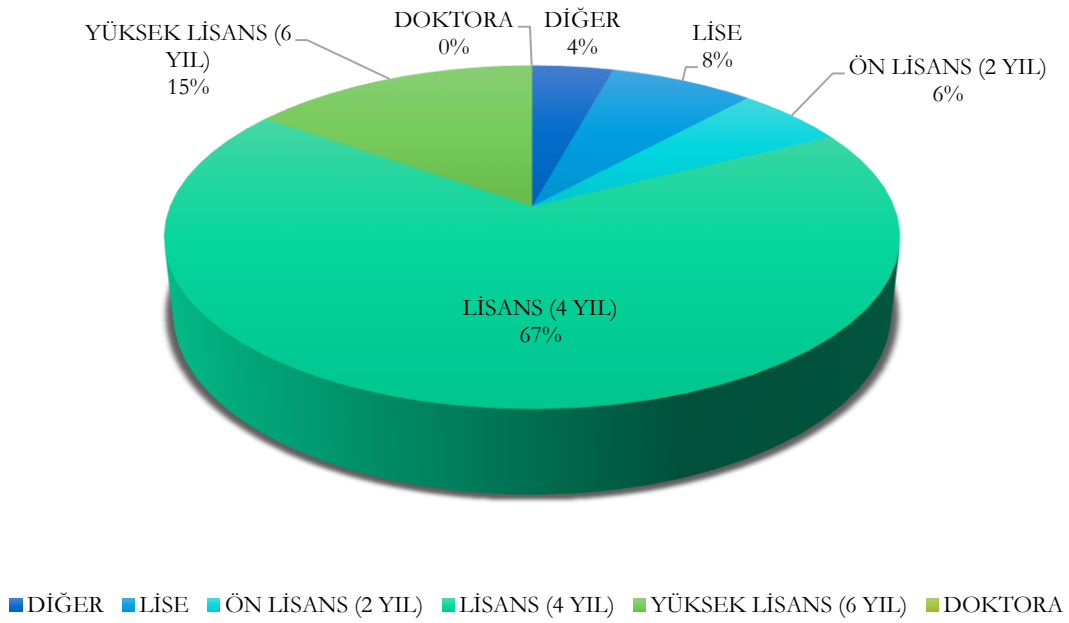
İNSAN KAYNAKLARI

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

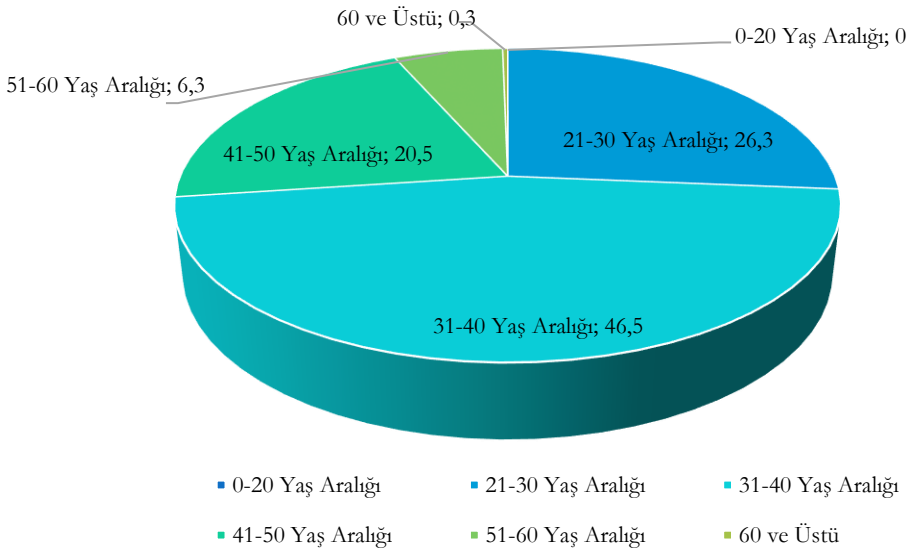
İşletmemiz kurumsal vizyon ve misyonumuza ulaşmak amacıyla değer yaratmayı amaçlayan bir insan kaynakları politikası benimsemiştir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.

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

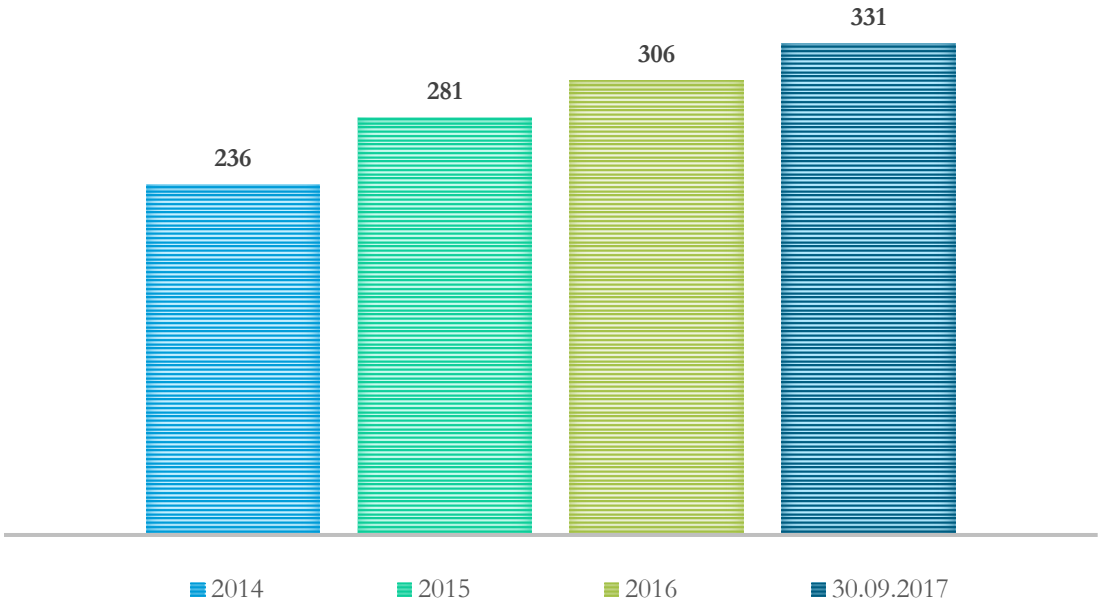
PERSONEL EĞİTİM DURUMU (30/09/2017)



PERSONEL YAŞ ARALIĞI (30/09/2017)



PERSONEL SAYISI



PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

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

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

PROJE GELİŞTİRMEK ÜZERE ALINAN ARSALAR

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

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

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

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

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' ndan olmak üzere,

- İstanbul ili Bakırköy ilçesi, Florya'da 81.328 m^2 arsa 422.905.600 TL,
- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı'nda 20.396,7 m^2 arsa 57.000.000 TL,
- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen'de 187.750 m^2 arsa 247.830.000 TL ,
- Samsun ili, Canik İlçesi, Yeni' de 3 adet toplam 51.697,64-m^2 arsa 94.264.873,50 TL,
- Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler'de 40.000,00-m^2 arsa 190.000.000 TL,

toplam 7 adet 381.172,34-m^2 arsa, 1.012.000.473,50-TL bedel ile Şirketimizce satın alınmıştır.

01 Temmuz 2017- 30 Eylül 2017 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' ndan olmak üzere; Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin sahip olduğu ve 29.06.2016 tarihinde yapılan protokolle üzerinde proje geliştirilmesi planlanan 22.627 m2' lik arsaya komşu olan 292 ada 220 parselde bulunan İstanbul, Bakırköy, Şenlik mahallesindeki 40.722 m2 arsa 262.500.000 TL bedelle peşin olarak Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU

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

EKSPERTİZ ŞİRKETLERİ

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

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DANIŞMAN FİRMASI

Dalfin Finansal Kurumsal İletişim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

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

BASIN MÜŞAVİRLİĞİ DANIŞMAN FİRMASI

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIŞMAN FİRMASI

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

EKLER

1. **Özet Finansal Mali Tablolar**
2. **İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu**
3. **Bina Stokları Özet Tablosu**
4. **Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu**
5. **Arsaların Ekspertiz Raporları Özeti**
6. **Projelerin Ekspertiz Raporları Özeti**
7. **Binaların Ekspertiz Raporları Özeti**

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2017 yılı 1 Ocak – 30 Eylül dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2017
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1-2

ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... 3

ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 6-31

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	8-9
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	10
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	11
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	11-12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	12-13
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	13-14
NOT 9	STOKLAR.....	15-18
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19
NOT 11	DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	20
NOT 12	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	20
NOT 13	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	21
NOT 14	ÖZKAYNAKLAR.....	22
NOT 15	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	23
NOT 16	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	23-24
NOT 17	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	24
NOT 18	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	24
NOT 19	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	25-26
NOT 20	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-29
NOT 21	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	29
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	30-31

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

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

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmemiş* **30 Eylül 2017**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2016**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**18.321.059**	**17.076.882**
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.032.215	2.420.030
Finansal yatırımlar	5	229.588	221.998
Ticari alacaklar	7	1.441.863	682.868
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*19*	*10.838*	*21.087*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*1.431.025*	*661.781*
Diğer alacaklar	8	1.272.980	838.505
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*1.272.980*	*838.505*
Stoklar	9	13.774.822	12.085.195
Peşin ödenmiş giderler	13	407.346	543.811
Diğer dönen varlıklar	12	162.245	284.475
Duran varlıklar		**1.585.597**	**1.625.485**
Ticari alacaklar	7	1.460.987	1.466.854
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*1.460.987*	*1.466.854*
Diğer alacaklar	8	936	1.053
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		53.128	38.199
Maddi duran varlıklar	10	67.835	69.181
Maddi olmayan duran varlıklar		2.711	2.605
Diğer duran varlıklar		-	47.593
Toplam varlıklar		**19.906.656**	**18.702.367**

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

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

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmemiş* **30 Eylül 2017**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2016**
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**6.912.357**	**7.954.280**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	370.748	219.490
Ticari borçlar	7	2.236.048	3.824.119
İlişkili taraflara ticari borçlar	*19*	*1.729.540*	*3.510.865*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*506.508*	*313.254*
Diğer borçlar	8	567.545	560.576
Ertelenmiş gelirler	13	3.700.536	3.215.821
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*19*	*64.732*	*64.732*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		*3.635.804*	*3.151.089*
Kısa vadeli karşılıklar		37.478	134.274
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*3.444*	*6.190*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*11*	*34.034*	*128.084*
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.198.571**	**17.894**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.063.846	-
Ticari borçlar		99.961	71
Diğer borçlar		26.171	9.352
Ertelenmiş gelirler		2.990	2.963
Uzun vadeli karşılıklar		5.603	5.508
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*5.603*	*5.508*
Özkaynaklar		**11.795.728**	**10.730.193**
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(897)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		*(897)*	*(897)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		511.347	423.295
Geçmiş yıllar karları		4.304.087	2.630.863
Net dönem karı		1.065.535	1.761.276
Toplam kaynaklar		**19.906.656**	**18.702.367**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ 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 - 30 Eylül 2017**	*Bağımsız denetimden geçmemiş* **1 Temmuz - 30 Eylül 2017**	*Bağımsız denetimden geçmemiş* **1 Ocak - 30 Eylül 2016**	*Bağımsız denetimden geçmemiş* **1 Temmuz - 30 Eylül 2016**
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	2.802.489	1.435.004	3.061.999	1.793.617
Satışların maliyeti (-)	15	(1.380.359)	(809.380)	(1.518.930)	(816.560)
Brüt kar		**1.422.130**	**625.624**	**1.543.069**	**977.057**
Genel yönetim giderleri (-)	16	(142.262)	(71.034)	(97.065)	(37.843)
Pazarlama giderleri (-)	16	(52.281)	(20.764)	(40.161)	(16.354)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	261.039	52.078	180.574	66.253
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(151.080)	(63.855)	(25.382)	(20.514)
Esas faaliyet karı		**1.337.546**	**522.049**	**1.561.035**	**968.599**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.226	466	10.870	3.300
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		**1.339.772**	**522.515**	**1.571.905**	**971.899**
Finansman gelirleri	18	63.389	16.970	69.779	20.109
Finansman giderleri (-)	18	(337.626)	(99.794)	(116.719)	(97.812)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		**1.065.535**	**439.691**	**1.524.965**	**894.196**
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-	(366)	-
Toplam kapsamlı gelir		**1.065.535**	**439.691**	**1.524.599**	**894.196**
Pay başına kazanç (tam TL)		**0,0029**	**0,0012**	**0,0041**	**0,0024**

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Geri alınmış paylar**	**Pay ihraç primleri/ iskontolar**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Geçmiş yıllar karları**	**Net dönem karı**	**Özkaynak toplamı**
1 Ocak 2016	**3.800.000**	**(262.857)**	**2.366.895**	**357.908**	**(487)**	**2.111.335**	**952.605**	**9.325.399**
Transferler	-	-	-	65.387	-	887.218	(952.605)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	(367.689)	-	(367.689)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	1.524.965	1.524.599
30 Eylül 2016	**3.800.000**	**(262.857)**	**2.378.513**	**423.295**	**(853)**	**2.630.864**	**1.524.965**	**10.493.927**
1 Ocak 2017	**3.800.000**	**(262.857)**	**2.378.513**	**423.295**	**(897)**	**2.630.863**	**1.761.276**	**10.730.193**
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.065.535	1.065.535
30 Eylül 2017	**3.800.000**	**(262.857)**	**2.378.513**	**511.347**	**(897)**	**4.304.087**	**1.065.535**	**11.795.728**

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.065.535	1.524.965
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	5.922	4.589
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		21.063	16.429
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*9*	*21.063*	*16.429*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(87.040)	(28.691)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*(2.642)*	*1.756*
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*11*	*(29.552)*	*(3.109)*
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	*11*	*(54.846)*	*(27.338)*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		98.706	(99.580)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		*(238.735)*	*(216.151)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*18*	*337.441*	*116.571*
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**1.104.186**	**1.417.712**
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(753.128)	271.298
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	*19*	*10.249*	*182.017*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(763.377)*	*89.281*
Stoklardaki artışla ile ilgili düzeltmeler		(1.124.390)	685.064
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.242.062)	(798.999)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*(2.260.175)*	*(598.000)*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*18.113*	*(200.999)*
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(108.701)	(73.491)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		635.926	(1.017.372)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		800.628	189.602
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		97.414	87.767
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(9)	(111)
Vergi ödemeleri		(136.668)	(17.215)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(1.726.804)**	**744.255**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(19.611)	(16.246)
Alınan faiz		2.226	11.009
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(39.169)	(108.114)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		147.810	99.884
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(116.231)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(24.975)**	**(13.467)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.384.294	864
Kredilerden Elde Edilen Nakit		*1.384.294*	*864*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(165.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(165.000)*	*(165.000)*
Ödenen faizler		(112.124)	(30.375)
Ödenen temettüler		-	(356.071)
Alınan faiz		49.972	69.710
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(378)	(444)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**1.156.764**	**(481.316)**
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**(595.015)**	**249.472**
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**(595.015)**	**249.472**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	985.315	759.493
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**390.300**	**1.008.965**

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar ve dipnotlar Kamu Gözetim Kurumu ("KGK") tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 9	*Finansal Araçlar* [1]
TFRS 15	*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat* [1]

[1] 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

TFRS 9 *Finansal Araçlar*

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

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

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

TFRS 15 *Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat*

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

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

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

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

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

3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

Şirket, 2016 yılına ilişkin nakit akış tablosunda "işletme faaliyetlerinden nakit akışları" altında gösterilen 69.710 TL tutarı "finansman faaliyetlerinden nakit akışları'' altında sınıflamıştır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	-	2
Banka	1.032.215	2.420.028
- Vadesiz mevduat	*119.529*	*52.545*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*912.686*	*2.367.483*
	1.032.215	**2.420.030**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz	119.529	52.547
3 aya kadar	912.686	2.367.483
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(29.784)	(6.991)
	1.002.431	**2.413.039**

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
	(%)	**(%)**
	7,71%	7,94%

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	1.032.215	2.420.030
Eksi: Faiz tahakkukları	(4.720)	(8.074)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(203.821)	(313.266)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(419.955)	(1.111.138)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(13.419)	(2.237)
	390.300	**985.315**

(*) 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. 203.821 TL'lik (31 Aralık 2016: 313.266 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 16.365 TL'si (31 Aralık 2016: 4.754 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	197.434	81.203
Bono	19.887	128.278
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.267	12.517
	229.588	**221.998**

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

(**) Şirket geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 110.643 TL (31 Aralık 2016: 55.015 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 86.791 TL'dir (31 Aralık 2016: 26.188 TL).

Şirket, 30 Eylül 2017 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 19.887 TL (31 Aralık 2016: 128.278 TL) tutarında bono almıştır. Şirket, ilgili bonoları finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2017 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %12,21'dir (31 Aralık 2016: %8,95). 30 Eylül 2017 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2016: üç ve altı ay arasında değişmektedir.)

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	2	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	370.748	219.490
	370.750	**219.490**

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli krediler	1.063.846	-
	1.063.846	-

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Eylül 2017 itibarıyla kalan anapara borcu 49.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
2018	105.385	-
2019	421.538	-
2020	421.538	-
2021	115.385	-
	1.063.846	**-**

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
3 aydan kısa	49.000	115.490
3 - 12 ay arası	321.750	104.000
1 - 5 yıl arası	1.063.846	-
	1.434.596	**219.490**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2017**	**31 Aralık 2016**
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	887.052	237.016
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	529.086	418.768
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	10.838	21.087
Arsa satışlarından alacaklar	11.734	6.514
Kiracılardan alacaklar	1.502	1.449
Diğer	2.127	978
Kazanılmamış finansman geliri	(476)	(2.944)
	1.441.863	**682.868**
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.866)
	1.441.863	**682.868**

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.646.056	1.539.837
Kazanılmamış finansman geliri	(185.069)	(72.983)
	1.460.987	**1.466.854**

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	1.729.540	3.510.865
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	277.487	279.154
Ticari borçlar	212.719	16.931
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	16.302	17.169
	2.236.048	**3.824.119**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalardan alacaklar	876.069	441.771
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.780
Resmi dairelerden alacaklar	6.013	5.826
Diğer	130	128
	1.272.980	**838.505**

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	936	1.053
	936	**1.053**

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.070	403.447
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	29.379	14.447
Diğer	46.344	53.930
	567.545	**560.576**

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2016: 88.752 TL).

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

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar (Dipnot 8)	390.780	4	(16)	390.768
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	266	(381)	35
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	**403.447**			**403.070**
KEY hak sahiplerine ödenecek	**(403.447)**			**(403.070)**

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(14)	390.790
Özel tertip DİBS	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	615	(599)	78
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	**404.079**			**403.635**
KEY hak sahiplerine ödenecek	**(404.079)**			**(403.635)**

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsalar	4.653.699	4.293.728
Arsalar	*4.661.634*	*4.305.099*
Değer düşüklüğü	*(7.935)*	*(11.370)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.946.820	5.664.474
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.092.724	1.841.251
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.081.579	285.741
Maliyet	*1.113.515*	*293.179*
Değer düşüklüğü	*(31.936)*	*(7.438)*
	13.774.822	**12.085.195**

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı, 1 Ocak	**18.808**	**11.374**
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	34.399	18.868
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(13.336)	(2.439)
Dönem sonu, 30 Eylül	**39.871**	**27.803**

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	**30 Eylül 2017**	**31 Aralık 2016**
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.825.441	1.822.839
İstanbul Bakırköy Arsaları	685.406	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Başakşehir Arsaları	359.504	299.141
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	-
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	225.933
Antalya Muratpaşa Arsaları	190.000	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
Samsun Canik Arsaları	93.416	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	36.181
Ankara Çankaya Arsaları	17.802	15.358
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	2.753
İstanbul Şile Arsaları	2.441	10.213
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	1.528	3.417
Kocaeli Gebze Arsaları	1.308	2.999
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
İzmir Urla Arsaları	-	10.166
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	-	400.045
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	-	272.783
Yalova Arsaları	-	178.340
Bursa Osmangazi Arsaları	-	27.336
Diğer	14.194	24.453
	4.653.699	**4.293.728**

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sarıyer İstinye Projesi	993.780	1.006.171
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.812	677.675
Büyükyalı Projesi	659.551	656.808
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	638.371	634.574
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	405.063	-
Köy Projesi	225.506	225.241
İstmarina Projesi	182.094	186.635
Metropol İstanbul Projesi	182.046	182.046
Kayabaşı 5.Etap Projesi	173.298	117.552
Kayabaşı 6. Etap Projesi	166.718	113.982
Validebağ Konakları Projesi	153.775	108.107
Hoşdere 3. Etap Projesi	146.957	159.150
Avangart Istanbul Projesi	115.150	118.273
Hoşdere 4. Etap Projesi	108.251	104.977
Tual Adalar Projesi	94.066	106.405
Park Mavera Projesi	93.922	116.866
Temaşehir Konya Projesi	90.121	86.704
Fatih Yedikule Projesi	78.455	121.491
Evora Denizli Projesi	77.548	76.268
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.001
Karat 34 Projesi	68.995	68.063
Isparta Kule 5.Etap Projesi	57.817	58.105
Hoşdere 2. Etap Projesi	48.665	47.628
Göl Panorama Projesi	47.736	79.722
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.475	30.130
Koordinat Çayyolu Projesi	35.685	37.299
Maslak 1453 Projesi	35.469	230.386
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	19.455	17.587
Diğer	253.679	226.628
	5.946.820	**5.664.474**

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Başkent Emlak Konutları	435.801	336.250
Ayazma Emlak Konutları Projesi	376.896	224.918
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	234.092	156.515
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	180.035	130.396
Kayabaşı Rekreasyon Projesi	186.348	143.298
Gebze Emlak Konutları	150.910	68.682
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	145.799	97.816
Körfezkent 4. Etap Projesi	113.681	73.926
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	111.483	66.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	101.526	44.112
Niğde Emlak Konutları	50.535	24.419
Kocaeli Körfezkent Kuran Kursu İnşaat Projesi	4.997	-
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	196	472.911
Kocaeli Gebze Kirazpinar Kentsel Dönüşüm Projesi	-	662
	2.092.724	**1.841.251**

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Esenler Emlak Konutları	245.667	-
Sarphan Finanspark Projesi	229.106	28.440
Merkez Ankara Projesi	222.813	-
Metropol İstanbul Projesi	148.780	-
Büyükyalı Projesi	80.472	-
Batışehir Projesi	43.949	136.932
Unikonut Projesi	27.237	31.572
Nidakule Ataşehir Projesi	25.028	26.210
Dumankaya Miks Projesi	24.778	16.911
Hoşdere Emlak Konutları	12.469	28.330
Bulvar İstanbul Evleri	9.106	3.138
Başakşehir Emlak Konutları	4.345	5.287
Kayabaşı Emlak Konutları	2.350	1.654
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.486
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.089	1.238
Spradon Vadi Evleri	624	2.195
Evora 2. Etap Projesi	303	303
Diğer	1.977	2.045
	1.081.579	**285.741**

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	1.190	-	1.551	62	2.803
Amortisman gideri (-)	(1.603)	(296)	(2.250)	-	(4.149)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	**58.914**	**930**	**7.900**	**91**	**67.835**
Maliyet	62.439	2.160	17.566	91	82.256
Birikmiş amortisman (-)	(3.525)	(1.230)	(9.666)	-	(14.421)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	**58.914**	**930**	**7.900**	**91**	**67.835**

30 Eylül 2016	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya,cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	9.652	887	5.180	-	15.719
Çıkışlar, net (-)	-	-	(44)	-	(44)
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Stoklara transferler, (net)	(2.340)	-	-	-	(2.340)
Amortisman gideri (-)	(1.222)	(295)	(1.814)	-	(3.331)
Değer düşüklüğü (-)	575	-	-	-	575
Net defter değeri 30 Eylül 2016	**79.999**	**1.329**	**7.972**	**-**	**89.300**
Maliyet	81.485	2.437	14.491	-	98.413
Birikmiş amortisman (-)	(1.486)	(1.108)	(6.519)	-	(9.113)
Net defter değeri 30 Eylül 2016	**79.999**	**1.329**	**7.972**	**-**	**89.300**

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	34.034	73.238
Maliyet giderleri karşılığı	-	54.846
	34.034	**128.084**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı, 1 Ocak	**73.238**	**78.088**
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 17)	(31.612)	(5.722)
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar (Dipnot 17)	2.060	2.613
Dönem içinde ödenen tutar	(9.610)	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(42)	(1.247)
Dönem sonu, 30 Eylül	**34.034**	**73.732**

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
Gelir tahakkukları	65.452	122.946
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	80.234	118.700
Vergi dairesinden alacaklar	15.919	34.066
Devreden KDV	-	8.500
Diğer	640	263
	162.245	**284.475**

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.179.818	1.727.759
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	876.781	976.954
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	457.590	371.128
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	121.615	75.248
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	3.700.536	**3.215.821**

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	406.472	542.674
Gelecek aylara ait giderler	874	1.137
	407.346	**543.811**

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 382.789 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
Hissedarlar	**Pay (%)**	**TL**	**Pay (%)**	**TL**
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
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 ulaşılıncaya 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 değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Satış gelirleri				
Arsa satışları	2.205.409	1.256.149	1.480.416	1.022.131
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	*1.510.324*	*561.064*	*1.415.990*	*1.002.412*
Arsa satış gelirleri	*695.085*	*695.085*	*64.426*	*19.719*
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	683.358	183.247	1.583.211	772.854
Diğer gelirler	1.975	274	356	78
	2.890.742	**1.439.670**	**3.063.983**	**1.795.063**
Satış iadeleri	(87.861)	(4.570)	(1.443)	(1.407)
Satış iskontoları	(392)	(96)	(541)	(39)
Net satış gelirleri	**2.802.489**	**1.435.004**	**3.061.999**	**1.793.617**
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(934.760)	(725.339)	(352.124)	(271.702)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	*(457.635)*	*(248.214)*	*(340.326)*	*(267.481)*
Satılan arsa maliyetleri	*(477.125)*	*(477.125)*	*(11.798)*	*(4.221)*
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(445.599)	(84.041)	(1.166.806)	(544.858)
	(1.380.359)	**(809.380)**	**(1.518.930)**	**(816.560)**
Brüt Kar	**1.422.130**	**625.624**	**1.543.069**	**977.057**

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(42.451)	(16.474)	(38.044)	(14.393)
Vergi, resim ve harçlar	(38.673)	(22.499)	(28.698)	(12.462)
Bağış ve Yardımlar	(14.565)	(13.759)	-	-
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(11.720)	(4.433)	(5.628)	(2.019)
Taşeronluk hizmetleri	(9.547)	(4.075)	(7.162)	(3.352)
Amortisman ve itfa payları	(5.922)	(2.475)	(4.589)	(1.596)
Aidat ve katılım payı giderleri	(3.829)	(1.233)	(1.567)	(553)
Ofis giderleri	(3.220)	(1.960)	(1.025)	(1.025)
Seyahat giderleri	(3.084)	(876)	(2.174)	(725)
Bakım ve onarım giderleri	(1.641)	(663)	(1.433)	(746)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.126)	(198)	(2.844)	(464)
Haberleşme giderleri	(417)	(145)	(485)	(126)
Sigorta giderleri	(1.077)	(862)	(136)	(50)
Diğer	(4.990)	(1.382)	(3.280)	(332)
	(142.262)	**(71.034)**	**(97.065)**	**(37.843)**

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(47.406)	(18.996)	(35.703)	(14.909)
Personel giderleri	(3.987)	(1.411)	(3.340)	(1.390)
Diğer	(888)	(357)	(1.118)	(55)
	(52.281)	**(20.764)**	**(40.161)**	**(16.354)**

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	126.819	19.663	84.424	24.140
Projelerden gecikme faiz gelirleri	46.423	14.350	45.327	27.549
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 11)	31.612	10	5.722	(163)
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9,10)	13.336	3.856	3.014	391
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	-	-	5.820	2.777
Devir komisyon gelirleri	9.728	1.767	6.538	1.028
Diğer	33.121	12.432	29.729	10.531
	261.039	**52.078**	**180.574**	**66.253**

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(109.619)	(57.675)	(1.570)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 9)	(34.399)	(3.409)	(18.868)	(17.257)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(2.060)	(2.060)	(2.613)	(2.613)
Diğer	(5.002)	(711)	(2.331)	(644)
	(151.080)	**(63.855)**	**(25.382)**	**(20.514)**

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.972	16.968	69.710	20.045
TOKİ faiz gelirleri	13.295	-	-	-
Kur farkı gelirleri	122	2	69	64
	63.389	**16.970**	**69.779**	**20.109**

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal giderler				
TOKİ faiz giderleri (**)	(180.876)	(45.758)	-	-
Banka kredileri faiz giderleri	(97.435)	(49.670)	-	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(48.629)	(2.590)	(91.638)	(91.638)
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(10.501)	(1.738)	(24.933)	(6.169)
Kur farkı giderleri	(185)	(38)	(146)	(3)
Banka komisyon giderleri	-	-	(2)	(2)
	(337.626)	**(99.794)**	**(116.719)**	**(97.812)**

(*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Eylül 2017 itibarıyla 49.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

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

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
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2017 itibarıyla devlet bankalarında 800.743 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.178.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 102.585 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2016: 174.623 TL). Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	3.894	14.178
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.576	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.368	1.342
	10.838	**21.087**

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.727.816	3.509.541
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	1.324
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	400	-
	1.729.540	**3.510.865**

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 1.221.818 TL (31 Aralık 2016: 3.080.088 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 505.998 TL'dir (31 Aralık 2016: 429.453 TL).

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. 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 gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.274.500	262.500	2.294.361	16.000
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	1.791	-	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	702	197	643	174
	1.276.993	**262.697**	**2.447.195**	**16.174**

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	180.876	45.758	-	-
	180.876	**45.758**	**-**	**-**

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

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	13.295	-	-	-
	13.295	**-**	**-**	**-**

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	27.309	-	50.102	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	88	2	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	53	4
	27.397	**2**	**50.155**	**4**

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.474	1.552	2.743	1.186
	4.474	**1.552**	**2.743**	**1.186**

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

   Şirketimiz de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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

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

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

   Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır.

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici Bozoğlu İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

4. İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi Yeni Sarp-Özakar Adi Ortaklığı'nın Şirket nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

5. Taş Yapı İnşaat. Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açtığı tazminat davasıdır. Dava ıslah edilmiş olup mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Yeniden yargılama yapılacağından dolayı, şirket avukatı beklentisi 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile herhangi bir risk bulunmaması yönündedir.

6. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	**31 Aralık 2016**
Alınan teminatlar (*)	3.528.624	3.027.085
Alınan ipotekler (**)	45.878	45.878
	3.574.502	**3.072.964**

(*) 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.

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A.	Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	56.364	65.511
B.	Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.	Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.	Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
	i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
	ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
		56.364	**65.511**

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi ve öncesinde konut/ticari ünite satın alan, ödemesi Emlak Konut'a devam eden müşterilerine, borç bakiyelerinin tamamının veya kısmen ödenmesi durumunda belirlenen oranlarda indirim uygulayacaktır. İndirim kampanyası, 20 Ekim - 11 Aralık 2017 tarihleri arasında geçerli olacaktır.

2. Şirket, 3 Ekim 2017'de duyurduğu kampanyayla, belirlediği projelerdeki bazı ticari ünitelerin satış koşullarında revizeler yapmıştır. Bu revizelere göre bu ticari ünitelerdeki satışlar, %0.50 oranlı sabit artan taksitlerle veya vade farkı ile vadelendirilebilecek, ödemeleri Ocak 2018'de başlayabilecektir.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 30 Eylül 2017 (TL)**	**Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	638.027	2.405.012
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.945.311	12.204.919
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		5.323.318	4.092.436
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)**	**19.906.656**	**18.702.367**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.434.596	219.561
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	11.795.728	10.730.193
D	Diğer Kaynaklar		6.676.332	7.752.613
	Toplam Kaynaklar	**III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)**	**19.906.656**	**18.702.367**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 30 Eylül 2017 (TL)**	**Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	638.027	956.203
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	390.300	956.203
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)	258.367	425.220
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete Iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	56.364	65.511
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	73	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

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

……..……

EK-2
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2017)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M^2	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	182.045.996,07	445.208.609,00	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	7.194,46	30.09.2010	35.469.450,45	34.173.875,00	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	2.03.2011	228.748.357,93	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tatihinde, 1789/2 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/Parselin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	187.098.917,87	672.380.800,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin 14.03.2014 tarihinde, 9048/2 Ada Parselin 10.06.2015 tarihinde, 9049/1 Ada Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050 /1 Ada Parselin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	47.951.829,31	74.674.986,47	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	67.482.342,93	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 24.03.2017,11.04.2017,26.04.2017 27.04.2017 Tarihlerinde alınmıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SITAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	74.279,87	14.06.2011	14.428.725,03	51.179.863,50	Projenin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 Tarihinde 656/1 ve 657/1 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	35.076,70	3.12.2012	75.392.080,27	113.895.876,18	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	662.076.763,93	1.568.800.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 tarihlerinde alınmıştır.
PARK MAVERA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	45.389,81	3.12.2012	95.211.865,77	195.921.251,99	Projenin Sözleşmesi 25.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞEDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	74.435.562,74	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış olup,16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	3.04.2014	70.359.515,10	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SOFALOCA PROJESİ- ANKARA ETİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	3.04.2014	38.315.875,02	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	93.827.110,57	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 12626/1 ada parselin Yapı Ruhsatı 21.01.2016 tarihinde, 12624/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 10.05.2017 Tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (KELİF İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	69.008.650,36	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	3.04.2014	167.868.167,55	350.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 25.05.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 19.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK YAPI GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ.)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	108.801.717,35	275.334.000,00	Projenin Sözleşmesi 26.05.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 22.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI-NİDA İŞ ORTAKLIĞI)	129.487,27	28.05.2014	993.432.511,26	1.876.392.000,00	Projenin Sözleşmesi 03.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 14.07.2017 Tarihinde Alınmıştır
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	5.03.2015	90.845.490,44	211.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 37594/5 - 37595/3 ada parselin Yapı Ruhsatı 24.05.2016 tarihinde Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PASİFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	3.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 06.02.2017 Tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,99	5.03.2015	120.609.582,07	637.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 7752/2 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 16.01.2017 Tarihinde, 7752/4 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 17.04.2017 Tarihinde alınmıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	3.04.2014	185.127.042,69	407.588.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZEFENDİ -(TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	5.03.2015	76.980.251,60	92.651.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.09.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 tarihinde alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ - (YP İNŞAAT A.Ş.)	30.669,27	3.04.2014	99.169.391,86	180.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.06.2016 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ - (ELTES İNŞAAT - ISTLIFE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	5.03.2015	167.961.302,19	439.887.380,00	Projenin Sözleşmesi 23.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 tarihinde Alınmıştır.
AVCILAR ISPARTAKULE 5. ETAP PROJESİ - (TORKAM - SITAR İNŞAAT)	41.168,49	1.06.2007	58.105.439,44	132.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 03.02.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY - (YENİ YAPI TACA İNŞAAT)	27.368,93	5.03.2015	47.777.179,61	168.150.000,00	Projenin Sözleşmesi 11.05.2016 Tarihinde imzalanmış olup, B ve D Blokların 24.03.2017, A ve C Blokların 23.06.2017 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP -(CİHAN İNŞAAT KONUT YAPI)	42.019,75	14.06.2011-30.07.2012	48.251.576,29	156.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 02.05.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
BAKIRKÖY YENİMAHALLE - (BAŞYAPI İNŞ. - GÜNEY GAYRİMENKUL - ELİT VİZYON İŞ ORTAKLIĞI)	5.250,00	5.03.2015	30.605.241,98	62.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 15.04.2016 Tarihinde imzalanmış olup, 19.01.2017 Tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP - (SURYAPI HAYAT AKPINAR İŞ ORTAKLIĞI)	53.823,56	14.06.2011	45.186.030,11	150.500.000,00	Proje Sözleşmesi 04.08.2016 tarihinde İmzalanmış olup, 707/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 14.4.2017 Tarihinde Alınmıştır.
MALTEPE KÜÇÜKYALI - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL -TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI - KOZKEN İŞ ORTAKLIĞI)	78.097,81	28.05.2014	708.846.261,94	1.527.000.300,00	Proje sözleşmesi 02.09.2016 tarihinde İmzalanmış olup 16771/1, 16772/1, 16773/2 Parsellerin yapı ruhsatı 29.12.2016 tarihinde alınmıştır.
AVCILAR ISPARTAKULE 6. ETAP - (AKYAPI İNŞAT A.Ş. EŞBAH ORTAK GİRİŞİMİ)	38.529,21	3.04.2015	47.979.230,35	85.600.000,00	Proje Sözleşmesi 01.09.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları 30.06.2017 Tarihinde Alınmıştır.
İSTANBUL BEYKOZ RİVA PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT TAAH. TİC.A.Ş.)	1.076.022,18	13.09.2017	-	190.400.000,00	Proje Sözleşmesi 13.09.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İSTANBUL ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ PROJESİ (GÜNEY- BAŞYAPI - ELİT - AKKOM İŞ ORTAKLIĞI)	36.782,54	5.03.2015	408.045.565,87	640.100.000,00	Proje Sözleşmesi 15.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İSTANBUL TUZLA İÇMELER PROJESİ (DAĞ MİMARLIK MÜH. GAY. SAN.TİC.A.Ş.)	10.998,00	5.03.2015	20.016.360,00	53.927.500,00	Proje Sözleşmesi 14.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ PROJESİ (İDEALİSKENT - İDEALİST GYO İŞ ORT.)	21.140,51	5.03.2015	9.813.133,52	15.070.000,00	Proje Sözleşmesi 20.07.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İZMİR 1. ETAP PROJESİ (TEKNİK YAPI HALK GYO İŞ ORT.)	47.750,00	30.12.2016	0,11	117.040.000,00	Proje Sözleşmesi 25.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
İZMİR 2. ETAP PROJESİ (PEKİNCAN YAPI BURAKCAN İNŞ. İŞ ORT.)	95.636,00	30.12.2016	0,20	145.200.000,00	Proje Sözleşmesi 08.08.2017 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatları Alınmamıştır.
Gözetim Projeleri	**M^2**	**Alış Tarih**	**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	**3.613.676,80**		**6.011.824.726,06**	**13.528.914.712,14**	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	**M^2**	**Alış Tarih**	**Alış Maliyeti**	**Güncel Şirket Payı Toplam Geliri**	**Açıklama**
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	-		-	-	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			**6.011.824.726,06**	**13.528.914.712,14**	

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M^2	Alış Tarih	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemeleri	Açıklama
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	113.681.424,63	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 1925/2 Parsel 07.02.2015 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	1.12.2010	376.896.394,80	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde imzalandı
EMLAK KONUT ISPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMİT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	1.06.2007	234.092.301,16	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT ISPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	1.06.2007	180.034.962,37	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	3.04.2014	111.482.747,68	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme 02.02.2016 Tarihinde İmzalandı
NEVŞEHİR MERKEZ (CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	3.04.2014	145.799.339,25	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 Tarihinde İmzalandı
BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.)	21.406,97	3.04.2014	101.525.566,33	Yapı ruhsatı alındı (31.12.2015) Sözleşme 25.04.2016 Tarihinde İmzalandı
NİĞDE EMLAK KONUTLARI - (PEKİNTAŞ YAPI)	25.643,04	27.05.2016	50.685.309,61	Yapı ruhsatı alındı (20.09.2016) Sözleşme 22.11.2016 Tarihinde İmzalandı
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 1. KISIM (MUSTAFA EKŞİ İNŞAAT)	91.564,72	30.06.2010	80.873.063,76	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 22.12.2016 Tarihinde İmzalandı
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 2. KISIM (SİYAH KALEM MÜHENDİSLİK)	90.774,12	30.06.2010	69.559.552,44	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme 18.01.2017 Tarihinde İmzalandı
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3.ETAP 3. KISIM	6.337,96	3.04.2014	2.258.025,88	Yapı ruhsatı alındı (28.10.2016) Sözleşme İmzalanmadı
KAYABAŞI REKREASYON ALANI BÖLGE PARKI İNŞAATI (YAPI VE YAPI İNŞAAT A.Ş.)	82.740,17	3.04.2014	186.347.664,62	Yapı ruhsatı alındı (05.10.2016) Sözleşme 08.12.2016 Tarihinde İmzalandı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ	18.114,08	3.04.2014	46.577.598,75	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sözleşme İmzalanmadı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (ASİ. İNŞAAT TAAH. TİC. LTD.ŞTİ.)	30.521,16	3.04.2014	100.758.017,10	Yapı ruhsatı alındı (04.01.2017) Sözleşme 16.02.2017 Tarihinde İmzalandı
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	89.502,19	3.04.2014	289.410.265,67	Yapı ruhsatı alındı (06.12.2016) Sözleşme 24.01.2017 Tarihinde İmzalandı
KÖRFEZKENT TİCARET VE KURAN KURSU PROJESİ	11.966,61	3.04.2014	4.996.796,09	Yapı ruhsatı alındı (21.02.2017) Sözleşme 18.07.2017 Tarihinde İmzalandı
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	**862.281,31**		**2.094.979.030,14**	-
PROJELER TOPLAMI	**4.475.958,11**		**8.106.803.756,20**	**13.528.914.712,14**

EK-3
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU
(30.09.2017)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M^2	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	3	188,37	22.09.2011-17.07.2012	640.549,15	31.12.2016	696.273,00	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	7.05.2013	805.413,49	31.12.2016	976.960,00	
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	31.10.2013	1.738.800,00	31.12.2016	1.485.675,00	
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	23.11.2013	8.082.523,14	31.12.2016	8.892.000,00	
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	252,41	31.12.2013	775.690,87	31.12.2016	800.646,00	
STÜDYO 24 PROJESİ	2	116,77	30.04.2014	335.300,00	31.12.2016	346.000,00	
EVORA 2 PROJESİ	1	63,71	28.07.2015	302.500,00	31.12.2016	382.755,00	
UNİKONUT PROJESİ	21	4.985,38	28.02.2015	28.380.923,23	31.12.2016	27.848.513,00	
BATIŞEHİR PROJESİ	24	4.508,71	31.12.2015	44.258.814,32	31.12.2016	45.598.464,00	
KÖRFEZKENT 3. ETAP	6	1.057,50	31.12.2015	1.089.467,57	31.12.2016	2.016.900,00	
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	47	5.379,50	29.02.2016	12.764.535,69	31.12.2016	15.518.737,60	
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	12	1.488,48	30.06.2016	4.345.143,73	31.12.2016	13.120.949,50	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	7	1.249,71	31.03.2016	2.567.070,40	31.12.2016	5.713.358,50	
RESMİ KURUM BİNASI	2	49.771,00	31.03.2016	92.165.033,43	31.12.2016	190.889.394,00	
DUMANKAYA MİKS PROJESİ	31	2.569,85	22.09.2016	26.172.302,40	31.12.2016	25.562.490,00	
BULVAR İSTANBUL PROJESİ	11	2.193,83	30.12.2016	9.181.892,49	31.12.2016	9.105.640,01	
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ	5	1.505,92	30.12.2016	30.862.400,00	31.12.2016	25.028.300,00	
ESENLER EMLAK KONUTLARI	488	66.487,31	30.12.2016	294.870.949,49	31.12.2016	276.740.300,00	
BÜYÜK YALI PROJESİ*	31	5.967,05	30.12.2016	80.472.309,66	31.12.2016	80.536.500,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
METROPOL İSTANBUL PROJESİ*	156	76.360,59	30.12.2016	151.485.986,84	31.12.2016	148.795.300,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	178	8.676,56	30.12.2016	229.105.747,52	31.12.2016	229.617.761,76	
MERKEZ ANKARA PROJESİ*	12	8.672,17	30.12.2016	56.486.387,60	31.12.2016	60.139.100,00	*Söz konusu bağımsız bölümler ön satıştan alınmış olup inşaatı devam etmektedir.
YILDIZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	1	48,77	30.12.2016	62.437,44	31.12.2016	105.000,00	
BİNALAR TOPLAMI	1.047	243.015,26		1.076.952.178,46		1.169.917.017,37	

EK-4
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2017)

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M²	Alış Tarih	Ekspertiz Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	31.12.2016	6.152.734,20	8.965.010,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	9.12.2005	31.12.2016	8.247.941,97	110.324.894,20
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610,44	25.02.2008	31.12.2016	1.528.022,72	4.925.270,80
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	10.454,00	21.03.2007- 29.06.2009 - 17.02.2010	31.12.2016	1.307.800,00	2.404.000,00
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	31.12.2016	52.663,05	55.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3	53.689,19	14.06.2011 - 30.07.2012	31.12.2016	49.588.110,14	86.485.529,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	31.12.2012	31.12.2016	1.843.977,00	27.736.380,50
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	2.03.2011	31.12.2016	677.397,25	696.294,72
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	31.12.2016	296.673,67	4.200.000,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2	400,00	18.05.1990	31.12.2016	0,08	280.800,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	31.08.1987	31.12.2016	1,00	16.231,52
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	5.06.2013	31.12.2016	317.309.414,26	395.369.806,07
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	25.252,88	24.04.2013 - 22.04.2012	31.12.2016	40.135.504,89	76.715.202,22
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	305,84	28.05.2014	31.12.2016	2.752.560,00	2.752.560,00
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	5.03.2015	31.12.2016	903.890,00	918.658,80
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	1	7.231,97	5.03.2015	31.12.2016	2.440.656,88	2.531.189,00
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE PARSELLERİ	3	24.468,90	29.05.2015	31.12.2016	455.121.540,00	455.121.540,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	2	959.388,94	3.04.2014	31.12.2016	1.825.440.894,40	2.158.625.115,00
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	31.12.2016	8.088,01	8.482,50
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	3.04.2014	31.12.2016	1.031.412,07	1.031.751,00
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	10	20.646,99	3.04.2014	31.12.2016	16.770.893,65	23.859.389,00
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373,21	28.05.2014	31.12.2016	7.733.585,37	7.782.155,00
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 - 22.04.2012	31.12.2016	132.283.105,86	149.086.144,14
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	14.06.2011 - 06.10.2011- 30.07.2012 -07.08.2012	31.12.2016	80.462.861,14	114.784.190,78
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	33	203.948,90	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	31.12.2016	222.041.335,19	257.944.281,28
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	66.410,18	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	31.12.2016	205.916.870,70	208.843.522,57
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	1	81.328,00	30.05.2017	30.05.2017	422.905.600,00	422.905.600,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.396,70	30.05.2017	30.05.2017	57.000.000,00	57.000.000,00
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	1	187.750,00	30.05.2017	30.05.2017	247.830.000,00	247.830.000,00
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.697,64	30.05.2017	30.05.2017	93.416.024,59	94.264.873,50
ANTALYA MURATPAŞA PARSELLERİ	1	40.000,00	30.05.2017	30.05.2017	190.000.000,00	190.000.000,00
İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELLERİ	1	40.722,50	30.05.2017	30.05.2017	262.500.000,00	262.500.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	**187**	**6.254.078**			**4.653.699.558**	**5.375.963.872**

EK-5
ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 1 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Esenyurt MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 3.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TAKDİR OLUNAN YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.680.616,32 TL**			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 parsel ve 853 Ada 6 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	2017 / 6081			
RAPOR TARİHİ	21.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	808/1	379.495,94	130/12727	21.03.2008/5552
	853/6	579.893,00	153/14952	08.04.2016/12937
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	808	1	*Üniversite Alanı *Teknoloji Geliştirme Bölgesi	-
	853	6	*Üniversite Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ	**2.158.625.115,00 TL**			

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Mahallesi 979 ada 2 parselin pazar değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.07.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 979 ada içerisindeki 21.509,33 m² yüzölçümlü 2 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	979/2	21509,33	143/14171	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	979	2	Resmi tesis alan	Emsal: 1.25 - H: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	**12.058.560,00 TL**			

EK-6

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.07.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli 2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1340/5	61.103,97	154/15166	08.09.2011/9524
	1340/36	38.770,58	160/15800	09.06.2014/9426
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1340	5	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
	1340	36	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ DEĞERİ	**1.000.000,00 TL**			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**398.530.000,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	**697.161.358,53 TL**			
PARSELİN DEĞERİ	**169.800.000,00 TL**			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Küçükçekmece MAHALLESİ : Halkalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	800/11	27.737,16 m²	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GÜNCEL RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**6.134.500,00 TL**			
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GÜNCEL RAYİÇ DEĞERİ (KDV DAHİL)	**6.832.325,00 TL**			

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER AYAZAĞA MASLAK 1453 PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	5.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : Ayazağa			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	10622/2	183.484,18	34/3291	10.06.2016/6059
	10623/1	7.996,27	30/2876	26.01.2012/1453
	10623/2	4.729,30	30/2877	26.01.2012/1453
	10640/1	260,39	34/3292	10.06.2016/6059
	1/155	2.515,04	30/2873	26.01.2012/1453
	1/156	5.685,49	30/2874	26.01.2012/1453
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran konut proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	10622	2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2,20
	10623	1	ÖZEL EĞİTİM ALANI + PARK ALANI	Emsal:2,00
	10623	2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	10640	1	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	1	155	TRAFO ALANI	-
	1	156	TRAFO ALANI	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
231 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	**4.966.300,00 TL**			

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel, 458 ada 24 parsel ve 976 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 76 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	2017-5455			
RAPOR TARİHİ	17.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	443/69	10.224,70	142/14086	14.02.2017/2952
	443/71	19.971,40	142/14088	14.02.2017/2952
	458/24	12.027,60	142/14089	14.02.2017/2952
	976/3	35.103,32	142/14166	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	69	Konut	E=0,75, H=Serbest
	443	71	Konut	E=1,35, H=Serbest
	458	24	Ticaret	E=2,00, H=Serbest
	976	3	Konut	E=1,70, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**372.335.000 TL**			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUY GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	**197.995.000 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	**1.003.085.000 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	**407.588.000 TL**			

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVRUPARK HAYAT PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Esenyurt MAHALLESİ: Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	701/4	41.094,37	3	25.10.2016/67645
	702/3	925,38	2	08.03.2013/11893
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	701	4	T3 Ticaret Alanı	E: 2.50
	702	3	T2 Ticaret Alanı	E: 1.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	**105.267.840,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGUNKÜ DEĞERİ	**97.959.840,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI	**431.427.870,00 TL**			
1184 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	**435.996.100,00 TL**			

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BÜYÜKYALI İSTANBUL PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	21.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Zeytinburnu MAHALLESİ:Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/69	70.945,13	8/757	15.10.2015/12539
	774/70	2.616,10	8/758	15.10.2015/12538
	774/71	4.052,07	8/759	15.10.2015/11702
	774/73	33.409,63	8/761	15.10.2015/12539
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde otel, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	69	Ticaret + Konut	E: 2.00
	774	70	Dini Tesis Alanı	E: 1.50
	774	71	Eğitim Tesis Alanı	E: 2.00
	774	73	Turizm + Ticaret	E: 2.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	**1.163.927.970,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGUNKÜ DEĞERİ	**4.782.100.347,65 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI	**935.066.970,00 TL**			
24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	**78.420.300,00 TL**			

7

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ: Sarıyer MAHALLESİ : İstinye			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19877,09	3	11.10.2016/10041
	360/64	27980	9	12.06.2014/5458
	380/18	1719,96	6	11.10.2016/10041
	380/38	5895,1	13	11.10.2016/10041
	380/84	26212,23	34	11.10.2016/10041
	1352/11	15280,78	35	21.06.2017/6065
	1352/12	244,84	35	21.06.2017/6065
	1353/4	32277,27	34	11.10.2016/10041
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	360	3	Park	Avan Pro. E: 1.00 Hmax:9.50
	360	64	Park	-
	380	18	Turizm Tesis Alanı	Avan Pro. E: 1.00 Hmax:9.50
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Avan Pro. E: 1.00 Hmax:9.50
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Avan Pro. E: 1.00 Hmax:9.50
	1352	12	Turizm Tesis Alanı	Yatak Ünitesi Yapılmamak Şartıyla E:0.10 Taks:0.05
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Avan Pro. E: 1.00 Hmax:9.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	**1.283.976.412,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGUNKÜ DEĞERİ	**3.445.355.006,78 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI	**1.876.392.000,00 TL**			
538 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	**3.094.993.500,00 TL**			

8

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Küçükçekmece MAHALLESİ: Halkalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	800/11	27.737,16 m²	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GÜNCEL RAYİÇ DEĞER TOPLAMI (KDV HARİÇ)	**364.390,00 TL**			
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GÜNCEL RAYİÇ DEĞER TOPLAMI (KDV DAHİL)	**429.980,20 TL**			

9

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	7.07.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ: Küçükçekmece MAHALLESİ: Halkalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	800/11	27.737,16 m²	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**78.700,00 TL**			
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	**92.866,00 TL**			

10

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi ile ilgili olarak parseller üzerinde bulunan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 370 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	2017-3687			
RAPOR TARİHİ	13.07.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	982/1	25073,74	143/14174	14.02.2017/2952
	982/2	37381,65	143/14175	14.02.2017/2952
	982/3	20284,78	143/14176	14.02.2017/2952
	982/4	281238,86	143/14177	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	982	1	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	2	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	3	R4 Rekreasyon	E=0,15, H=15,50 m
	982	4	R5 Rekreasyon	E=0,02, H=4,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	192.720.000 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	571.225.000 TL			
370 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	450.950.000 TL			

11

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BÜYÜKYALI İSTANBUL PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	23.08.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ:Zeytinburnu MAHALLESİ : Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/69	70.945,13	8/757	15.10.2015/12539
	774/70	2.616,10	8/758	15.10.2015/12538
	774/71	4.052,07	8/759	15.10.2015/11702
	774/73	33.409,63	8/761	15.10.2015/12539
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde otel, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	69	Ticaret + Konut	E: 2.00
	774	70	Dini Tesis Alanı	E: 1.50
	774	71	Eğitim Tesis Alanı	E: 2.00
	774	73	Turizm + Ticaret	E: 2.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	**1.133.281.970,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGUNKÜ DEĞERİ	**4.782.100.347,65 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI	**1.769.377.128,63 TL**			
223 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	**668.625.300,00 TL**			

12

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EBRULİ ISPARTAKULE PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ:Avcılar MAHALLESİ: Tahtakale			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	633/2	19.915,64	122/12023	03.04.2015/6909
	678/11	21.252,85	124/12251	08.11.2016/24421
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari fonksiyonları barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	633/2	1	Ticaret	E: 2.00
	678/11	1	Ticaret	E: 2.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ	**80.192.900,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGUNKÜ DEĞERİ	**348.145.656,00 TL**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI	**132.000.000,00 TL**			
52 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ	**66.287.900,00 TL**			

13

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bakırköy Florya Mahallesi 292 ada 2220 parselin pazar değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi içerisinde konumlu 75 pafta, 292 ada içerisindeki 40.722,50 m² yüzölçümlü "arsa" nitelikli 220 parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	292/220	40722,5	46/4437	20.10.2010/10233
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	292	220	spor alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	**262.500.000,00 TL**			

14

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli Körfez Yarımca Körfezkent Ticaret Anahtar Teslim Götürü İşi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	15.09.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan 1917 ada 11.922,37 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1917/1	11.922,37	262/25787	07.12.2015/14578
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ofis ve dükkan birimleri barındıran ticaret projesi			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1917	1	Ticaret	Emsal:1,5 H:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
106 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	**225.885,00 TL**			

EK-7

BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 6.Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi 5 adet bağımsız bölümün aylık kira değeri			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	7.07.2017			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 ada 5 parsel üzerinde bulunan "37 katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli binada 1, 2, 3, 4 ve 40 no'lu bağımsız bölümler			
	Ada/Parsel	**Yüzölçümü (m²)**	**Cilt No/Sayfa No**	**Tarih/Yevmiye No**
	3334/5	13.020,30	533/52699	06.05.2016/9605
MEVCUT KULLANIM	Dükkan			
İMAR DURUMU	**ADA NO**	**PARSEL NO**	**İMAR FONKSİYONU**	**YAPILAŞMA ŞARTLARI**
	3334	5	Sosyal Kültür Tesis Alanı	Emsal:1,5
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	**116.870,00 TL**			

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0 216 579 15 15 Faks: 0 216 456 48 75
emlakkonut.com.tr