

FAALİYET RAPORU

Haziran - 2016

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016 – 30.06.2016 TARİHLERİ

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 5 Ağustos 2016 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



İstanbul, 9 Ağustos 2016

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları	1
Şirket Hakkında	4
Şirket Konusu	6
Gelir Paylaşımı Modeli	14
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	20
Yönetim Kurulu	21
Yönetim Kurulu	21
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	23
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	24
Üst Düzey Yönetim	28
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	30
Şirketimiz ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği Arasında İmzalanan Protokol hk.	30
Arsa Alımına İlişkin TOKİ ile İmzalanan Protokol hk.	30
Ar-Ge Faaliyetleri	32
KEY Ödemeleri	32
Şirketimize açılan davalar	32
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	44
Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:	44
Birinci tertip kanuni yedek akçe	44
Birinci temettü	44
İkinci temettü	44
İkinci tertip kanuni yedek akçe	45
Bilgilendirme Politikası	46
Amaç ve Kapsam	46
Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	46
Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	47
Yetki ve Sorumluluk	47
İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar	47
Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar	48
Yatırımcı İlişkileri Birimi	49

İÇİNDEKİLER

Özel Durum Açıklamaları	50
İşsel Bilgi ve Erişim Listesi	50
İnsan Kaynakları ve Politikası	54
Çevre Konusunda Duyarlılığımız	57
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	58
Kalite Politikamız	59
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	60
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	71
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	85
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	86
Bağımsız Bölüm Satışları	87
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	88
Güncel Projelerimiz	88
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	88
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	88
Portföy Sınırlamaları	88
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	89
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	89
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	89
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	92
Ekler	93
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	93
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	93
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	93
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	93
5. Bina Stokları Özet Tablosu	93
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	93
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	93
Yasal Uyarı	94

İÇİNDEKİLER

Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL).....</i>	<i>10</i>
<i>Finansal Oranlar.....</i>	<i>11</i>
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....</i>	<i>13</i>
<i>Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı.....</i>	<i>16</i>
<i>İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler.....</i>	<i>17</i>
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri.....</i>	<i>18</i>
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri.....</i>	<i>19</i>
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi.....</i>	<i>24</i>
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	<i>25</i>
<i>Denetimden Sorumlu Komite</i>	<i>26</i>
<i>Organizasyon Şeması.....</i>	<i>29</i>
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi.....</i>	<i>52</i>
<i>Farklılaşan Merkez Bankaları Politikaları (2015-2016 Haziran)</i>	<i>63</i>
<i>Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı</i>	<i>74</i>
<i>Türkiye Nüfus Piramidi (Ocak-2016)</i>	<i>75</i>
<i>İnşaat Sektörü Ciro Endeksi.....</i>	<i>76</i>
<i>İnşaat Sektörü Üretim Endeksi.....</i>	<i>77</i>
<i>Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2012-20161Ç).....</i>	<i>78</i>
<i>Konut Satış Sayıları (2015- 2016 Haziran).....</i>	<i>79</i>
<i>Üç Büyük İl Bazında Türlerine Göre Konut Satışları.....</i>	<i>79</i>
<i>Kredi Faiz Oranları.....</i>	<i>80</i>
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı</i>	<i>81</i>
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)</i>	<i>82</i>
<i>Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Ocak-Haziran 2015-2016).....</i>	<i>82</i>
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	<i>86</i>
<i>Bağımsız Bölüm Satışları.....</i>	<i>87</i>
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı.....</i>	<i>89</i>
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacmi (Lot).....</i>	<i>90</i>
<i>GYO Endeksi</i>	<i>91</i>





Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

Hızlı bir çalışma temposuyla ve heyecanla başladığımız 2016 yılının ilk yarısını tamamlamış bulunmaktayız. Emlak Konut olarak, yılın ilk yarısında da büyük bir özveri ile hizmet vermeye ve hedeflerimize ulaşmak için yüksek gayret içinde çalışmaya özen gösterdik.

2016 yılının ilk yarısında 7 gelir paylaşımı projemizin ihalesini tamamladık. İhalesini tamamladığımız projeler bu sene içerisinde ihalesi yapılması planlanan tüm projelerin %60'ından fazlasına tekabül ediyor. Bu projelerimizin satış toplam gelirleri yaklaşık 6,45 milyar TL civarında ve Emlak Konut payına düşen minimum gelir ise 2,28 milyar TL civarındadır.

Ayrıca 2016 yılı ikinci yarısında gerçekleştireceğimiz ihaleler için çalışmalarımız devam etmektedir.

Finansal sonuçlarımıza baktığımızda, inşası tamamlanan projelerimizle 2016 yılının ilk yarısını **630,8 milyon TL** tutarında bir karlılık ile tamamladık.

2016 yılı ikinci çeyrek dönemi içerisinde gerçekleştirmiş olduğumuz Genel Kurul Kararı ile siz ortaklarımıza söz verdiğimiz ve bir politika haline getirdiğimiz üzere 2015 yılı karından 367 milyon TL miktarında tutarı nakit kar payı olarak dağıttık.

Yeni satışa başladığımız projeler açısından değerlendirecek olursak ise iyi bir ilk yarı geçirdiğimize inanıyorum. Yılın ilk çeyreğinde, Anadolu Yakası'nın Kartal ilçesinde yer alan Tual Adalar, Avrupa Yakasında Başakşehir'de (Kayabaşı) de Karat 34 isimli projelerimizin lansmanlarını



gerçekleştirdik. Ayrıca bu projelerimizi takiben ikinci çeyrekte ise Başakşehir’ de Avrupa Konutları Başakşehir ve Hoşdere’de Tual Bahçekent projelerimizin satışlarına başladık. Bunun haricinde ilk defa proje gerçekleştireceğimiz bir Anadolu şehri olan Denizli’ de Evora Denizli projemizde lansmanı ilk yarı içerisinde gerçekleşmiş olanlardan... Projelerimizin hepsinde Türkiye’nin tecrübeli ve güvenilir müteahhit firmalarıyla işbirliği içerisindeyiz. Satışlarına devam etmekte olduğumuz projelerde olduğu gibi bu projelerimizde de başarılı satış grafiklerine ulaşacağımıza olan inancımız tam... Önümüzdeki dönemlerde de uygulamaya

sokacağımız yeni kampanyalar ve ödeme planları ve satışa başlayacağımız yeni projelerimizle sektöre canlılık ve yeni bir soluk getireceğiz.

Bununla birlikte arsa alımı açısından da oldukça verimli bir çeyrek dönemini kapattık. Ana hissedarımız TOKİ’ den Küçükçekmece’ de yaklaşık 959 bin m2 yüzölçümlü, Şişli’ de ise yaklaşık 25 bin m2 yüzölçümlü 5 adet taşınmazı yaklaşık 2.3 milyar TL bedel üzerinden satın aldık. Burada önemli bir nokta, bu satınalma işlemin taksitli olarak gerçekleştirilmiş olması. Bu alımlarımızın dışında, önümüzdeki dönem arsa alımlarımızda kullanmak üzere 2 Milyar TL’ ye kadar çeşitli yöntemlerle borçlanmak suretiyle fon temin edebileceğimizi paydaşlarımızla ve kamuoyu ile paylaştık. Bu kararlar arsa alımında alternatif bir kaynak sağlamayı hedefledik ve Emlak Konut’u daha hızlı büyümesine imkan verecek bir yol geliştirdik.

Ayrıca ikinci çeyrek içerisinde gerçekleştirdiğimiz, söz edilmesi gereken diğer bir konu da Galatasaray Spor Kulübü Derneği ile imzalamış olduğumuz protokol... Bu protokol çerçevesinde mülkiyeti Galatasaray Spor Kulübü Derneği’ne ait olan Bakırköy Florya’ da yaklaşık 23 bin m² yüzölçümlü ve Beykoz Riva’ da yaklaşık 1 milyon m² yüzölçümlü arsalar üzerinde birlikte proje geliştireceğiz.

Daha önce belirttiğimiz gibi Emlak Konut olarak 2016 yılı ilk yarısını planladığımız gibi yeni lansmanlarımızla, yeni ihalelerimizle, arsa alımlarımızla, yeni hedefler oluşturarak, her zaman daha iyisini nasıl yapabiliriz diye çaba göstererek tamamladık. Fakat her zaman söz ettiğimiz ve üzerinde ısrarla durduğumuz üzere ülkemizin gerek siyasal gerek ekonomik istikrarı bizim en çok önemsedığımız en çok dikkate

aldığımız konuların başında gelmektedir. Biz inanıyoruz ki, ekonomimizin ana damarlarından biri olan gayrimenkul sektörünün gelişmesi yalnızca demokrasimizin derinleşmesi ve ekonomimizin güçlenmesi ile olacaktır.

Ülkemizin güçlü imajı sayesinde, güven ve istikrar unsurları varlığı altında gerek iç piyasada gerek dış piyasada yaşanan güçlükleri kısa sürede aşacağımıza olan inancımız tam. Emlak Konut olarak biz üzerimize düşen görevi yapmaktan mutluluk duyacağız ve ülke ekonomisine katkıda bulunmaya devam edeceğiz.

Emlak Konut olarak, 2010 yılında gerçekleştirdiğimiz ilk halka arzımızdan itibaren bütün paydaşlarımıza gerçekleştireceğimiz

dediğimiz her icraatı söz verdiğimiz gibi yerine getirdik, tamamlayamadığımız, gerçekleştiremediğimiz hiçbir projemiz olmadı, yaklaşık 6 senedir dış pazarda bilinirliliğimizi en üst seviyelere çıkardık ve gerek eşsiz iş modelleriyle gerek tecrübeli ve özverili çalışma arkadaşlarımız sayesinde güçlü bir Emlak Konut profili oluşturduk.

Tüm paydaşlarımıza çalışmaya ve üretmeye devam edeceğimizin sözünü veriyoruz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET HAKKINDA



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

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

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş.

piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

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

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

Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka 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, Ortadođu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



ŞİRKET FAALİYET KONUSU



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

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

Şirketimiz, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’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 unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

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

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

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

MERKEZ: Barbaros Mh. Mor Sümbül Sk. No:7/2B

Ataşehir - İstanbul

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

ŞUBE 2: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:3/A Next Level Ofis Kule Kat: 18 Söğütözü Çankaya - Ankara

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 456 4875

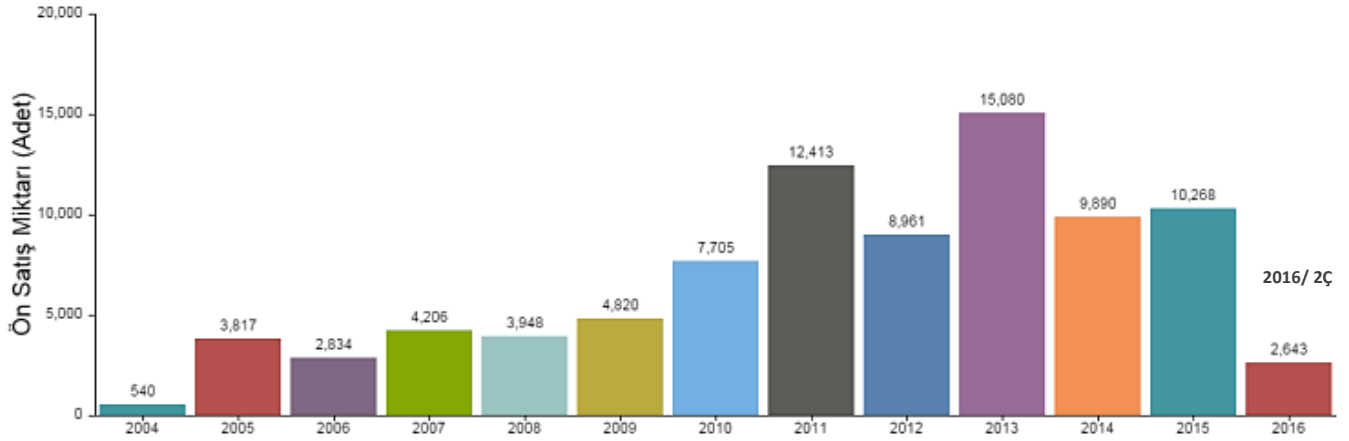
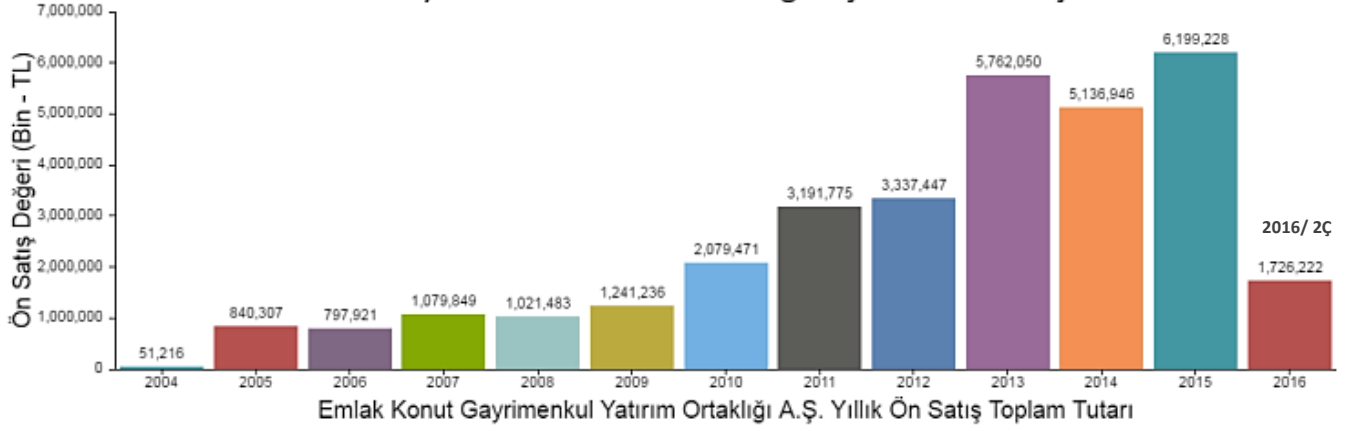
Faks 2 : 0216 579 1699

E-posta : info@emlakkonut.com.tr

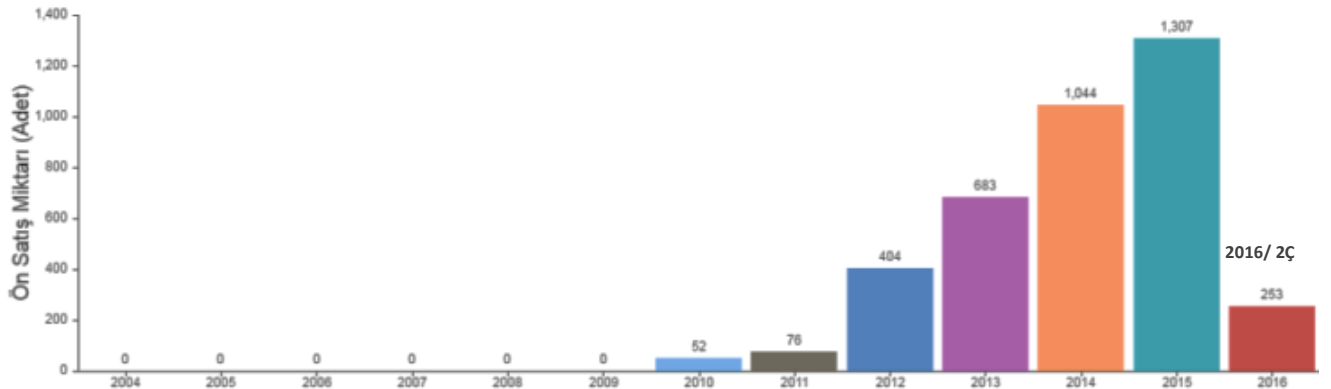
Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

ÖZET FİNANSAL VERİLER

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



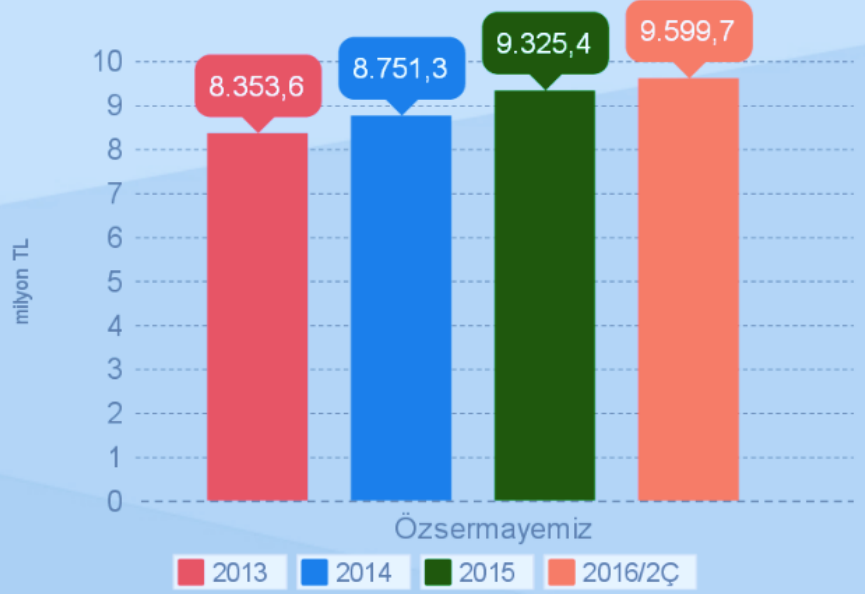
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Yabancı Ön Satış İcmali



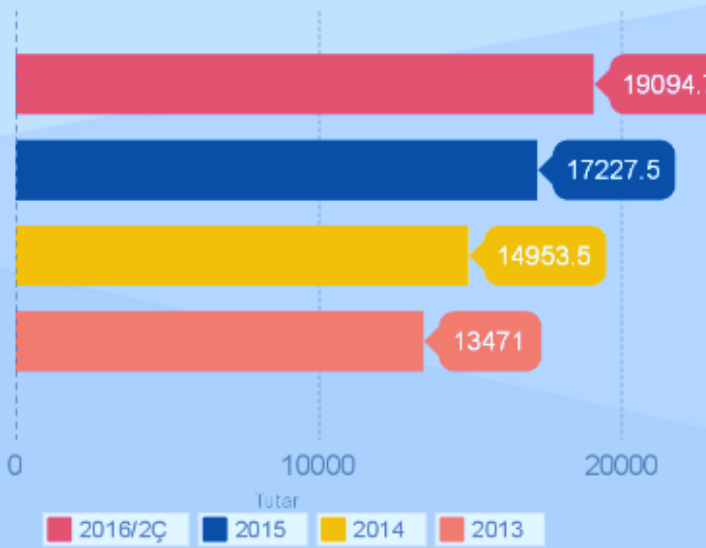
ÖZET FİNANSAL VERİLER

✓ Özsermayemiz

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



milyon TL



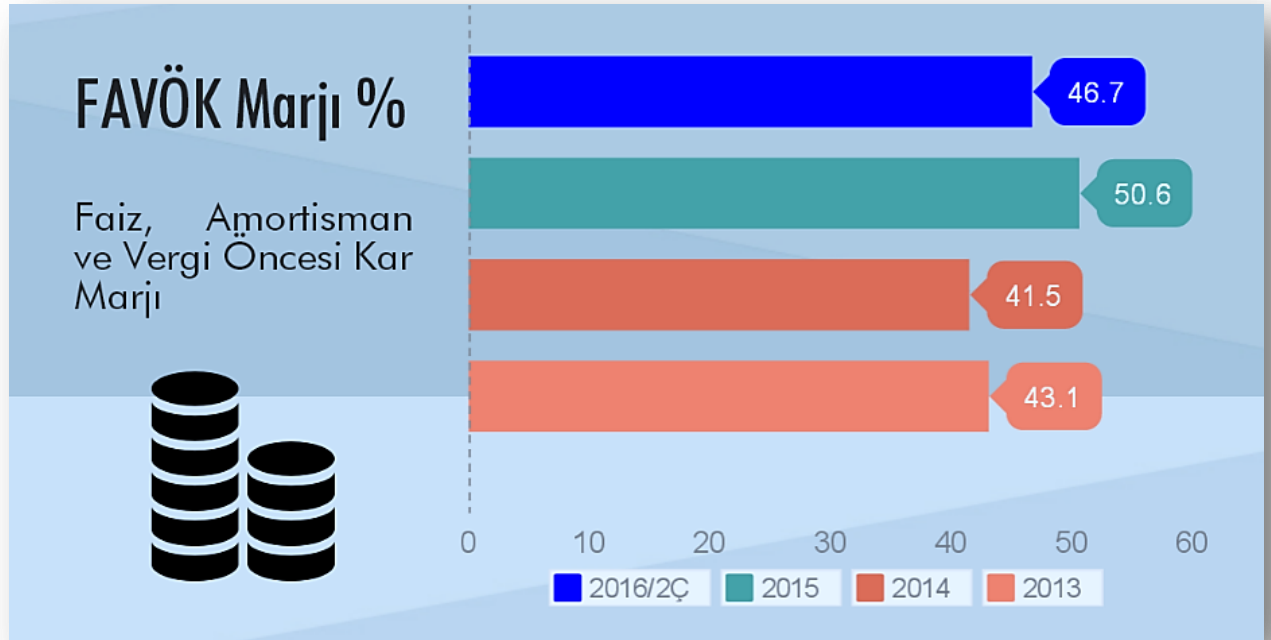
Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

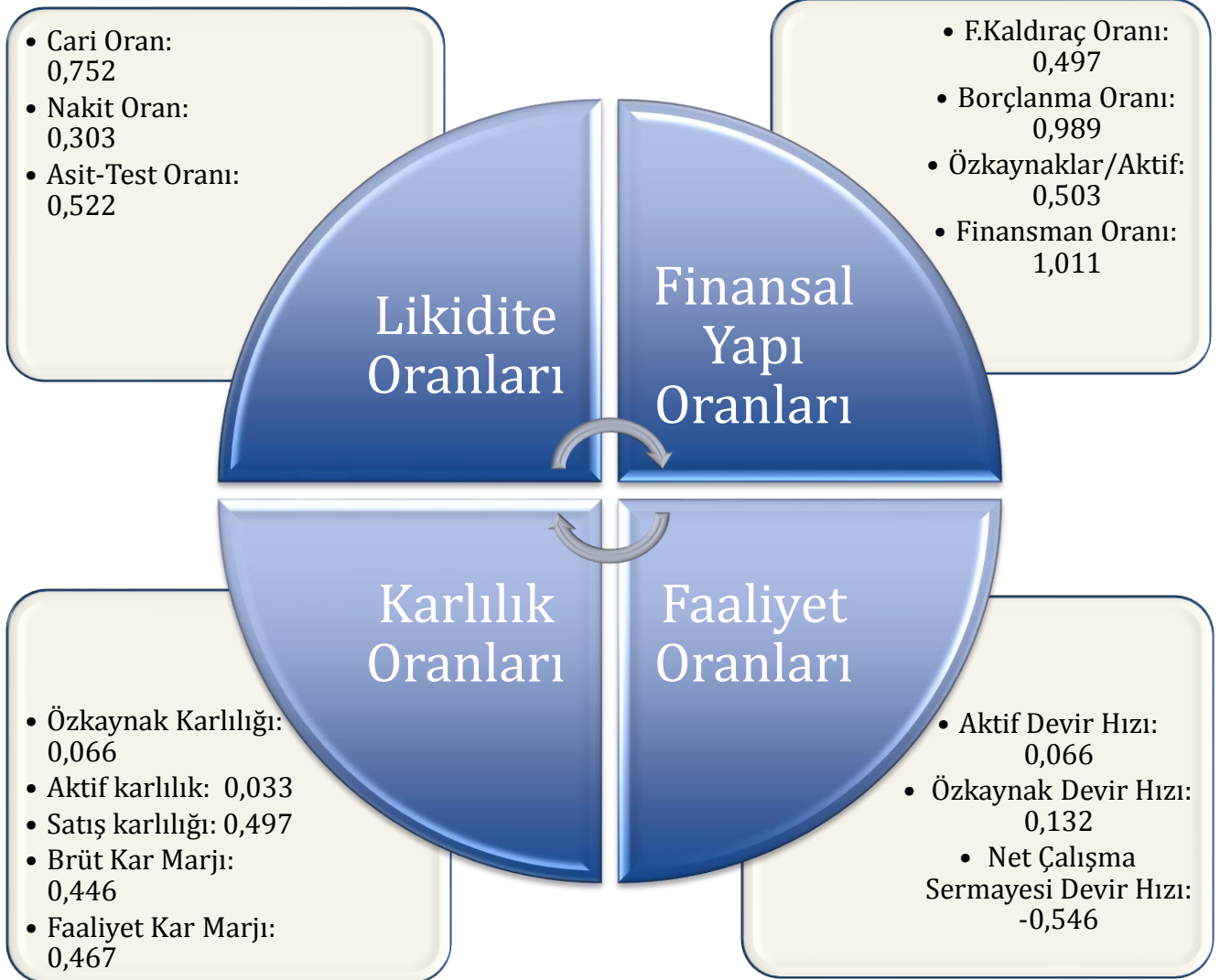
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)

Finansal Veriler	2016/2Ç	2015	2014	2013	2012
Gelir Tablosu					
Net Satışlar	1.268,4	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	592,4	904,3	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	46,7%	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
Dönem Karı	630,8	952,6	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço					
Toplam Aktifler	19.094,7	17.227,5	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	9.599,7	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3



Finansal Oranlar



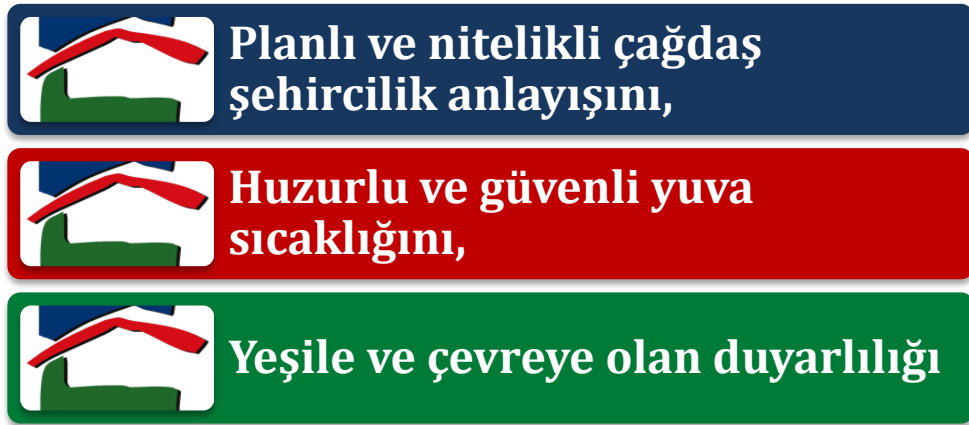
EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak • Orta-üst ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek • Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek ○ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme, ○ Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalarla erişim imkânı. • TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme • İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek • Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

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

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

Logomuz;



simgeler.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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



Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi “Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise ‘Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli ’dir. Şirketimiz faaliyet konusundaki işlerin yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve karşılaştırması aşağıda açıklanmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş.’nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanması hedeflendiğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet ve risk kontrolü gibi unsurları içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri ve denetimi açısından da önemli bir katkı sağlamaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 60 yılı aşkın büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli

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



- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2016** yılında yapılmış olup sözleşmesi **imzalanın projelerin** dökümü aşağıdaki gibidir;

"İstanbul Esenyurt Hoşdere 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 22.03.2016 tarihinde, 2. Oturumu 30.03.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"CİHAN İNŞ. MÜH. SAN.VE TİC. A.Ş."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 626.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 156.500.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 16.06.2016 tarihinde imzalanmıştır.

"İstanbul Avcılar Ispartakule 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 08.03.2016 tarihinde, 2. Oturumu 16.03.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):600.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 132.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 22,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.06.2016 tarihinde imzalanmıştır.

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

"İstanbul Eyüp Alibeyköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 21.01.2016 tarihinde, 2. Oturumu 02.02.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"YENİ YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC A.Ş. ~ TACA İNŞ. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 442.500.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 168.150.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 38,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.05.2016 tarihinde imzalanmıştır.

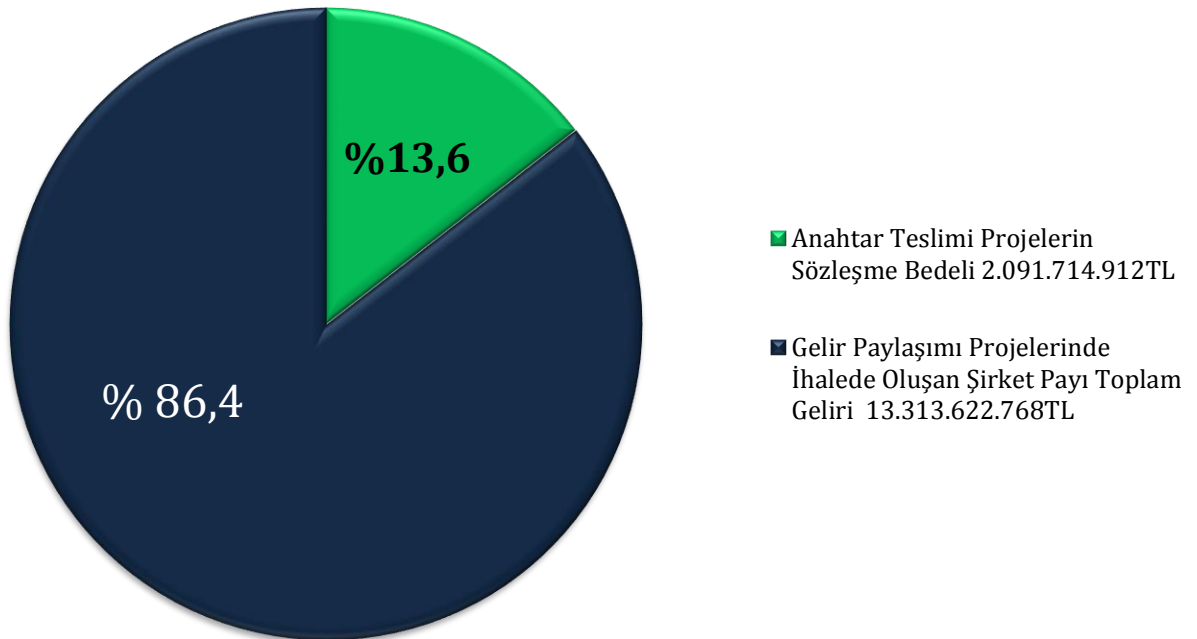
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2016** yılında yapılmış olup sözleşmesi **henüz imzalanmayan projelerin** dökümü aşağıdaki gibidir;

"İstanbul Esenyurt Hoşdere 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 03.05.2016 tarihinde, 2. Oturumu 10.05.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"SUR YAPI END. SAN. VE TİC. A.Ş. & HATAY AKPINAR MAD. VE YAPI MALZ. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 602.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 150.500.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

“İstanbul Maltepe Küçükyalı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 26.05.2016 tarihinde, 2. Oturumu 07.06.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TURZ. A.Ş. & TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI İNŞ. VE TUR. A.Ş. & KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 3.635.715.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.527.000.300,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 42,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

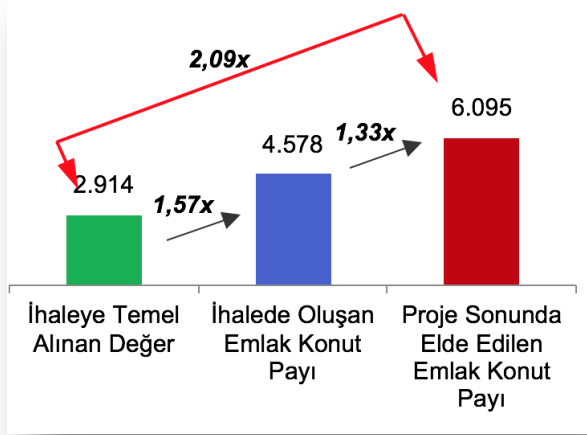
“İstanbul Avcılar Ispartakule 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 02.06.2016 tarihinde, 2. Oturumu 10.06.2016 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"AK YAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 342.400.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 85.600.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı

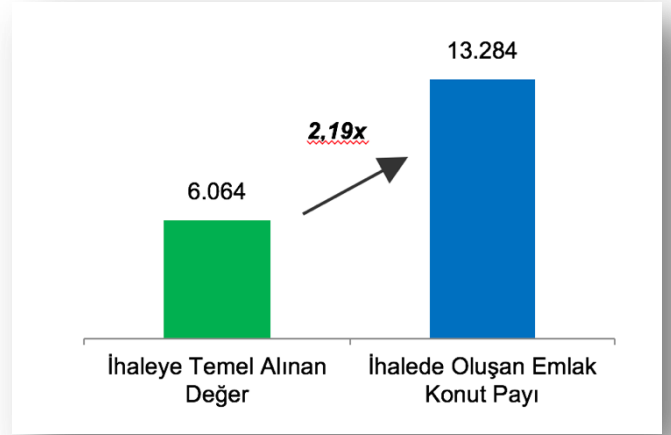


İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler

Tamamlanmış Projeler



İhale Edilmiş Projeler



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



İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ (TL)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞINAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216*	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799
33	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50	82.610.259
34	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	467.638.254
35	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	573.782.822
36	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	189.630.902
37	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	58.365.088
38	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	192.736.638
Toplam		2.913.583.259	4.577.600.585		6.095.004.427
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,28	

(*) Proje mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

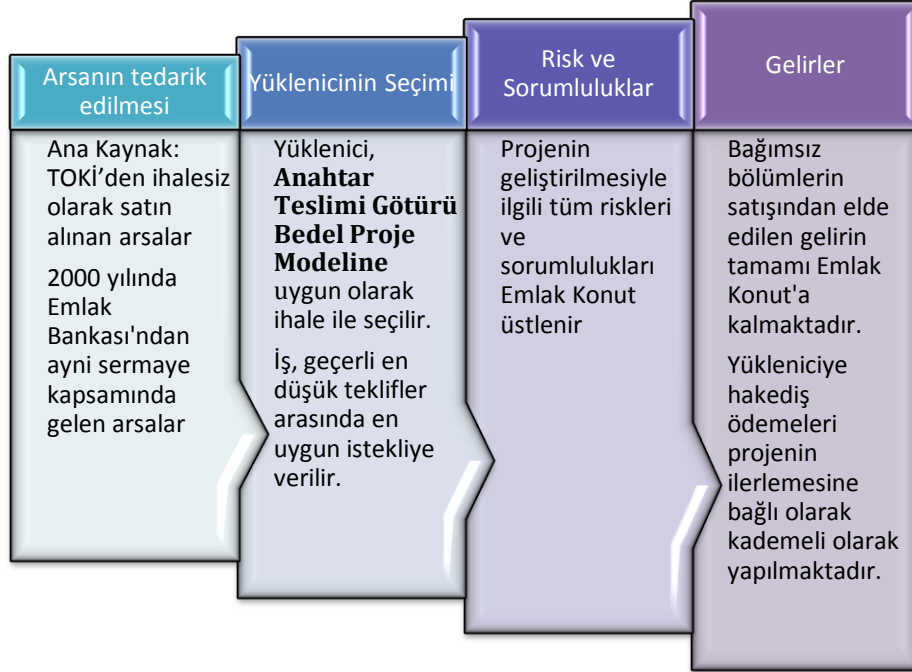
İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan Değeri
1	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
2	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
3	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
4	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		1.200.634.344	2.191.909.000	Ortalama Çarpan =	1,83
5	İSTMARINA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
6	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
7	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
8	FATİH YEDİKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
9	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
10	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		643.901.000	1.260.400.270	Ortalama Çarpan =	1,96
11	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
12	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
13	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
14	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
15	KOCAELİ, DERİNCE	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
16	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan =	2,18
17	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
18	İSTİNYE SARIYER	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
19	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
20	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
21	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
22	İSTANBUL KAĞITHANE	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
23	ANKARA YENİMAHALLE	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
24	NİDAKULE KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
25	ANKARA MÜHYE	328.314.175	1.040.000.000	38,00	3,17
26	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	38,00	1,24
27	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	38,00	1,89
28	İSTANBUL ÜSKÜDAR	85.003.711	406.215.000	38,00	4,78
2015		2.880.300.601	6.907.045.000	Ortalama Çarpan =	2,40
29	BAKIRKÖY YENİMAHALLE	32.025.000	62.000.000	31,00	1,94
30	EYÜP ALİBEYKÖY	46.400.000	168.150.000	38,00	3,62
31	AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP	72.111.718	132.000.000	22,00	1,83
32	ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP	83.391.734	156.500.000	25,00	1,88
2016		233.928.452	518.650.000	Ortalama Çarpan =	2,22
TOPLAM		6.064.355.050	13.284.422.770	Çarpan	2,19

Kaynak: Şirket Verileri

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

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli



Emlak Konut 2004 yılından bu yana 31 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 20'si tamamlanmıştır ve diğer 11 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 20 Anahtar Teslimi projesinde toplam 12.628 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Bahçekent Emlak Konutları 1, Bahçekent Emlak Konutları 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 4, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Körfezkent 3, Sultanbeyli Emlak Konutları, Alemdağ Emlak Konutları, Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir.

Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Bahçekent Emlak Konutları 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1, Emlak Konut Başakşehir Evleri 3, Körfezkent 4. Etap, Ayazma Emlak Konutları 1, Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 1.Kısım, Emlak Konut Ispartakule Evleri 1. Etap 2.Kısım, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap, Esenler Emlak Konutları, Ayazma Emlak Konutları 2 ve Nevşehir Emlak Konutları olarak onaylanmıştır. Devam eden Anahtar Teslimi Projelerinde toplam 8828 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilecektir.

Yönetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır. Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve şirketi temsil eder. Şirketin vizyonu gereği stratejik planlamasını yapar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulunda karar bağlanan önemli konuların tümü özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır

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

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. 6 Nisan 2015 tarihli genel kurulumuzda aşağıdaki yönetim kurulu üyeleri göreve getirilmiştir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Y.K. Üyesi Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
ERTAN YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	-	A, B
ERTAN KELEŞ	Başkan Vekili	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Üye	B
MURAT KURUM	Üye ve Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	-	A, B
SAMİ ER	Üye	Makine Mühendisi	-	A,B
MEHMET ÖZÇELİK	Üye	İnşaat Mühendisi	-	A,B
VEYSEL EKMEN	Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Üye	B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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

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

01.01.2016 - 31.03.2016 tarihleri arasında **42 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

01.04.2016 - 30.06.2016 tarihleri arasında **49 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

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

Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve şirketi temsil eder. Şirketin vizyonu gereği stratejik planlamasını yapar, sevk ve idare eder.

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2016 ile 30.06.2016 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Her payın Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız olmayan 5 adet üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca

seçilir. Yönetim Kurulunun bağımsız 3 üyesi T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nın gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azlık hakkı yoktur.

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitemiz, **Ücret Komitesi** ve **Aday Gösterme Komitesi** görevlerini de bünyesinde yürütmektedir. Şirketimizin 14.04.2016 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun, 06.04.2015 tarihinde yapılan ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	14 Nisan 2016
Veysel EKMEN	Y.K. Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Sami ER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Hakan AKBULUT	G.M. Yardımcısı / Komite Üyesi	14 Nisan 2016

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ”i ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine (“Kurumsal Yönetim İlkeleri”) uyumu, bu ilkelerin Şirket’te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu’na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket’in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 25.03.2016: Ücretlendirme Politikası (Ücret Komitesi)
- 07.04.2016: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk. (Aday Gösterme Komitesi)

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Havvanur YURTSEVER	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	14 Nisan 2016
Ertan KELEŞ	Y.K. Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Mehmet ÖZÇELİK	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 08.02.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 22.03.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 21.04.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 31.05.2016: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite		
İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	14 Nisan 2016
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	14 Nisan 2016

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

- 29.02.2016: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Risk Yönetimi

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

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, şirketimizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir. Risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır.

Yönetimsel risk ve zafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşü alınır. Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetler incelenir, sonuca bağlanması sağlanır ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesi temin edilir.

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

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

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

Üst Düzey Yönetim

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

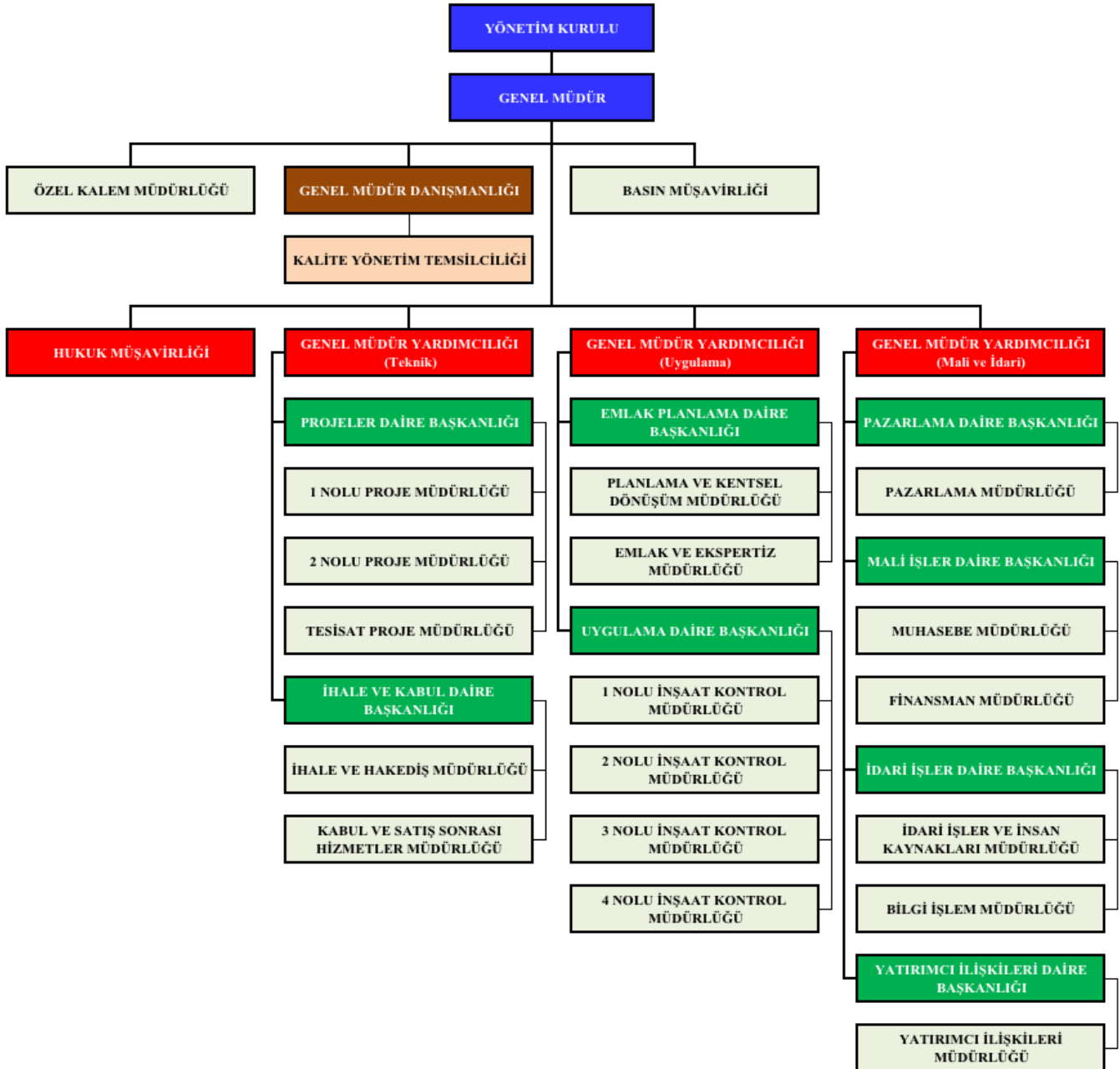
- 01.01.2016 - 31.03.2016 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.
- 01.04.2016- 30.06.2016 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde yapılan değişiklikler şu şekildedir;

14.04.2016 tarihli Genel Müdürlük oluru ile;

- “**Genel Müdür Yardımcılığı (Teknik)**” na bağlı “**Projeler Daire Başkanlığı**” na bağlı olarak görev yapacak “**Tesisat Proje Müdürlüğü**”nün ihdas edilmesi ve İnşaat Kontrol Müdürlükleri Teknik Uzmanı Mak. Müh. **Sn. İbrahim OFLAZ**’ ın “**Tesisat Proje Müdürü**” olarak vekâleten atanması,
- “**Genel Müdür Yardımcılığı (Uygulama)**” na bağlı “**Uygulama Daire Başkanlığı**”na bağlı olarak görev yapacak “**4 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü**” nün ihdas edilmesi ve İnşaat Kontrol Müdürlükleri Teknik Uzmanı İnş. Müh. **Sn. Nurullah ÖZTÜRK**’ ün “**4 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü**” olarak vekâleten atanması,

Emlak Konut GYO A.Ş. Organizasyon Şeması'nın oluşan bu duruma göre revize edilmesine karar verilmiştir.

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



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

Şirketimiz ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği Arasında İmzalanan Protokol hk.

Şirketimiz ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında; İstanbul İli Bakırköy İlçesi Florya Mahallesinde **22.627,00-m²** yüzölçümlü ve İstanbul İli Beykoz İlçesi Riva Mahallesinde **1.076.022,18-m²** yüzölçümlü arsalar üzerinde, 29.06.2016 tarihinde birlikte proje geliştirmek maksadıyla protokol imzalanmıştır.

Arsa Alımına İlişkin TOKİ ile İmzalanan Protokol hk.

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

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

Şirketimiz Satış Verilerinin Değerlendirilmesi hk.

13.05.2016 Cuma günü Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve web sitemizde açıklaması yapılan satış verileri, Şirketimiz hedefleri ve beklentileri doğrultusundadır. Şirketimize ait gerek satış verileri gerekse finansal sonuçlar yorumlanırken, aylık ya da dönemsel bazda yapılacak değerlendirmeler gerçeği yansıtmayacaktır. Hem son dönemde tanıtımlarını yaptığımız hem de 2016 yılı 2. yarısında gerçekleşecek yeni proje lansmanları ile birlikte satışlarımız hedeflerimizle uyumlu bir şekilde artacaktır.

Genel Kurul Tescili hk.

Şirketimiz 14.04.2016 tarihinde yapılmış olan Olağan Genel Kurul tescili 21.04.2016 tarihinde gerçekleşmiştir.

Şirket Paylarının Geri Alımı İçin Verilen Yetkilendirme hk.

Şirketimizin 14.04.2016 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu Olağan Genel Kurul neticesinde, Şirket paylarının geri alımına ilişkin yetkilendirmeye ilgili aşağıdaki değişiklik yapılmıştır:

Şirket paylarının geri alımına ilişkin olarak; 06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan geri alım programında geri alımlar için yetkilendirilen Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM

DİĞER GELİŞMELER

veya Genel Müdür Murat KURUM'un yerine Şirketimizin 14.04.2016 tarihinde gerçekleştirdiği Olağan Genel Kurul' da Yönetim Kurulu' nun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve Komitelerle ilgili görevlendirmeler hk.

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

TTK'nun 366'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Ertan KELEŞ 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Veysel EKMEN, Sami ER, Mehmet ÖZÇELİK ve Havvanur YURTSEVER' in seçilmesine karar verilmiştir. Oluşturulan komitelere aşağıdaki kişilerin seçilmesine karar verilmiştir

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

Denetimden Sorumlu Komite:

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi:

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

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayları hk.

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

Yönetim Kurulu Üyesi Adayları hk.

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

Nakit Kar Payı Ödeme Tarihi hk.

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

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

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

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

01.04.2016 - 30.06.2016 tarihleri arasında Şirketimize KEY virman talebi hususunda dilekçe iletilmemiştir.

Pay Geri Alım Programı

01.01.2016- 30.06.2016 tarihleri arasında hisse geri alımı gerçekleşmemiştir.

Şirketimize açılan davalar

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

MASLAK 1453 PROJESİ

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

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

2. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İst. 8. İdare Mahkemesi'nin 2010/2300 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

4. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2012/401 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı Olur'u kapsamında 29.11.2011 – 29.12.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dava, Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış ise de mahkeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir. 10.05.2012 tarihinde mahkeme davayı görev yönünden reddederek dosyayı Danıştay'a göndermiştir. Dosya, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 sayılı esasına kaydolmuş olup Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz da reddedilmiştir.

5. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2015/1354 E. sayılı dosyasıyla Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı aleyhlerine açılan davada, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi'nde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının iptaline ilişkin talebin reddine dair işlemin ve söz konusu ruhsatların yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Davaya davalılar yanında müdahale

talebimiz kabul edilmiş olup mahkeme, 29.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; mahkemenin 13.05.2013 tarihli kararı ile "Davanın durumu ve olayın özelliğine göre yürütmenin durdurulması isteminin, keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor alındıktan sonra bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar kabulüne" karar verilmiş, Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. 17.01.2014 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu doğrultusunda 07.07.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması Kararı verilmiş, yapılan itirazlar da İdari Dava Daireleri Kurulu'nca reddedilmiştir. Davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, mahkemenin 04.05.2015 tarihli kararı ile müdahale talebimiz kabul edilmiştir. 24.06.2015 tarihinde duruşma yapılmış olup 08.12.2015 tarihinde davanın Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na ihbarına karar verilmiştir.

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada Şirketimiz, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 20.05.2015 tarihinde keşif yapılmış olup 19.02.2016 tarihinde bilirkişi raporu Şirketimize tebliğ edilmiştir. Bilirkişi raporunun aleyhe olan kısımlarına Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur.

3.TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli

Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme olur veren Bakanlığın 09.02.2010 tarih ve 3075-10 sayılı yazısında belirtilen işlemi ile, bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine dair 04.11.2010 tarih 37014 sayılı Maliye Bakanlığının yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme 15.07.2015 tarihinde Şirketimizin, Siyah Kalem Müh.'in ve Türkiye Ormancılar Derneği'nin müdahale taleplerini kabul etmiştir.

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

KUASAR PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

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

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL/KAPADIK MEVKİİ

1. Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebiyle açılan davada, mahkemece davanın TOKİ'ye ve Şirketimize ihbarına karar verilmiş olup, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 02.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Yapılan keşif sonucu tebliğ edilen bilirkişi raporuna itirazlarımız sunulmuştur. Bilirkişi raporu doğrultusunda 01.12.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiş, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, YD kararına itirazımızın reddine karar vermiştir. 02.03.2015 tarihinde de yeniden bilirkişi incelemesi yapılması ve duruşma talep edilmiştir. 27.04.2015 tarihinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, yürütmenin durdurulması kararına itirazımızın reddine karar vermiştir. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin davacı yanında davaya katılma talebi reddedilmiştir. 26.11.2015 tarihinde Danıştay savcısı görüş vermiş olup 18.12.2015 tarihinde savcılık görüşüne karşı beyanlarımız sunulmuştur.

2. Avcılar Belediye Başkanlığı,

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş, 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Davalı yanında davaya katılmak üzere 09.04.2015 tarihinde Şirketimiz adına müdahale talebinde bulunulmuş olup mahkeme 29.06.2015 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. 10.11.2015 tarihinde Danıştay savcısı görüş vermiş olup 18.12.2015 tarihinde savcılık görüşüne karşı beyanlarımız sunulmuştur.

İSTANBUL/KAYABAŞI

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

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 21.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir. 25.11.2015 tarihinde keşif yapılmış olup 22.02.2016 tarihinde bilirkişi raporu Şirketimize tebliğ edilmiştir. 04.03.2016 tarihinde bilirkişi raporuna karşı Şirketimiz adına beyanda bulunulmuştur.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 22.09.2014 tarihinde davacı yanın Yürütmenin Durdurulması (YD) talebinin reddine karar verilmiş, davacının itirazı da Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir.

2. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan ve 09.04.2014 – 08.05.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.03.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 27.05.2015 tarihinde

müdahale istemimiz kabul edilmiştir. Dava İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir.

KARTAL PROJESİ

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

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

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1, 4, 5, 6 parseller, 675 ada 1, 2, 3 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında

davaya müdahil olarak katılmıştır. Keşif sonrası hazırlanan bilirkişi raporu Şirketimize tebliğ edilmiş olup yasal süresi içerisinde bilirkişi raporu hakkında beyanda bulunulacaktır

2. TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama imar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esası kapatılarak dosya İstanbul 7.İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7.İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda verilecek esas kararın işbu davada verilecek kararı etkileyeceği anlaşıldığından, anılan dava dosyasında alınacak bilirkişi raporuna göre değerlendirme yapılarak esas hakkında bir karar verildikten sonra işbu davanın karara bağlanmasına, bu aşamada davanın bekletilmesine karar verilmiştir.

3. TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E. Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalılar yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İSTİNYE PROJESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı

1. Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17, 18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak

olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 02.03.2015 tarih 2015/79 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı ile birlikte Şirketimiz tarafından temyiz edilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

FATİH YEDİKULE

1. Davacı Hikmet Öz ve Arkadaşları,

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

MÜHYE ARAZİSİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2015/1224 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2933 E., 2015/2724 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

2. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/3087 E., 2015/2723 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

3. Çankaya Belediye Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/1554 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2369 E., 2015/2726 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'un 21.10.2015 tarihli kararları ile bağlantılı dosyalar hakkında Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verilmiştir. Mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiş olup 12.04.2016 tarihinde keşif yapılacaktır. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahale talebi kabul edilmiş olup yargılama devam etmektedir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 02.10.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.10.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yapılmasına, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine ve yürütmenin durdurulması talebinin, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. 20.01.2016 tarihinde keşif yapılmış olup hazırlanan bilirkişi raporu lehedir. Yüklenici YP İnşaat A.Ş., 25.01.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunmuştur.

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 24.12.2015 tarihinde TOKİ'nin, 15.02.2016 tarihinde Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

- Kalandan, SPK’nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

- Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda

bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

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

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

2015 Yılına İlişkin Kar Dağıtımı

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

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Amaç ve Kapsam

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

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

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

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

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

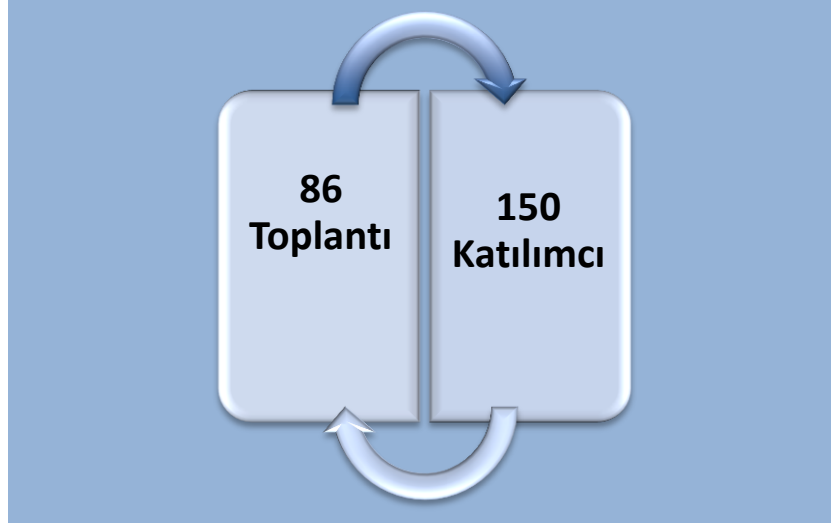
Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyon şemamız aşağıda belirtilmiştir. Yatırımcı ilişkilerinin giderek artan önemi ve menfaat sahiplerine daha iyi hizmet verebilmek amacı ile şirketimiz organizasyon yapısında 26.11.2015 tarihinde değişikliğe gidilerek Yatırımcı İlişkiler Müdürlüğünü Daire Başkanlığı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

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

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

- **01 Ocak 2016 – 31 Mart 2016** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **59 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **105 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **01 Nisan 2016- 30 Haziran 2016** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **27 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **45 yatırımcı/analist** katılmıştır.

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



Özel Durum Açıklamaları

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

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

01.04.2016 - 30.06.2016 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları (Genel) **59** adettir. Bir açıklama **GALATASARAY SPORTİF SİNİİ VE TİCARİ YATIRIMLAR A.Ş.** tarafından yapılmıştır.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş., SPK' nın " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " çerçevesinde şirket veya şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini hazırlayacaktır. İçsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından şirketin İdari İşler ve İnsan

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Kaynakları Müdürlüğü' ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilecektir.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

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

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yrd.
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Eyyüp Ocak	Avukat	Hukuk Müşaviri
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşleri Daire Başkanı
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak Ve Planlama Daire Başkanı
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Uygulama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Mustafa Bayraktar	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık Soylu	Lise Mezunu	Genel Müdür Danışmanı
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	1. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale Ve Kabul Daire Başkan Vekili
Nurullah Öztürk	İnşaat Mühendisi	4.Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın Müşaviri

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Tic.	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkan Vekili
İbrahim Oflaz	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdür Vekili
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3.Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1.Nolu Proje Müdür Vekili
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2.Nolu Proje Müdür Vekili
Selçuk Aydemir	Yüksek Şehir Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdürü
Hakan Bakırdal	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Kabul Ve Satış Sonrası Hizmetler Müdürü
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdürü
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler	İdari İşleri ve İ.K. Müdürlüğü Vekili
Salih Çetin	İşletme	Muhasebe Müdür Vekili
Selman Aydemir	İktisat	Yatırımcı İlişkiler Müdür Vekili
Adem Hacıhasanoğlu	Orman Mühendisi	İhale Ve Hakediş Müdür Vekili

İnsan Kaynakları ve Politikası

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

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

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

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

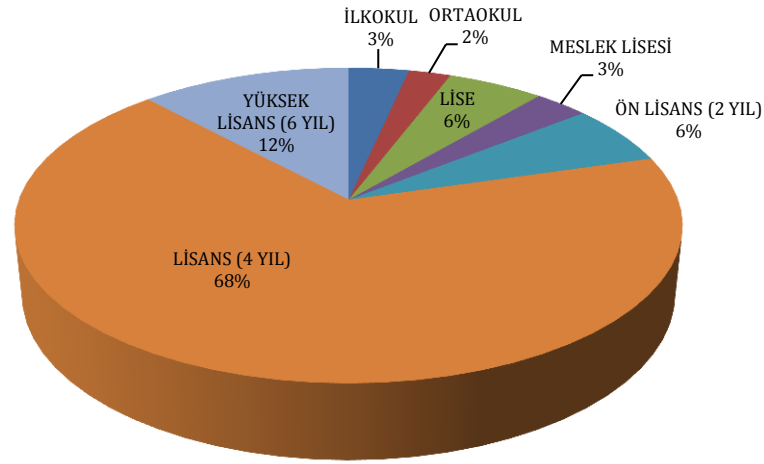
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

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

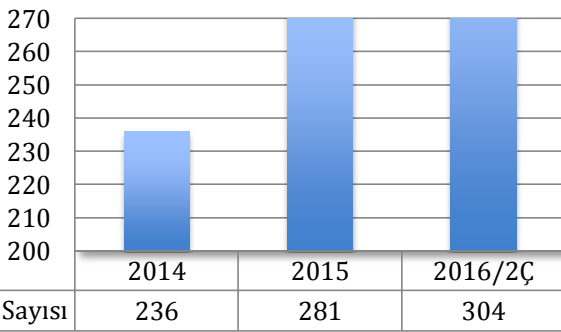
Personel Yapısı

Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %86'sı yükseköğrenim görmüştür.

Eğitim Seviyesi



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme politikasının;

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

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

Çevre Konusunda Duyarlılığımız

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

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

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

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

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





Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

Bağışlar

01.01.2016- 31.03.2016 tarihleri arasında bağış yapılmamıştır.

01.04.2016- 30.06.2016 tarihleri arasında Ak As Yapı Sistemleri'ne Sosyal Sorumluluk kapsamında 1.062.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

Kalite Politikamız



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

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

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

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş. sürdürülebilir ve yenilikçi bir yönetim felsefesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir. Ana amacımız tüm menfaat sahiplerinin haklarını gözetmek ve stratejik hedeflerimize ulaşmaktır.

Dünyada ve ülkemizde kısa sayılabilecek süre zarfında ekonomiden demografik yapıya kadar pek çok şey değişebilmektedir. Söz konusu değişimlerin ve eğilimlerin takip edilmesi yönetsel bir gerekliliktir. Gerek risk yönetimi bileşenleri gerekse sektörle ilgili değişimleri izlemek işletmemiz yönetimi açısından önem taşımakta ve karar alma süreçlerimiz üzerinde etkili olmaktadır.

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

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

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

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

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

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi bir zorunluluk olmuştur. Fazla büyük olmayan ekonomilerdeki dalgalanma veya krizlerin bile yıkıcı etkileri kolaylıkla başka ülkelere de bulaşabilmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça farklılaştırdıkları ve yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar uyguladıkları için, global belirsizlik daha da artmıştır.

2015 yılı sonu itibarıyla küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir¹

2016 yılı ilk yarısı itibarı ile dünya ekonomisindeki genel görünüm şöyledir; küresel büyümeye dair aşağı yönlü riskler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. ABD Merkez Bankasının faiz artırımı süreci, Çin ekonomisindeki yavaşlamaya ilişkin endişeler ve emtia fiyatlarında oluşan aşağı yönlü eğilim, gelişmekte olan ülkeler üzerinde özellikle 2015 yılının üçüncü çeyreğinde önemli ölçüde etki yapmaya başlamıştır. Bu dönemde, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri zayıf ve dalgalı bir seyir izlemiştir.

Dünya ekonomisindeki aşağı yönlü risklerin giderek artması gerek gelişmiş ülke politika yapıcılarını gerekse gelişmekte olan ülke politika yapıcılarını tekrar ‘parasal genişleme ve teşvik yöntemlerine’

¹ TCMB, ‘Finansal İstikrar Raporu’ Mayıs 2016, sayı 22, s.1

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

itmiş görünmektedir. Her ülke küresel krizi kendi ekonomisinde farklı boyutta ve özellikle yaşamaktadır. Bu nedenle sorunların standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güç görünmektedir.

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

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

2016 yılı ilk yarısında ise global bir toparlamadan söz etmek neredeyse imkansızdır. En büyük ekonomi olan ABD ekonomisinde gelen verilerin giderek karışık bir seyir göstermesi gerek ‘büyüme’ gerekse ‘Fed’ kararlarını etkiler bir hal almıştır.

Önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme üzerindeki risklerin halen aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. Son dönemde finansal piyasalarda artan oynaklığın, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülke büyüme performansları üzerindeki yakın dönemli önemli bir risk unsuru olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.³

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

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

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

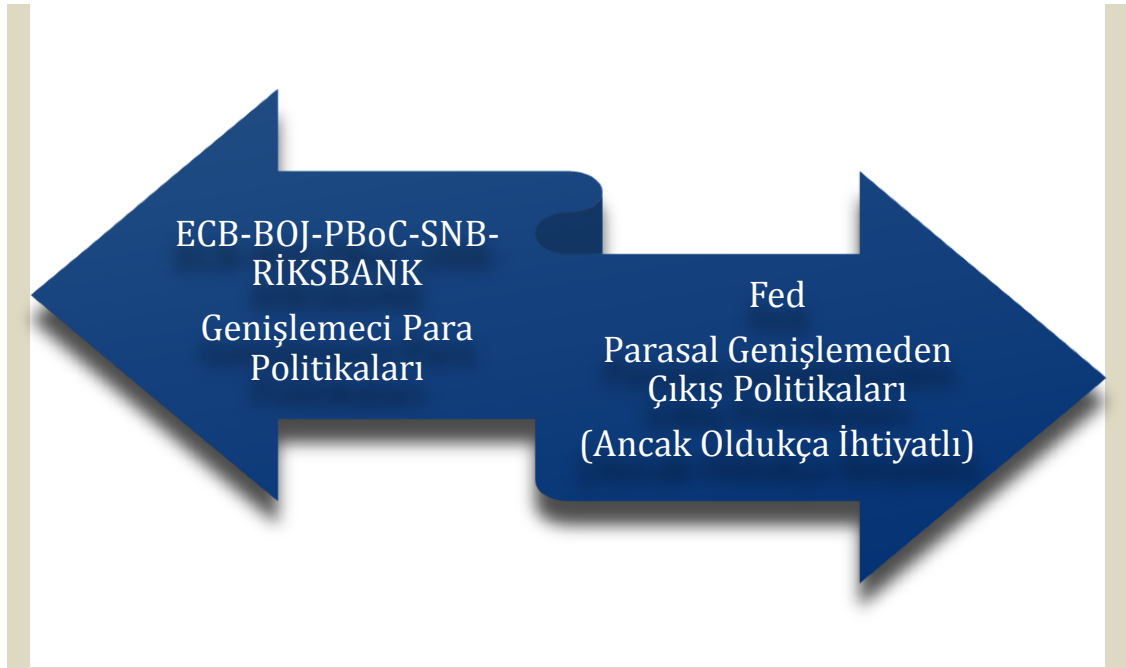
³ TCMB, ‘Enflasyon İstikrar Raporu’ Temmuz 2015, sayı III, s.13

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

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

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

Farklılaşan Merkez Bankaları Politikaları (2015-2016 Haziran)



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

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

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

26 Haziran da İngiltere de yapılan AB Bölgesinden çıkış referandumu Küresel ekonomi için yeni bir ‘risk dalgası’ oluşturmıştır. Zaten kırılgan olan ve büyüme sorunu yaşayan dünya ekonomisi ve özellikle AB için söz konusu durum ardı arkası kesilmeyen ‘yeni bir şok’ unsuru olmuştur.

Artan küresel büyüme sorunu ve Brexit riski Fed ’in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisini artmıştır. Bununla birlikte zaten uzunca bir süredir genişletici para politikası uygulayan ECB (AB Merkez Bankası), BOJ (Japon Merkez Bankası), PBOC (Çin Merkez Bankası) merkez bankalarının söz konusu politikaları uygulamaya devam edeceği öngörülebilir. Bu tip politikaların Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkeler açısından fonlama riskinin göreceli olarak daha düşürme ihtimali bulunmaktadır.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının birbirinden farklı tutumları ve fon hareketleri ile risk iştahında görülen oynaklık nedeni ile gelişmekte olan ülke merkez bankaları genellikle defansif bir tutum sergileyerek yerel para birimlerini koruyup enflasyon tehlikesini azaltmaya yönelmişlerdir. TCMB’de 2014 yılı başı itibarı ile arttığı politika faizini yılın ikinci yarısı itibarı ile azaltmaya gitmiş, ancak parasal sıkılaştırma ve likidite kontrol mekanizmalarını korumuştur. 2015 yılının boyunca TCMB ihtiyatlı tutumunu sürdürmüş enflasyon ve likidite dengesini korumaya çalışmıştır. 2016 yılı itibarı ile iç ve dış konjonktürdeki şartların değerlendirilmesi sonucu faiz koridorunda kademeli iyileştirmeler yapılarak faiz bandının üst noktasını yüzde 8.75 alt noktası ise yüzde 7,25 seviyesine çekmiştir⁵.

TCMB faiz koridoru bandında yaptığı bu değişiklikle ilgili olarak⁶; ‘Finansal koşullardaki sıkılık devam etmektedir. Son dönemlerde küresel risk iştahında gözlenen artış finansal koşullardaki sıkılığı azaltıcı etki yapsa da yurt içi gelişmeler ve sermaye akımlarındaki zayıflama nedeniyle kısa vadede sıkılığın sürebileceği tahmin edilmektedir. Bu çerçevede kredi büyüme hızlarında belirgin bir toparlanma beklenmemektedir. Kredilerin ılımlı seyrinde hem talep hem de arz yönlü faktörler rol oynamaktadır. Son dönem anketlerine göre bankaların kredi standartlarında bir gevşeme olmadığı gözlenmektedir. Yakın dönemde yurt içi gelişmelere bağlı olarak piyasalarda dalgalanmalar yaşanmıştır. Kurul tarafından alınan likidite tedbirleri piyasalardaki oynaklığı kısmen sınırlamıştır. Piyasalarda yaşanan dalgalanmaların etkilerinin geçici olacağı ve Türkiye’nin sağlam iktisadi temelleriyle dayanıklılığını koruyacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte Kurul, finansal koşullardaki sıkılaştırmanın kısa vadeli etkilerini dengelemek amacıyla, gerekmesi halinde zorunlu karşılıklarda aşağı yönlü bir ayarlama yapabilecektir’ denmektedir.

2015 yılında küresel büyüme vasat bir seviyede gerçekleşmiş olup, bölge ve ülke bazında önemli farklılıklar göstermiştir. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı

⁵ TCMB,Para Politikası Kurulu Kararı,20 Temmuz 2016

⁶ TCMB Para Politikası Kararı Duyurusu,sayı,2016-37,20.Temmuz.2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

sergilemektedir. Euro Bölgesi'nde toparlanma belirtileri gözlemlense de ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel ekonominin önemli bir bölümünü oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı ise yavaşlamaktadır.

IMF⁷, dünya ekonomisine dair büyüme tahminini Nisan 2016'da Ocak 2016'ya göre bu yıl için %-0,2 düşürerek büyüme tahminini %2,4'e; 2017 yılı içinse %-0,1 düşürerek %2,5'e revize etmiştir. Gelişmekte olan ülkeler toplam büyüme hızına bakıldığında ise 2016 yılında %-0,2, 2017 yılında ise %-0,1'lik bir azalmayla sırası ile %4,1 ve %4,2'lik büyüme beklemektedir. Ekonomilerin hız kesmesinin yanı sıra, ekonomik temellerin dışında kalan faktörlerin de küresel büyümeyi sekteye uğratabileceğini söyleyen IMF, gelecek 2 yıl için öngördüğü riskleri şöyle sıralamaktadır;

- Tüketici güveninin kaybolması ve bunun üretime yansması
- Gelişen ülke para birimlerinin daha da değer kaybetmesi
- Çin'deki yavaşlamanın diğer gelişen ülkelere yayılması
- Yatırımların hız kesmesi
- Terör saldırısı tehditleri
- İngiltere'nin AB'den ayrılma olasılığı (ki bu risk Haziran 2016 da fiilen bu yönde karar alınmıştır.)

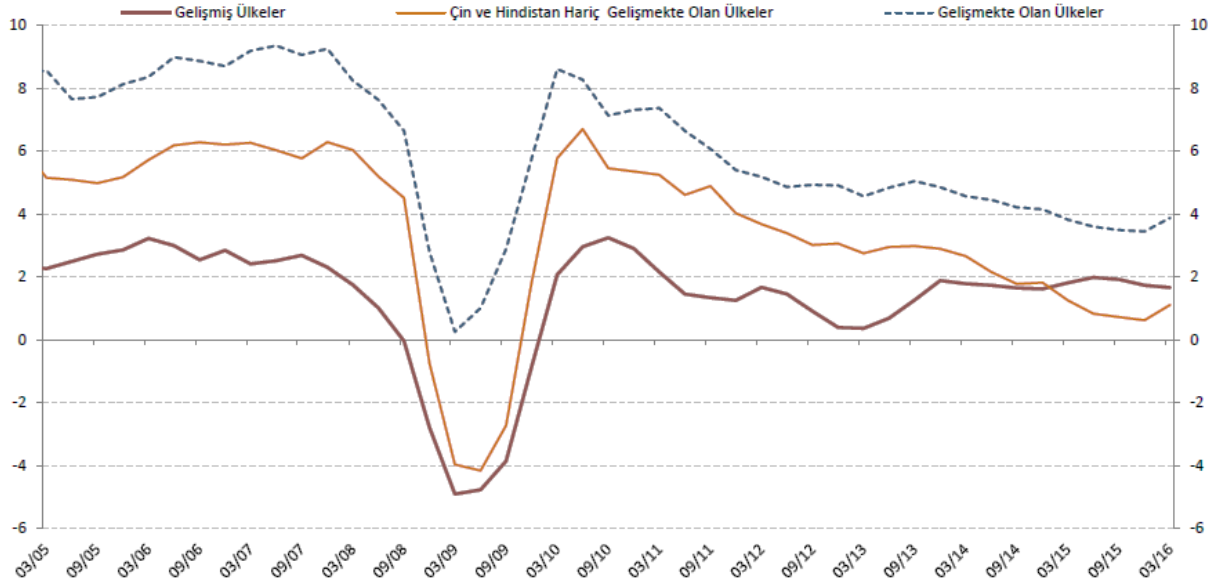
OECD⁸ Haziran 2016'da yayınladığı dünya ekonomisine bakış raporunda ise ABD ekonomisi büyüme hızını 2016 yılı için %1,8; bir sonraki yıl içinse %2,2 olarak açıklarken Euro Bölgesi için gerek 2016 yılında gerekse 2017 yılında oranı %1,6 düzeyinde açıklamıştır. Söz konusu raporda ekonomik toparlamanın son derece yavaş olduğu vurgusu dikkat çekmektedir.

⁷ IMF, 'World Economic Outlook-Too Slow for Too Long', April 2016 p,2-40

⁸ OECD,'Economic Outlook-99' June 2016,p:8

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Küresel Büyüme Hızı (Yıllık Yüzde Değişimler)



Kaynak: Bloomberg, TCMB/2016 1.Ç

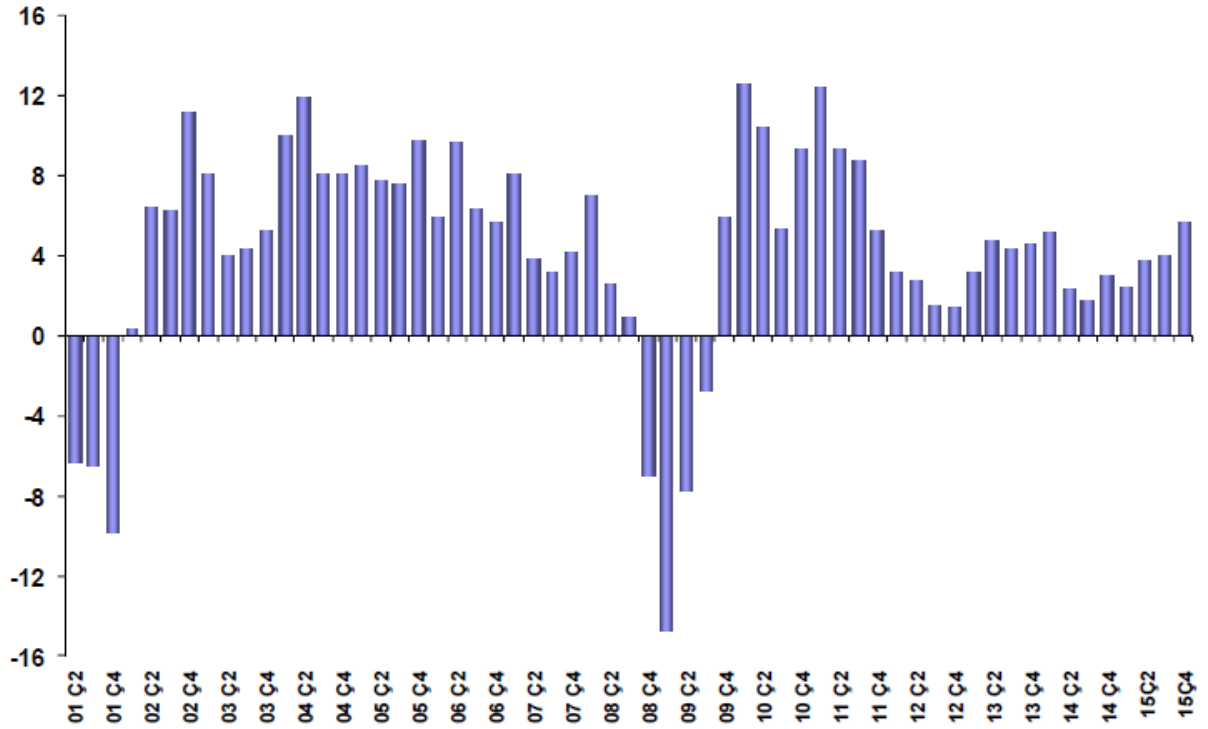
Gerek ülkelerin ekonomilerine yön verenlerin gerekse merkez bankalarının en önemli sorunu, belirsizlik dönemlerinde, sürdürülebilir büyümeyi sağlayabilmek olduğu görülmektedir.

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

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında yaşanan dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatmıştır. Ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır. Türk ekonomisinin son 15 yılda elde ettiği en önemli kazanım dalgalanma veya krizlerden çok çabuk toparlanabilme kabiliyeti ve esnekliğidir.

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Türk Ekonomisi Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)



Kaynak: TÜİK

Türk Ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Çarpıcı büyüme rakamlarından biriside; 2002’den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk Ekonomisi % 68,8’lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır⁹.

TÜİK ¹⁰ tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin(sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve alışılagelen rakamlarının altında gerçekleştiği bir ortamda Türk ekonomisindeki büyüme hızı kayda değerdir.

IMF, 2016 yılına ait yaptığı tahminlerinde dünyada en hızlı büyüyecek ilk 5 ülke arasında Türkiye’yi de göstermektedir. Küresel büyüme hızlarında yaşanan hızlı gerileme yıllık %3,5-4 büyümenin bile ne

⁹ TÜİK ve Ekonomi Bakanlığı verilerine göre

¹⁰ TÜİK; ‘Haber Bülteni’ Sayı: 21511, 10 Haziran 2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

kadar önemli olduğunu göstermektedir. Dünya ekonomisini anlattığımız bölümde de vurguladığımız üzere küresel büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilirken, Türkiye'nin büyüme gerçekleştirmeleri oldukça etkileyici olarak değerlendirilmelidir.

Uluslararası Para Fonu Türkiye için 2016 büyüme tahminini yüzde 3,2'den yüzde 3,8'e yükseltmiştir. Kuruluş asgari ücretin 1300 TL'ye yükseltilmesinin tüketimi destekleyeceğini ifade etmiş ve düşük petrol fiyatlarının yanı sıra Euro Bölgesi'ndeki kademeli toparlanmanın tüm Doğu Avrupa ekonomileri gibi Türkiye'ye de olumlu yansıtacağını öngörmüştür¹¹

Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 24 aylık süreçte tüketime ve döviz kurlarındaki geçişkenliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmıştır. Tarım üretiminde kuraklık nedeniyle görülen rekolte düşüklüğünün, temel girdiler ile işlenmemiş gıda fiyatlarında artışlara neden olduğu gözlemlenmiştir. TÜFE enflasyonu 2015 yılında %8,81 olurken ilgili dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyonunu ise %5,71 olarak gerçekleştirmiştir¹².

Türkiye 2002'den bu yana dezenflasyon sürecini sürdürmektedir. 2012'deki enflasyon oranı son 45 yılın en düşük enflasyonu olarak gerçekleşmiştir¹³. Hedeflenen ise uzun vadede enflasyonun yatırım ve tüketim kararlarını etkilemeyecek düzeyde olmasının sağlanmasıdır.

TÜFE Oranlarındaki Gelişme



Kaynak: TÜİK

¹¹ IMF, 'World Economic Outlook-Too Slow for Too Long', April 2016 p,172

¹² TÜİK, 'Haber Bülteni' Sayı: 21684 ve 21727 04 Ocak 2016

¹³ www.ekonomi.gov.tr

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

2016 yılı ilk yarısı için ise gerek TÜFE gerekse Yİ-ÜFE endeksleri mutedil bir seyir izlemişlerdir. Haziran'da fiyatların beklentilerin üzerinde artması sonucunda yıllık TÜFE'deki aşağı yönlü trend zayıflamıştır. Bu dönemde, yıllık enflasyon %7,64 düzeyine gerçekleşmiştir. Enerji ve emtia fiyatlarındaki artış Yİ-ÜFE'deki ivmelenmede etkili olmaya devam etmektedir. Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon Mayıs'a kıyasla 16 baz puan artarak %3,41 olmuştur.

TÜFE ve Yİ ÜFE Değişimleri

(Haziran 2015- Haziran 2016)

Haziran	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
Değişim (%)	2015	2016	2015	2016
Aylık	-0,51	0,47	0,25	0,41
Yılsonuna Göre	4,76	3,63	5,49	3,19
Yıllık	7,20	7,64	6,73	3,41
Yıllık Ortalama	8,28	7,74	6,74	4,91

Kayna: TÜİK

4 Temmuz 2016 tarihinde açıklanan verilere göre; TÜFE'de (2003=100) 2015 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %3,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,64 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,74 düzeyinde gerçekleşmiştir.¹⁴

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2016 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,41 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %3,19 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %3,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %4,91 seviyesinde olmuştur.¹⁵

Son aylarda TÜFE'ye düşürücü yönde etkide bulunan gıda fiyatları, Ramazan ayının da etkisiyle Haziran ayında yükselmiştir. Özellikle işlenmemiş gıda fiyatlarının TÜFE'yi bu dönemde 22 baz puan yukarı çektiği görülmektedir. Bir önceki aya göre %1,16 artan gıda fiyatları kalemi TÜFE artışına 27 baz puan ile en fazla katkıyı yapmıştır. Gıda grubunu, sırasıyla ulaştırma ve konut grupları izlemiştir. Haziran'da mevsimsel faktörlere bağlı olarak düşüş kaydeden giyim ve ayakkabı fiyatları ise TÜFE'yi 10 baz puan aşağı çekmiştir¹⁶

¹⁴ TÜİK, 'Tüketici Fiyat Endeksi- Haziran 2015', Sayı:21690,04 Temmuz 2016

¹⁵ TÜİK, 'Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Haziran 2015' Sayı: 21733, 04 Temmuz 2016

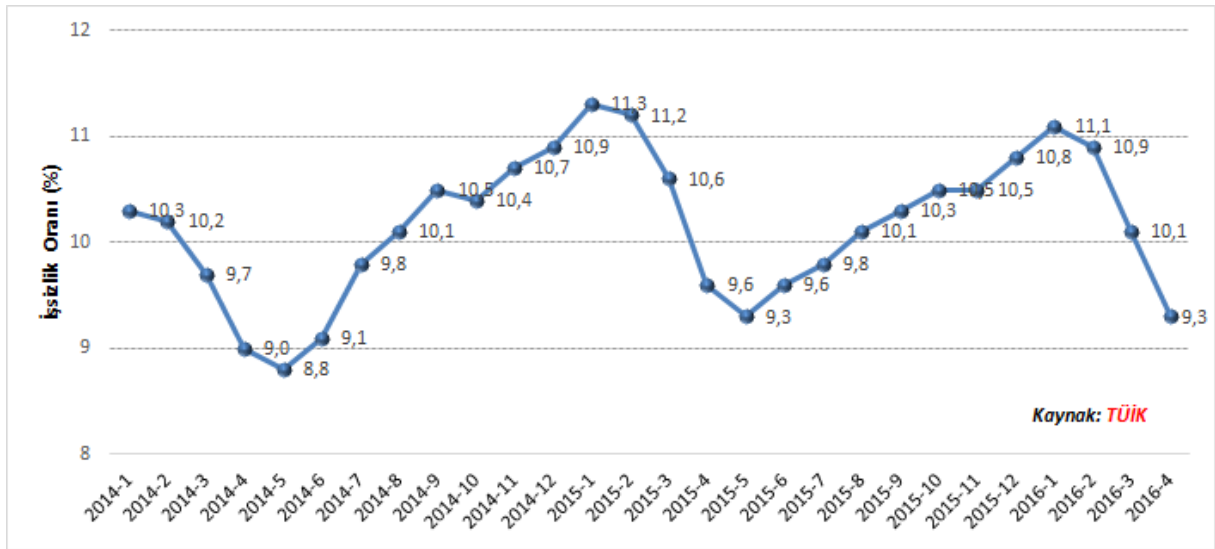
¹⁶ İş Bankası, 'Enflasyon Gelişmeleri, Haziran 2016', İktisadi Araştırmalar Bölümü, 4 Temmuz 2016 s.1

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Enflasyonun gerilemesinde düşen tarım ürünleri fiyatları ve küresel emtia fiyatlarındaki seyrin de etkisi olmakla beraber TCMB'nin ihtiyatlı para politikasının da yansımaları görülmektedir. Enflasyonun gerilemesinin diğer bir parasal sonucu da faiz oranlarında yaşanan gerilemedir. Bu vesile ile parasal maliyetlerde azalma ve büyümenin canlılığını koruması beklenebilir.

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

Türkiye iş gücü göstergeleri(Mevsimsel Düzeltilmiş)



2002 ile 2013 yılları arasında Türkiye ekonomisinde kaydedilen iyileşme istihdam ve işgücüne katılım gibi göstergelerde de kendini göstermiştir. Ekonomimiz 2009'dan bu yana yaklaşık 6 milyon ek istihdam yaratmıştır. Sadece son 1 yılda Türkiye ekonomisi 1 milyon kişilik ek istihdam yaratmış bulunmaktadır. İşgücü nüfusu 2016 yılı Nisan ayında 30 milyon 462 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise %52,0 olarak gerçekleşmiştir. İşgücü nüfusu 2016 Nisan ayında istihdam edilenlerin sayısı, 27 milyon 638 bin kişi, istihdam oranı ise %46,2 olmuştur.¹⁷

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

Özetlenen temel değişkenlerin ışığında; Türk Ekonomisinin geldiği konum (özellikle dünya konjonktürde 2008'den bu yana yaşanan gelişmeler göz önüne alındığında), yapısal sorunlarını önemli

¹⁷ <http://www.ekonomi.gov.tr>

ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli yüksek bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların uzun vadedeki ana eğilimde bir değişiklik yaşatması beklenmemelidir. Ancak gerek makro gerekse mikro baz da risk yönetimi daha da önem kazanacaktır. Özellikle küresel ekonomide meydana gelebilecek dalgalanmaların farklı boyutlarda olsa da, her ülke ekonomisini etkileyebileceği unutulmamalıdır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

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

İnşaat ve tamamlayıcı alt sektörleri her ülke ekonomisi için önemli bir değeri ifade etmektedir. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir değere sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.¹⁸

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türk İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' olma konumundadır. Ayrıca istihdamı artırıcı etkisiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

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

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

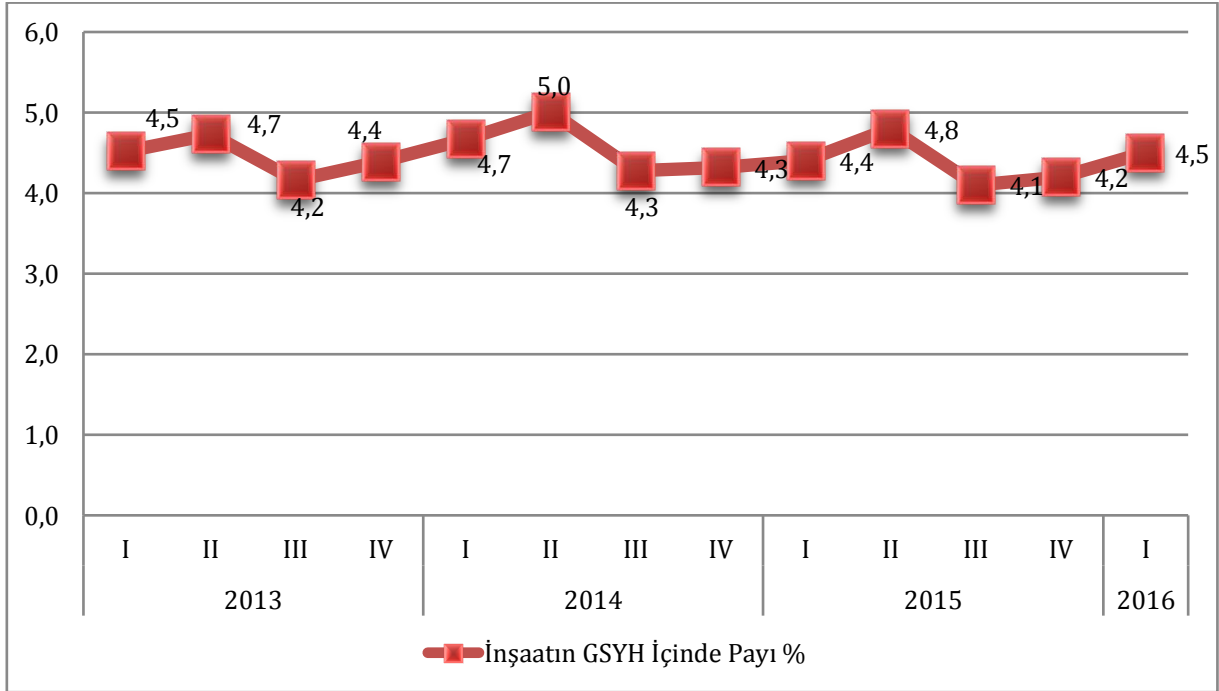
¹⁸ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, [Sayı: 227](#), Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'den aldığı pay(cari fiyatlar ile) yüzde 4,6 olarak gerçekleşirken 2013 yılında aynı oran yüzde 4,4 olmuştur.¹⁹

2015 yılı sektörün GSYH'den aldığı pay(cari fiyatlar ile) yüzde 4,4 gerçekleşirken, 2016 yılı ilk çeyreğinde bu oran yüzde 4,5'e yükselmiştir²⁰

GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı



Kaynak: TÜİK

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

¹⁹ TÜİK; 'Haber Bülteni- Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2015' Sayı: 21510,31 Mart 2016

²⁰ TÜİK; 'Haber Bülteni- Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2016' Sayı Sayı: 21511,10 Haziran 2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

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

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

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

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

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

TÜİK²¹ verilerine göre (Ocak-2016); Türkiye’de nüfus 78,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 31(ortanca yaş) yaşın altındadır. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı

²¹ TÜİK, ' Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016'Sayı: Sayı: 21507,28 Ocak 2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 olmuştur.

Nüfus artış hızı; AB Ülkelerinde ortalama %0,2 ve Almanya'da negatif %0,1'dir²²

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

Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı²³

Şehirler	2014 Yılı Nüfusu (Milyon Kişi)	2015 Yılı Nüfusu (Milyon Kişi)	Alınan Göç (Bin Kişi)	Verdiği Göç (Bin Kişi)	Net Göç (Bin Kişi)	Net Göç Hızı(%)
İstanbul	14.377.018	14.657.434	453.407	402.864	50.543	3,5
Ankara	5.150.072	5.270.575	204.048	153.001	51.047	9,7
Antalya	2.158.265	2.288.456	130.191	96.441	68.374	12,3
İzmir	4.113.072	4.168.415	126.238	105.389	20.849	5,0
Bursa	2.787.539	2.842.547	84.253	64.558	19.695	7,0

Kaynak: TÜİK

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

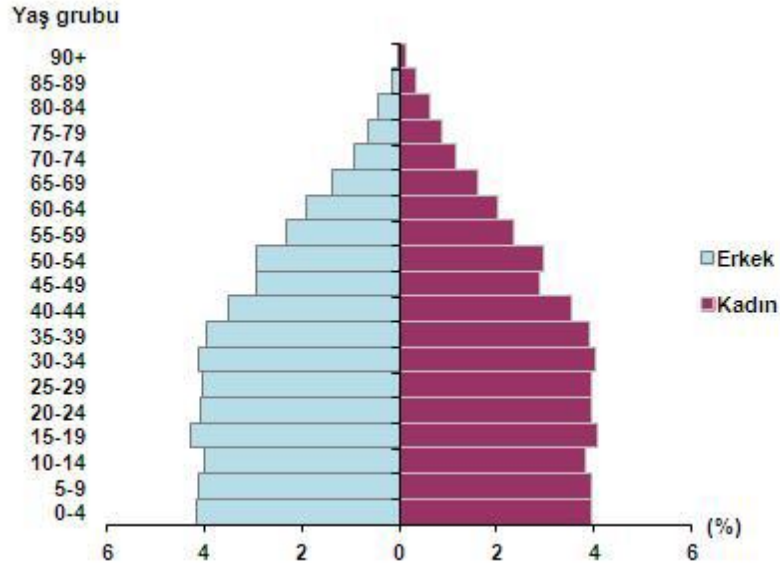
Türkiye'nin genç nüfus yapısı diğer ülkelerle kıyaslandığında ekonomik canlılık için temel bir girdi oluşturmaktadır. Türkiye de köyden kente göç devam etmektedir.

²² Ekonomi Bakanlığı 'Ekonomik Görünüm Sunumu' Haziran, 2014, s:21

²³ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18616>

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Türkiye Nüfus Piramidi (Ocak-2016)



Kaynak: TÜİK

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

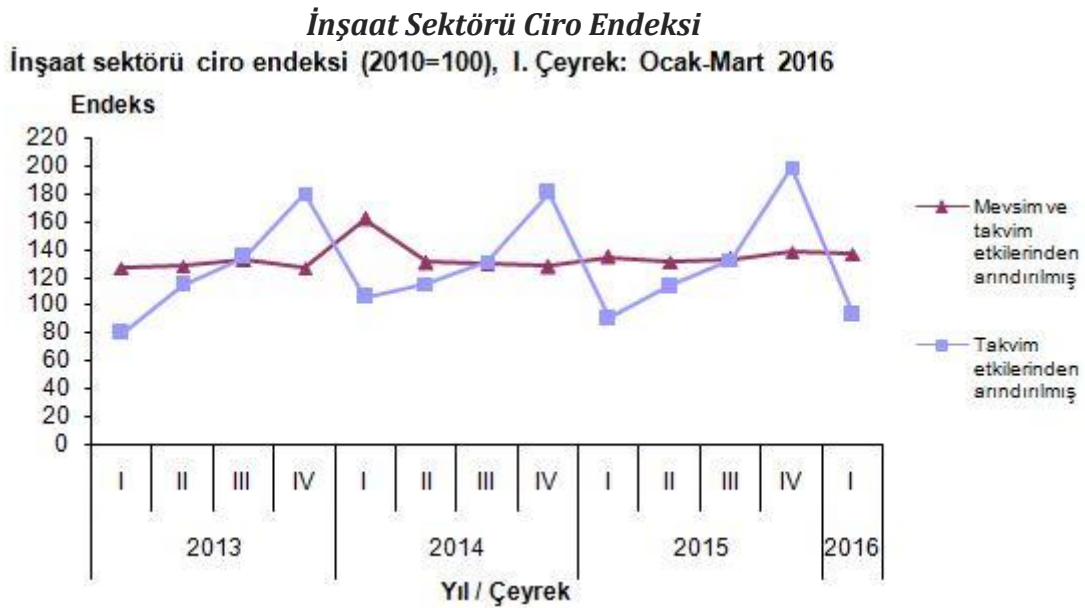
Türkiye'deki en büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın çok önemli bir oranını oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu üç gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermekle beraber Anadolu'nun farklı bölgelerinde de projeleri bulunmaktadır.

Ülkemizde yukarıdaki bölümde de ifade edilen kontrollü büyüme süreci ve risklerin azaltılmasına yönelik politikalar gereği toplam tüketimde geçmiş yıllara göre bir azalma görülsede inşaat, beyaz eşya ve otomotiv gibi toplam talep yavaşlanmasından en çok etkilenmesi beklenen sektörlerde durum tam tersi bir hal almıştır. Bunun temel nedeni talebin öne alınması ve ertelenen talebin devreye girmesidir. Diğer yandan genç nüfusun ve göçlerin etkisi de gözden kaçırılmamalıdır. Risk algısında bir farklılaşma olmaması durumunda benzer bir sürecin 2016 yılında da sürmesi beklenebilir. Kaldı ki başta TCMB ve Hükümetimizin büyümeyi destekler politikaları özellikle inşaat sektörü açısından umut verici bir durumdur.

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

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

TÜİK²⁴ verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,0 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4 oranında artış sağlamıştır.



Kaynak: TÜİK

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

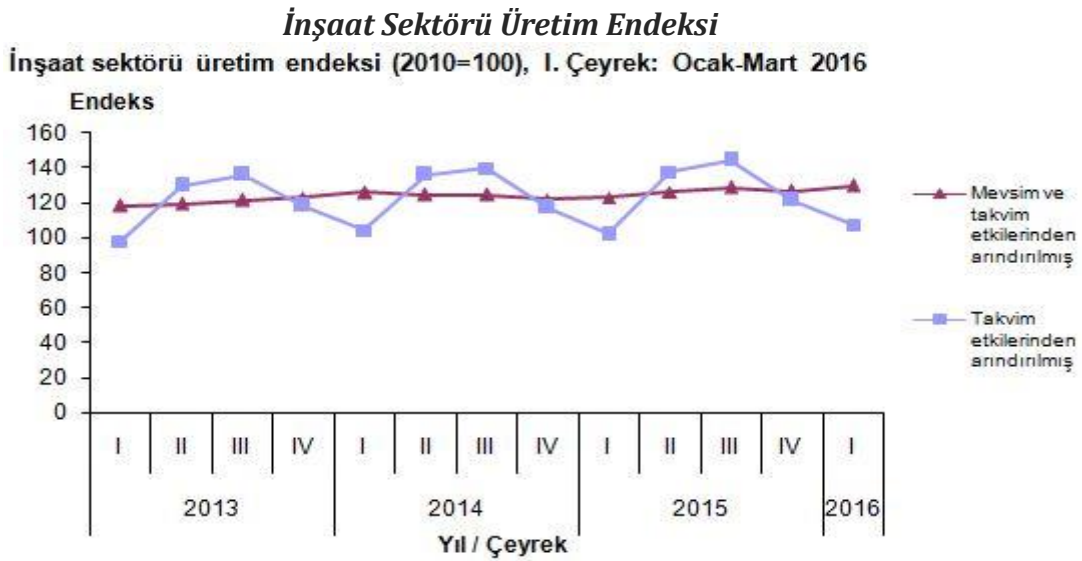
Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi

²⁴ TÜİK; 'İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, I. Çeyrek: Ocak – Mart' 2016, Sayı: 21752,17 Haziran 2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

İnşaat üretim endeksi ise; 2013 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir(mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) Dolayısıyla mevsimsellikten arındırılmış eğilimi güçlü bir şekilde devam etmektedir.

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



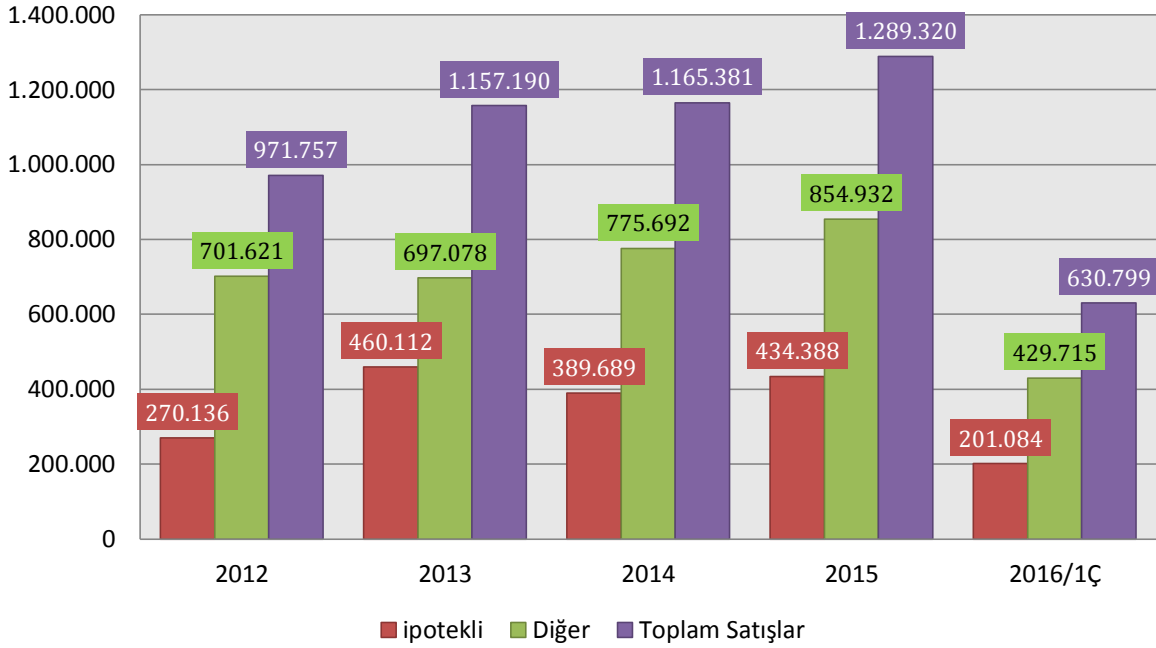
Kaynak: TÜİK

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

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

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2012-2016/1Ç)²⁵



Kaynak: TÜİK

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

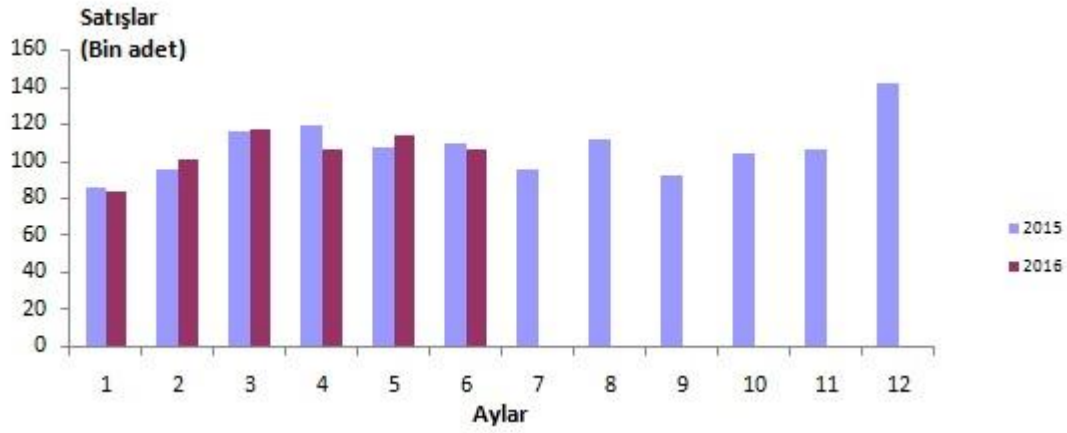
Türkiye genelinde konut satışları²⁶ 2016 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4 oranında azalarak 106.187 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.406 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.695 konut satışı (%11) ile Ankara, 6.745 konut satışı (%6,4) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Bayburt olmuştur. 2016 yılı ilk altı aylık zaman diliminde konut satışlarının 2015 yılı ile büyük bir benzerlik gösterdiği görülmektedir.

²⁵ TKGM, 2009 Ağustos ayından itibaren veri kayıt sistemini değiştirerek ipotekli satışları ayrı bir kalemden tutmaya başlamıştır. Buna göre 2009-2012 yıllarına ait konut satış rakamlarındaki bu kapsam eksikliği giderilerek söz konusu yıllara ait veriler güncellenmiştir.

²⁶ TÜİK, Haber Bülteni, ‘Konut Satış İstatistikleri-Haziran’, Sayı: 21714-22 Temmuz 2016

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Konut Satış Sayıları (2015- 2016 Haziran)



Kaynak: TÜİK

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

Üç Büyük İl Bazında Türlerine Göre Konut Satışları

	Toplam (Ocak-Haziran 2015)	İpotekli	Diğer	Toplam (Ocak-Haziran 2016)	İpotekli	Diğer
Türkiye	635.080	242.097	392.983	630.799	201.084	429.715
Ankara	74.424	33.008	41.416	67.382	26.022	41.360
İstanbul	122.573	52.260	70.313	117.242	42.906	74.336
İzmir	39.432	16.406	23.026	39.282	14.170	25.112

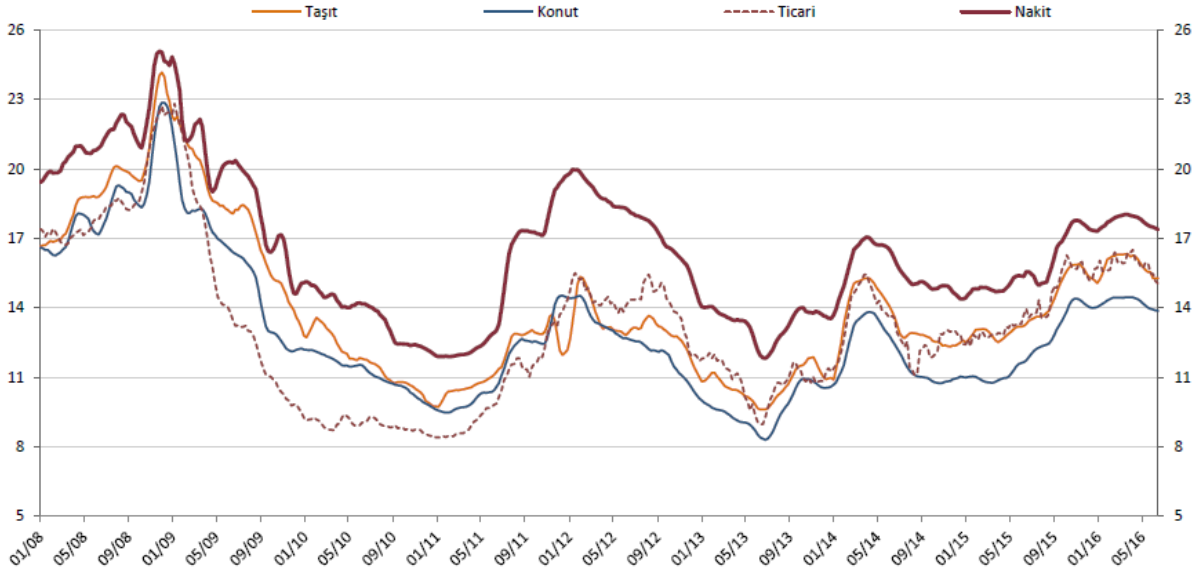
Kaynak: TÜİK

Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık öncü bir gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir. Bu bağlamda kredi süreci ve faiz oranları da her sektörü olduğu gibi inşaat sektörünü de etkilemektedir. Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüş sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

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



Kaynak: TCMB

Gerek dünya ekonomisinde görülen düşük negatif faiz eğilimi gerekse TCMB'nin bir süredir büyüme odaklı faizleri düşürme politikası sonucu tüketici ve üretici bazında fonlama maliyetlerinin düşmesi beklenebilir. Bunun sonucu başta konut olmak üzere pek çok sektörde faaliyet artışı görülebilecektir. Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir.²⁷

İktisadi hayatta meydana gelen değişimler bunların kolaylıkla izlenip yorumlanması gereğinde ortaya koymuştur. İnşaat ve özünde konut sektörü ekonominin barometresi görevini de üstlendiğinden fiyat bazlı değişimler makroekonomik karar alama süreçleri içinde önemli olmaktadır.

Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne (TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının (enflasyondan arındırılmış olarak) makul seviyelerde devam ettiği

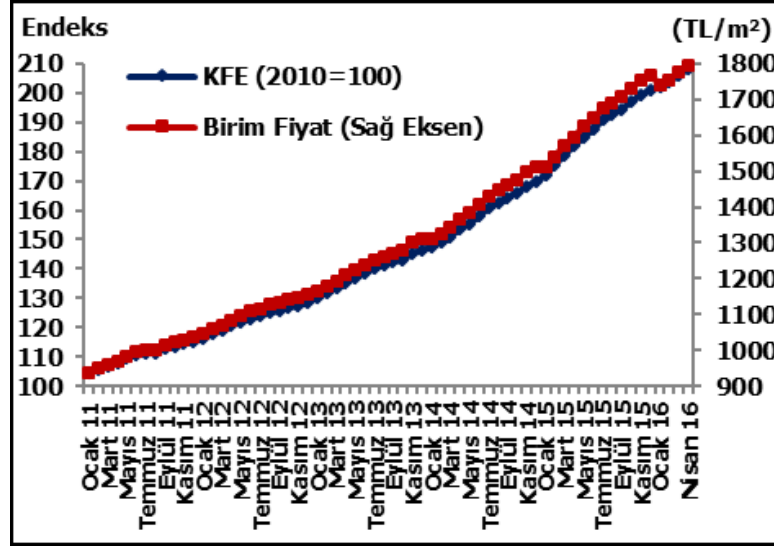
²⁷ Büyükduman, Ahmet, 'Bir Kent Efsanesi, Konut Balonu 'Scala Yayınevi, İstanbul. 2014.s.102

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

görülmektedir. Bu bağlamda TCMB tarafından 28.Haziran 2016 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır²⁸.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,11 oranında artarak 208,50 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,69 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,62 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Nisan ayında 1596,09 TL/m2 iken 2016 yılı Nisan ayında 1794,33 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir.²⁹

Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı



Kaynak: TCMB

TKFE' nin nominal ve reel fiyat değişimleri de aşağıdaki grafikte verilmiştir. Kasım 2014 döneminden başlayarak artan nominal ve reel fiyatlar, Ekim 2015 döneminden itibaren mutedil bir düzeltme yaşamaktadır.³⁰

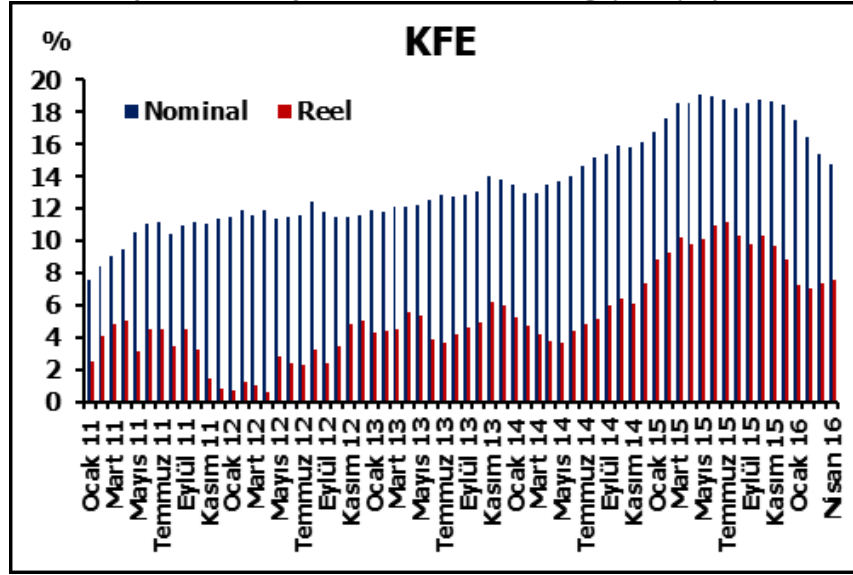
²⁸TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 28 Haziran 2016 -Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks - Mart, Nisan, Mayıs 2016, dönemini kapsamaktadır.

²⁹TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 28 Haziran 2016,S.1

³⁰Nominal Fiyat: İlgili varlığın belli dönem itibarı ile fiyat seviyesinde görülen değişimi ifade ederken, Reel Fiyat; nominal fiyattan enflasyon oranının arındırılması sonucu ulaşılan değeri ifade etmektedir.

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TCMB

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

Yabancılarla Yapılan Konut Satışları (Ocak-Haziran 2015-2016)

Adet Olarak	Ocak-Haziran 2015		Ocak-Haziran 2016
Toplam	10.353	Toplam	9.378
İstanbul	3.329	İstanbul	3.194
Antalya	2.862	Antalya	2.151
Bursa	676	Diğer	902
Yalova	651	Bursa	699
Diğer	609	Yalova	413
Aydın	599	Aydın	410
Mersin	376	Trabzon	343
Muğla	370	Ankara	336
Sakarya	363	Sakarya	332
Trabzon	276	Mersin	302
Ankara	242	Muğla	296

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

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

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

2016 yılının ilk altı aylık döneminde 2015 yılının aynı dönemine göre cüzi bir satış azalması görülmüştür. Bunun nedeni olarak özellikle güney bölgelerimizde yapılan satışlarda Rus vatandaşlarının alımlarını azaltmaları ile Gaziantep ve diğer güneydoğu illerimizde başta Irak vatandaşlarının daha temkinli alışları görülebilir. Ancak özellikle yılın ikinci yarısı itibarı ile Rusya ile olan ilişkilerimizin düzelmesi ve diğer yabancı yatırımcıların göreceli olarak ucuz kalmış bölgelerimize olan ilgisinin artma beklentisi satışların yükselebileceğinin işaretidir.

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

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

- Makroekonomik olarak Türk ekonomisinin son derece güven veriyor olması
- Yabancı yatırımcıların gerek konut gerekse ticari ünitelere karşı ilgisinin devam ediyor olması
- 2015 yılını bir rekor ile kapayan konut satışlarındaki ivmenin her türlü şarta rağmen sürüyor olması
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi;
- Kredi faizlerinde düşme eğiliminin devam ediyor olması
- Ülkemizde ve dünyada yaşanan çeşitli olumsuzluklara rağmen kur dalgalanma boyutlarının makul seviyede olması
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmalar
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Osman Gazi Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Hızlı Tren Projeleri, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesiyle hinterlandının büyümesi

FAALİYET DÖNEMİ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

- Kentsel dönüşümüm ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha profesyonel yönetilmesinin sağladığı avantajlar;
- Gerek köyden kente gerekse yurtdışından Ülkemize devam eden göç
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacı
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelir ve finansal kolaylıklar;
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların; fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve Tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması
- Başta sektörün lokomotifi konumunda ki Emlak Konut GYO A.Ş ve sektördeki diğer aktörlerin özendirici satış kampanyalarının talebi olumlu yönde etkilemesi
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Özet olarak; çeşitli sistemik ve sistemik olmayan risk unsurları bulunmasına karşın hem Türk ekonomisinin dinamikleri hem de sektörün genel yapısı önümüzdeki dönem için umut verici görünmektedir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Muhtemel Arsa Alımlarına İlişkin Borçlanma Yetkisi hk.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 15.07.2016 tarihli toplantısında, önümüzdeki dönemde muhtemel arsa alımlarında kullanılmak üzere 2 milyar Türk Lirası'na kadar para ve/veya sermaye piyasalarından borçlanmak (banka kredisi, bono, tahvil, sukuk ihracı, vs.) suretiyle fon temin edebilmesi için Genel Müdürlüğe yetki vermiştir.

Yeni Satış Kampanyası hk.

Bilindiği gibi Emlak Konut'un gelir paylaşımlı projelerinde satışlar peşin (banka kredisi dahil) ya da kısa vadeli senetlerle yapılmaktadır.

Ancak, son dönemde yaşamış olduğumuz gelişmelerden sonra piyasadaki bekleme eğilimini kırmak ve satışları arttırmak için ve bu süreçte yüklenicilerimizin nakit akımlarına pozitif katkı yapabilmek için aşağıdaki kampanya düzenlenmiştir.

30 farklı projemizde aşağıdaki yöntemlerle taksitli satışlar yapılacaktır:

- a) %20 peşinat 120 aya kadar vade ve vadeye TÜFE artışı uygulaması
- b) %20 peşinat 120 aya kadar vade aylık % 0,7 vade farkı uygulaması ile satış yapılması.

Bu satışlarda peşinat ve ilk 12 aylık taksit tutarından emlak konut kendi payını almayarak tahsilatın tamamını yüklenicinin proje hesabına aktaracak. 13.aydan sonraki tüm vadeli alacaklar Emlak Konut'a kalacak ve bu vadeli alacaklar yüklenicilerin Emlak Konut'a olan taahhüdünden düşülecektir. Bunun maksimum limiti yüklenicilerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye taahhüt ettikleri şirket payı toplam gelirinin %20 si olacaktır.

Emlak Konut tarafından uygulamaya koyulan yeni kampanya **1-31 Ağustos 2016** tarihleri arasında geçerli olacaktır.

Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

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

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

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİRA DA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ								
N o	KİRACI	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	GAYRİMENKUL BİLGİSİ	KİRA TUTARI TL
1	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15/09/15	15/09/17	2 YIL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	3334 ADA 8 PARSEL	2.577,48
2	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01/09/15	01/09/16	1 YIL	İSTANBUL	KADIKÖY	3317 ADA 22 PARSEL	4.793,46
3	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	03/08/15	03/03/18	2 YIL 7 ay	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	1344-2	2.200,00
4	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADİ ORTAKLIĞI	01/01/16	01/01/17	1 YIL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	324 ADA 2 PARSEL	1.500,00
5	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01/11/15	01/11/16	1 YIL	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	6.500,00
6	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	01/12/15	01/12/16	1 YIL	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	5.000,00
7	YILMAZ İNŞ. TAH. VE TİC.A.Ş.	01/07/16	01/07/18	2 YIL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	1335 ada 15 parsel	6.000,00
Not: Kira Tutarı KDV hariştir.							TOPLAM	28.570,94

EMLAK KONUT GYO A.Ş. TARAFINDAN KİRALANAN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ									
Sıra No	Kiracı Adı	Kira Süresi (Yıl)	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	SÜRE	İL	İLÇE	GAYRİMENKUL BİLGİSİ	KİRA TUTARI
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1	01.05.2016	01.05.2017	1	ANKARA	ÇANKAYA	A3 BLOK NO-14	6.920,44

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Bağımsız Bölüm Satışları

2016 YILI AYLIK SATIŞ DAĞILIM TABLOSU

NO.	PROJE ADI	Satılan Konut ve Ticaret Bağımsız Bölüm Adedi					
		Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	2	7	50	29	33	23
2	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR				38	28	10
3	AVRUPARK	52	69	53	45	62	38
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 - 1					1	
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 - 3	10	2	10	2	2	5
6	BAHÇEKENT FLORA	51	14	28	8	12	7
7	BATIŞEHİR					5	
8	BULVAR İSTANBUL	1		1		5	
9	BURGAZKENT			1		1	
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1			1		2	1
11	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	1	1	1	1	1	2
12	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-3		1			3	
13	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4		1				
14	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP	3			2	3	1
15	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ		4	1		1	3
16	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 2				2	1	
17	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ		1			5	
18	ESENLER EMLAK KONUTLARI		1	1	1	2	4
19	EVORA DENİZLİ					27	4
20	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	11	17	31	20	22	4
21	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE					2	
22	EVVEL İSTANBUL	6	23	15	5	30	12
23	GÖL PANORAMA EVLERİ	6	28	31	30	43	48
24	İSTMARİNA	19	19	3	9	27	16
25	KARAT 34			25	101	20	6
26	KÖRFEZKENT 4.ETAP	134	34	27	23	3	
27	KÖY	7	20	25	7	7	28
28	METROPOL İSTANBUL	11		1	36	23	
29	NİDAKULE ATAŞEHİR	1		3		1	
30	PARK MAVERA	1	1	49	71	76	55
31	SARPHAN FİNANS PARK	14	20	14	1	1	54
32	SEYRAN ŞEHİR		54				
33	SOFALOCA		1	2	2	2	
34	STÜDYO 24					1	
35	TUAL ADALAR		35	56	4		8
36	TUAL BAHÇEKENT					136	101
37	UNİKONUT		61	10			4
38	DİĞER GAYRİMENKULLERİN SATIŞI				1		
	TOPLAM	330	414	439	438	588	434
NOT	Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satış kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.						
	Satış işlemi, alıcının noter huzurunda sözleşme imzalaması, peşin ve veya peşinat tutarı yatırılması, kredilerinin hesaba geçilmesi ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamların artmasına neden olabilmektedir. Satışlarda ilaveler olabileceği gibi alıcıların sözleşmeden cayma, sözleşmeden dönme ve satıcının sözleşmeyi fesih etmesi nedenlerinden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.						

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

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

Dönem içerisinde arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

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

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

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

Güncel Projelerimiz

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

Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

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

Portföy Sınırlamaları

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

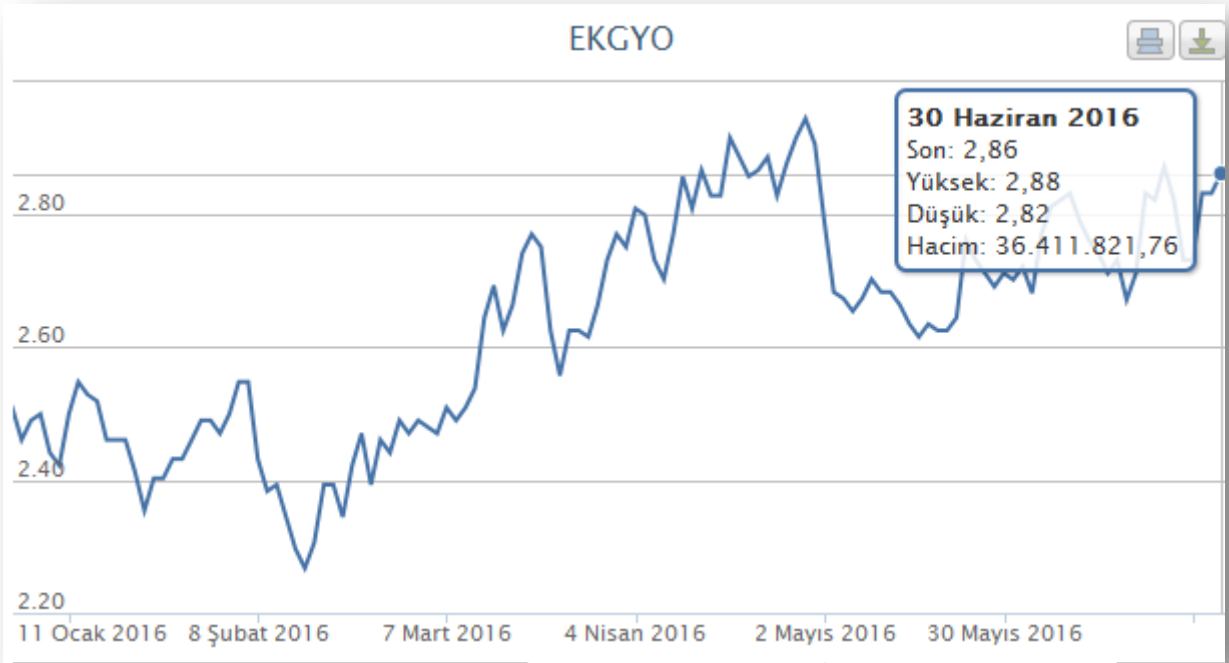
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

Kurumumuzun pay senetleri, Borsa İstanbul Ulusal Pazar’da işlem görmektedir. Pay piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Pay senedimiz BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT., BIST MALİ, BIST 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

Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

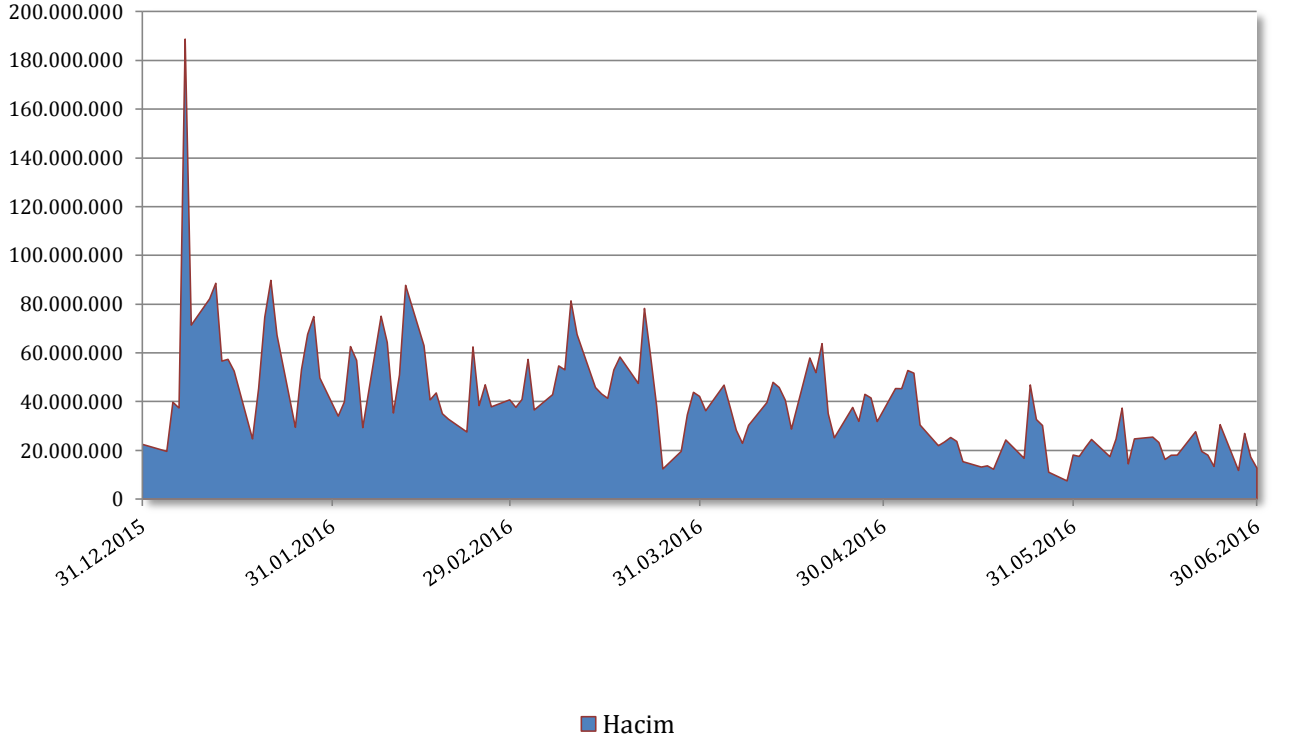
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



PAY SENEDİ PERFORMANSI

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacmi (Lot)

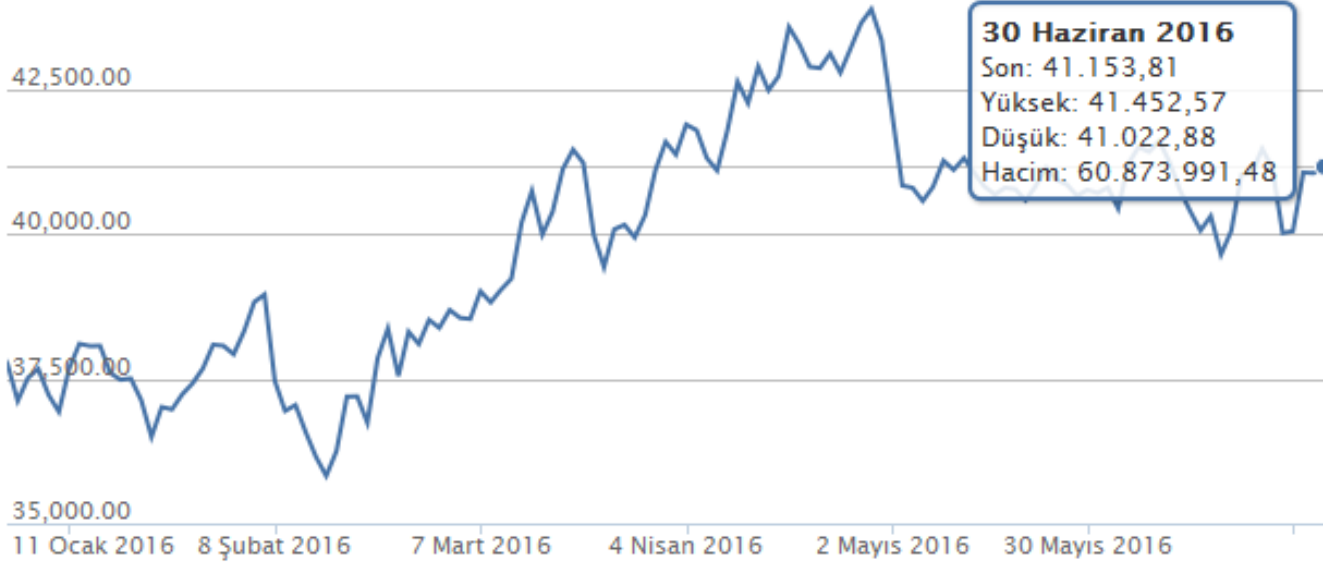
Ocak - Haziran 2016 Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

GYO Endeksi

XGMYO



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Ekspertiz Şirketleri

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

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

YMM

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

Basın Müşavirliği PR Firması

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

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

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2016 yılı 1 Ocak – 30 Haziran dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EK-1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarının bağımsız sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiş, 30 Haziran 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak da 7 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporunda Şirket'in ara dönem özet finansal bilgilerinin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmalarına sebep olacak herhangi bir hususun dikkatlerini çekmediğini bildirmiştir.

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



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2016

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-35
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-8
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-12
NOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	13
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	15
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	15-16
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	16-17
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18-19
NOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	19-22
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	23
NOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	24
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24
NOT 14 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	25
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	26
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	27
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	28
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	29
NOT 19 FİNANSAL GELİR / GİDERLER	29
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-31
NOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-35

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.052.334	7.066.056
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.688.985	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	147.999	143.819
Ticari alacaklar	8	1.313.752	1.410.160
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	33.536	204.172
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.280.216	1.205.988
Diğer alacaklar	9	525.945	499.781
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		525.945	499.781
Arsa ve konut stokları	10	2.153.030	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	14	34.563	33.962
Diğer dönen varlıklar	13	188.060	166.272
Duran varlıklar		12.042.402	10.161.448
Ticari alacaklar	8	1.511.091	1.483.100
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.511.091	1.483.100
Diğer alacaklar	9	785	168
Arsa ve konut stokları	10	10.371.567	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar	11	88.810	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		1.371	1.874
Diğer duran varlıklar		52.778	58.241
Toplam varlıklar		19.094.736	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden. geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.376.728	7.631.665
Kısa vadeli borçlanmalar	7	770	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	226.701	230.657
Ticari borçlar	8	4.356.951	2.553.198
İlişkili taraflara ticari borçlar	20	3.891.045	1.881.778
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	465.906	671.420
Diğer borçlar	9	524.707	517.994
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		524.707	517.994
Ertelenmiş gelirler	14	4.146.486	4.159.158
Kısa vadeli karşılıklar		121.113	170.658
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.174	4.626
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	115.939	166.032
Uzun vadeli yükümlülükler		118.276	270.440
Uzun vadeli borçlanmalar	7	104.000	214.000
Ticari borçlar	8	-	36.192
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	36.192
Diğer borçlar		6.900	13.814
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		6.900	13.814
Ertelenmiş gelirler	14	2.585	2.448
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		4.791	3.986
Özkaynaklar		9.599.732	9.325.399
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		2.378.513	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(853)	(487)
Tanımlanmış fayda yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	357.908
Geçmiş yıllar karları		2.630.865	2.111.335
Net dönem karı		630.769	952.605
Toplam kaynaklar		19.094.736	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Smırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016</i>	<i>Smırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016</i>	<i>Smırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2015</i>	<i>Smırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2015</i>
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Satışlar	16	1.268.382	1.139.816	444.378	253.376
Satışların maliyeti (-)	16	(702.370)	(685.468)	(191.159)	(112.881)
Brüt kar		566.012	454.348	253.219	140.495
Genel yönetim giderleri (-)	17	(59.222)	(33.261)	(49.523)	(19.593)
Pazarlama giderleri (-)	17	(23.807)	(8.659)	(17.276)	(9.420)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	114.321	23.666	83.309	36.946
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(4.868)	(2.317)	(12.893)	(10.961)
Esas faaliyet karı		592.436	433.777	256.836	137.467
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.570	5.294	8.969	4.139
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		600.006	439.071	265.805	141.606
Finansman gelirleri	19	49.670	23.633	40.822	15.207
Finansman giderleri (-)	19	(18.907)	(8.717)	(24.735)	(13.178)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		630.769	453.987	281.892	143.635
Diger kapsamlı gelirler / (giderler)					
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlölüklerine ilişkin yeniden ölçümlemeler		(366)	-	(66)	59
Toplam kapsamlı gelir		630.403	453.987	281.826	143.694
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0018	0,0013	0,0008	0,0004

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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									
	Ödenmiş sermaye		Geri alınmış paylar		Paylara ilişkin primler/ iskontolar		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	
									Birikmiş Karlar	Net dönem karı
									Geçmiş yıllar karları	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284		
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-		
Temettü Ödemesi	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(66)	281.892	281.826		
30 Haziran 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	357.908	(269)	2.111.335	281.892	8.677.074		
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)	-		
Temettü (Not: 15)	-	-	-	-	-	(367.688)	-	(367.688)		
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	-	-	-	-	-	-	-	-		
Meydana Gelen Artış/(Azalış) (Not: 15)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(366)	630.769	630.403		
30 Haziran 2016	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(853)	2.630.865	630.769	9.599.732		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		630.769	281.892
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	2.993	1.065
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	18	(1.013)	5.266
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(49.067)	1.954
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(119.576)	(97.669)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	9
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		464.106	192.517
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artışla ile ilgili düzeltmeler		86.545	(1.581.416)
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		71.460	15.347
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(510.400)	1.467.951
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		24.950	20.268
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		29.346	430.902
Proje mevduatlarındaki değişim		255.709	(972.003)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		69.253	10.552
Vergi ödemeleri/iadeleri		(31.301)	(22.666)
Ödenen kıdem tazminatları		(39)	(105)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		459.629	(438.653)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(14.344)	(17.828)
Alınan faiz		3.682	9.689
Finansal varlık alımları		(211.926)	(279.765)
Finansal varlık geri dönüşleri		207.746	365.012
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(14.842)	77.108
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		770	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(110.000)	(79.957)
Alınan faiz		-	42.781
Ödenen faizler		(22.720)	(24.391)
Temettüler	15	(356.070)	(356.036)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		665	1.171
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(983)	(1.910)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(488.338)	(418.342)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		(43.551)	(779.887)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(304)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		(43.551)	(780.191)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	759.493	1.453.400
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	715.942	673.209

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN 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 kalmıştır.

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket'in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır ("TOKİ"). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı 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 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

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

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması 1</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler 1</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi 1</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1 2</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri 2</i>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık

İyileştirmeler

TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²

TMS 27 (Değişiklikler)

Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)

Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları²

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28

Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının

(Değişiklikler)

Uygulanması²

TFRS 14

Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²

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

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.
- TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcıların finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

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

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

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştiraktaki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.

Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

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

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

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

3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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 önceki dönemler için pay başına kazanç hesaplamasını geri alınmış payların, mevcut olan hisselerin ortalama sayısına olan etkisini dikkate alarak yeniden düzenlemiştir. Yapılan bu düzeltmenin önceki dönemler pay başına kazanç hesaplamasına etkisi aşağıda belirtilmiştir. Düzeltmenin finansal durum, kar veya zarar ve özkaynak hareket tablolarına etkisi bulunmamaktadır.

	Pay Başına Kazanç	
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş
1 Ocak – 30 Haziran 2015	0,0007	0,0008
1 Nisan – 30 Haziran 2015	0,0004	0,0004

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı) projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 458.285 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.687.321 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 543.738 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.143.583 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısım kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 87.814 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kasa	3	4
Banka	2.688.982	3.004.999
- Vadesiz mevduat	93.824	65.500
- Vadeli mevduat	2.595.158	2.939.499
	2.688.985	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	93.827	65.504
3 aya kadar	2.595.158	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(58.052)	(41.432)
	2.630.933	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
(%)	(%)
8,28	8,90

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	2.688.985	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(10.133)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(248.352)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.705.987)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(8.571)	(26.937)
	715.942	759.493

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 248.352 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 62.639 TL'si (31 Aralık 2015: 14.495 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Hazine bonosu	135.232	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*) (Not: 9)	12.767	13.267
	147.999	143.819

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Haziran 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 135.232 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) hazine bonosu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,95'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 30 Haziran 2016 itibarıyla bono vadeleri dört ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	770	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	226.701	230.657
	227.471	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	104.000	214.000
	104.000	214.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Haziran 2016 itibarıyla kalan ana para borcu 324.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,32'tür (31 Aralık 2015: %10,14).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
2017	104.000	214.000
	104.000	214.000

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	62.471	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	104.000	214.000
	331.471	444.657

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	407.297	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	485.519	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	354.154	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot: 20)	33.536	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	32.006	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.461	1.385
Diğer	886	693
Kazanılmamış finansman geliri	(1.107)	(4.051)
	1.313.752	1.410.160
Şüpheli ticari alacaklar	1.927	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.927)	(1.965)
	1.313.752	1.410.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.593.784	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(82.693)	(82.791)
	1.511.091	1.483.100

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	3.891.045	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	418.437	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	22.820	31.457
Ticari borçlar	24.649	10.817
	4.356.951	2.553.198

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 5).

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar (**)	-	36.192
	-	36.192

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 250.098 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır. 31 Mayıs 2016 tarihinde teslim edilen toplu konutlara istinaden arsa sahiplerine olan borçlar 30 Haziran 2016 itibarıyla kapanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.793	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	128.022	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.662	5.279
Diğer	1.468	26
	525.945	499.781

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	785	168
	785	168

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.761	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	6.452	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	11.296	4.704
Diğer	14.446	11.989
	524.707	517.994

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2015: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	53	(10)	390.793
Özel tertip DİBS (Not: 6)	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	612	(473)	201
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.761
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.761)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	144	(369)	390.776
Özel tertip DİBS	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.027	(1.041)	448
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.491
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.491)

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	981.942	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	847.320	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	323.768	11.921
<i>Maliyet</i>	324.569	12.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(801)	(258)
	2.153.030	1.807.059
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.523.695	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	580.285	736.768
Arsalar	5.267.587	3.262.076
<i>Maliyet</i>	5.277.722	3.273.192
<i>Değer düşüklüğü</i>	(10.135)	(11.116)
	10.371.567	8.523.344

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.610	4.912
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.048)	(66)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
Dönem sonu, 30 Haziran	10.936	17.213

Şirket'in 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Arsalar		
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Maltepe Arsaları	667.246	665.557
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	413.529	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	93.654	141.282
İstanbul Avcılar Arsaları	47.979	106.085
Kocaeli Gebze Arsaları	45.174	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Bakırköy Arsaları	30.005	30.005
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	21.613	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Ankara Çankaya Arsaları	12.861	11.849
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	10.185	16.578
Diğer	9.180	9.043
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.267	3.267
İstanbul Zekeriya Köy Arsaları	677	-
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
İstanbul Eyüp Arsaları	-	30.091
Nevşehir Arsaları	-	70.042
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	677
	5.267.587	3.262.076

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar		
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	549.827	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	318.647	316.662
Köy Projesi	225.236	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.845	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5. Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	115.513	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	114.900	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.956	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.871	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.357	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	72.080	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.948	55.878
Hoşdere 5.Etap Projesi	47.628	-
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Yeni Yapı Projesi	30.129	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	16.206	14.951
Diğer	107.840	114.384
	5.505.637	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar		
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	418.537	348.366
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	240.979	221.819
Ayazma Emlak Konutları Projesi	175.327	133.791
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	56.590	145.460
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	131.213	125.384
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	107.331	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	99.045	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	73.385	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	56.454	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	43.245	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	24.412	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	-	129.013
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	-	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	107.553
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	-	61.703
	1.427.605	1.647.307

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler		
Batışehir Projesi	150.760	-
Hoşdere Emlak Konutları	152.720	-
Başakşehir Emlak Konutları	6.615	-
My Towerland	3.752	3.752
Kayabaşı Emlak Konutları	2.140	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Spradon Vadi Evleri	1.270	1.086
Evora 2. Etap Projesi	303	979
Burgazkent Çarşı Projesi	950	950
Diğer	2.281	2.177
	323.768	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 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	8.582	888	4.524	-	13.994
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Stoklara transferler, (net)	(2.340)				(2.340)
Amortisman gideri (-)	(804)	(187)	(1.149)	-	(2.140)
Değer düşüklüğü iptali	575	-	-	-	575
Net defter değeri	79.347	1.438	8.025	-	88.810
Maliyet	80.415	2.438	13.879	-	96.732
Birikmiş amortisman (-)	(1.068)	(1.000)	(5.854)	-	(7.922)
Net defter değeri	79.347	1.438	8.025	-	88.810

30 Haziran 2015	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	419	462	1.170	15.458	17.509
Amortisman gideri (-)	(112)	(117)	(424)	-	(653)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.189	890	2.898	39.356	52.333
Maliyet	10.675	1.551	6.546	39.356	58.128
Birikmiş amortisman (-)	(1.066)	(661)	(3.648)	-	(5.375)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.189	890	2.898	39.356	52.333

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	72.203	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	43.736	87.944
	115.939	166.032

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	78.088	69.699
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	1.294
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.885)	(3.278)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(9.217)
Dönem sonu, 30 Haziran	72.203	58.498

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	83.088	79.286
Gelir tahakkukları	54.480	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	16.881	33.144
Devreden KDV	15.000	10.000
Diğer	18.611	-
	188.060	166.272

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.544.253	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	725.612	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	811.889	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	4.146.486	4.159.158

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

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.585	2.448
	2.585	2.448

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	31.528	32.414
Gelecek aylara ait giderler	3.035	1.548
	34.563	33.962

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2015: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2015: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2016		31 Aralık 2015	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıyca 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 dağıtımına veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Satış gelirleri				
Arsa satışları	458.285	345.402	395.770	218.272
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	413.578	344.932	395.770	218.272
Arsa satış gelirleri	44.707	470	-	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	810.357	794.366	49.249	35.176
Diğer gelirler	278	137	187	87
	1.268.920	1.139.905	445.206	253.535
Satış iadeleri	(36)	(22)	(537)	-
Satış iskontoları	(502)	(67)	(291)	(159)
Net satış gelirleri	1.268.382	1.139.816	444.378	253.376
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(80.422)	(70.531)	(152.504)	(84.040)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(72.845)	(70.531)	(152.504)	(84.040)
Satılan arsa maliyetleri	(7.577)	-	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(621.948)	(614.937)	(38.655)	(28.841)
	(702.370)	(685.468)	(191.159)	(112.881)
Brüt Kar	566.012	454.348	253.219	140.495

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(23.651)	(11.940)	(19.303)	(9.984)
Vergi, resim ve harçlar	(16.236)	(14.211)	(16.861)	(3.954)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.609)	(588)	(2.972)	(638)
Taşeronluk hizmetleri	(3.810)	(2.411)	(1.418)	(520)
Amortisman ve itfa payları	(2.993)	(1.430)	(1.065)	(518)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.380)	(2.229)	(771)	(498)
Aidat ve katılım payı giderleri	(1.014)	(407)	(503)	(8)
Sigorta giderleri	(86)	(45)	(961)	(522)
Diğer	(5.443)	-	(5.669)	(2.951)
	(59.222)	(33.261)	(49.523)	(19.593)

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(20.794)	(7.104)	(12.148)	(5.987)
Personel giderleri	(1.950)	(1.078)	(3.212)	(2.299)
Diğer	(1.063)	(477)	(1.916)	(1.134)
	(23.807)	(8.659)	(17.276)	(9.420)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	60.284	6.389	51.398	17.190
Projelerden gecikme faiz gelirleri	17.778	4.892	10.552	6.831
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	5.885	166	3.278	425
Devir komisyon gelirleri	5.510	2.804	3.477	1.879
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	3.043	1.522	7.417	5.546
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	2.623	2.048	66	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	-	792	456
Diğer	19.198	5.846	6.329	4.619
	114.321	23.666	83.309	36.946

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(1.610)	(467)	(4.912)	(4.404)
Vade farkı iptalleri	(1.570)	(1.448)	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	-	-	(1.294)	(118)
Dava giderleri	-	-	(5.623)	(5.623)
Diğer	(1.688)	(402)	(1.064)	(816)
	(4.868)	(2.317)	(12.893)	(10.961)

DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.665	23.631	40.814	15.203
Kur farkı gelirleri	5	2	8	4
	49.670	23.633	40.822	15.207
Finansal giderler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(18.764)	(8.641)	(24.155)	(12.764)
Kur farkı giderleri	(143)	(76)	(405)	(320)
Banka komisyon giderleri	-	-	(175)	(94)
	(18.907)	(8.717)	(24.735)	(13.178)

(*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Haziran 2016 itibarıyla 324.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 6, 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.372.488 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 49.411 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2015: 40.814 TL). Şirket'in 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	26.646	197.277
Emlak Paz. - Fideltus Öztaş Ortak Girişimi	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.323	1.328
	33.536	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.891.045	1.881.778
	3.891.045	1.881.778

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 3.646.076 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 244.969 TL'dir (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. -		
Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*) (Not: 14)	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.

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
İlişkili taraflardan alımlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.278.361	2.278.361	1.292.655	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	469	264	-	-
	2.431.021	2.278.625	1.292.655	-

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	50.102	-	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	-	-	30	30
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş.- Cathay Ortak Girişimi	49	-	-	-
	50.151	-	30	30

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Üst yönetime sağlanan faydalar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.577	1.008	880	284
	1.577	1.008	880	284

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 4 Mayıs 2016 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.895.291	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	2.941.169	3.383.071

(*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	59.118	58.040
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	59.118	58.040

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 28 Temmuz 2016'da Şirket'in anahtar teslim usulüne göre ürettiği veya paylaşım sonrası satışı doğrudan Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulanmasına (geçerlilik tarihi: 1 Ağustos 2016 - 31 Ağustos 2016) ve bu kampanyaya ek olarak 30 farklı projede %20 peşinat 120 aya kadar vade ve vadeye tüfe artışı uygulaması veya % 0,7 vade farkı uygulanması ile satış yapılması ile taksitli satışlar gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.588.632	938.774
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.619.944	10.355.987
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.886.160	5.932.743
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.094.736	17.227.504
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	331.471	444.657
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.599.732	9.325.399
	Diğer Kaynaklar		9.163.533	7.457.448
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.094.736	17.227.504
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.128.215	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	715.018	759.489
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	473.495	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	59.100	58.103
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2016 (%)	2015 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	72	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8	-	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4	5	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	6	-	<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-2A

PROJELER EKSPERTİZ TABLOSU

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap (Adım İstanbul) Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		20.04.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Başakşehir MAHALLESİ:Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	884/1	40.121,18	124/12257	10.01.2014/415
	891/1	16.423,50	124/12265	10.01.2014/415
	892/1	18.653,20	124/12266	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari üniteler barındıran Konut Projesi		
İMAR DURUMU		T1 Konut + Ticaret Alanı, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
130 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		163.531.000,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		167.189.171,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		846.748.899,24 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ		220.154.713,80 TL		

2

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	17.06.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Zeytinburnu MAHALLESİ:Kazlıçeşme			
	Ada /Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	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)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	954.636.749,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.780.997.115,93 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı	1.568.800.000,00 TL			
137 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	393.895.800,00 TL			

EK-2A

PROJELER EKSPERTİZ TABLOSU

3

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	18.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Zeytinburnu MAHALLESİ:Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	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)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	954.636.749,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.780.997.115,93 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı	1.568.800.000,00 TL			
315 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	740.911.500,00 TL			

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOORDİNAT ÇAYYOLU PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.06.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:Ankara İLÇESİ:Çankaya MAHALLESİ :Çayyolu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	29479/1	29.916,83	27/2578	13.01.2016/2860
	29479/2	778,68	27/2579	13.01.2016/2860
	29479/3	752,44	27/2580	13.01.2016/2860
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29479	1	Gelişme Konut Alanı	E:1.25
	29479	2	Teknik Altyapı Alanı	E:1.00
	29479	3	Aile Sağlık Merkezi	E:1.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	102.920.007,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	296.514.612,23 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı	180.000.000,00 TL			
432 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	294.696.100,00 TL			

EK-2A

PROJELER EKSPERTİZ TABLOSU

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		25.04.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ:Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Esenler MAHALLESİ:Atışalanı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	1095/6	56.841,92	232/22968	20.08.2014/11404
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	Rapora konu parselin Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 01.04.2013 onay tarihli ve 11.06.2013-29.08.2013 tadilili İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu, parselin Ticaret+Hizmet+Konut Alanı olarak ayrıldığı, Emsal:3,00 Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1095	6	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı	Emsal:3,00, Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ	19.212.300,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ	40.014.658,59 TL			

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli Merkezefendi Evora Denizli Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	04.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.		
	İLİ	Denizli		
	İLÇESİ	Merkezefendi		
	MAHALLESİ	Çakmak		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	716/1	6.094,21	62/6087	27/01/2016-2047
	717/1	3.031,06	62/6088	27/01/2016-2047
	718/1	14.227,02	62/6089	27/01/2016-2047
	719/1	17.079,48	62/6090	27/01/2016-2047
	720/1	19.441,35	62/6091	27/01/2016-2047
	721/1	7.037,06	62/6092	27/01/2016-2047
	722/1	6.490,63	62/6094	27/01/2016-2047
	723/1	7.764,06	62/6065	27/01/2016-2047
724/1	14.129,35	62/6096	27/01/2016-2047	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler ve eğitim alanı barındıran Konut Projesi			
İMAR DURUMU	Konut (E=2.00),Ticaret (E=1.00),Özel Eğitim (E=1.00), Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
552 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	183.242.200,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	87.954.750,99 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	489.026.385,57 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ	88.024.749,40 TL			

EK-2A

PROJELER EKSPERTİZ TABLOSU

7

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir Emlak Konutları Projesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	14.06.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Nevşehir İLÇESİ : Merkez MAHALLESİ : Yeni			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	70/771	29541,4	44/4316	543/13.01.2016
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	771	Ticaret Üzeri Konut Alanı	E:3.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	72.540.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	167.265.531,43 TL			
420 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	153.896.900,00 TL			

8

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 51 parsel, 443 ada 53 parsel, 458 ada 18 parsel ve 882 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nida Kule 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 stokta yer alan 871 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16,05-01-099			
RAPOR TARİHİ	02.06.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	443/51	10.224,70	123/12165	23.06.2014/10172
	443/53	19.971,40	123/12167	23.06.2014/10172
	458/18	12.027,60	123/12168	23.06.2014/10172
	882/3	35.103,32	124/12253	23.06.2014/10172
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	443	51	Konut	E=0,75, H=Serbest
	443	53	Konut	E=1,35, H=Serbest
	458	18	Ticaret	E=2,00, H=Serbest
	882	3	Konut	E=1,70, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	166.848.774 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUY GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	158.431.219 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	548.102.857 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	407.588.000 TL			
871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	475.937.695 TL			

EK-2A

PROJELER EKSPERTİZ TABLOSU

9

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUAL BAHÇEKENT PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	04.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada /Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	647/2	14.257,28	47/4590	3636/14.03.2013
	648/1	29.587,60	47/4593	3636/14.03.2013
	648/6	3.647,21	47/4598	3636/14.03.2013
	648/7	15.867,59	47/4599	3636/14.03.2013
	649/1	22.282,37	47/4600	3636/14.03.2013
	658/2	5.496,97	47/4631	3636/14.03.2013
	658/3	16.216,38	47/4632	3636/14.03.2013
	658/4	11.840,23	47/4633	3636/14.03.2013
	658/5	18.759,50	47/4634	3636/14.03.2013
	658/6	14.665,93	47/4635	3636/14.03.2013
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde okul, sağlık tesisi, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	647	2	14.257,28	E:1,50 Hmaks: Serbest
	648	1	29.587,60	E:2,00 Hmaks: Serbest
	648	6	3.647,21	E:0,50 Hmaks: Serbest
	648	7	15.867,59	E:2,00 Hmaks: Serbest
	649	1	22.282,37	E:2,00 Hmaks: Serbest
	658	2	5.496,97	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	3	16.216,38	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	4	11.840,23	E:1,00 Hmaks: Serbest
	658	5	18.759,50	E:1,00 Hmaks: Serbest
658	6	14.665,93	E:1,00 Hmaks: Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	194.475.328,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	820.164.635,34 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı	182.684.189,00 TL			
1641 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	527.212.100,000 TL			

EK-2B

BİNALAR EKSPERTİZ TABLOSU

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada 1 Parsel (Burgazkent Projesi) 1(A01) Blok, Zemin Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.06-01-119			
RAPOR TARİHİ	15.06.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	1266/1	34.146,00	104/10234	04.05.2007/3600
MEVCUT KULLANIM	Boş Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1266	1	Konut	E=1,20, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	127.160 TL			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR SPRADON QUARTZ PROJESİ 1 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	:Emlak Konut GYO A.Ş.		
	İLİ	:İstanbul		
	İLÇESİ	:Başakşehir		
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	217/1	14.431,11	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	217	1	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	236.652,00			

EK-2B

ARSALAR EKSPERTİZ TABLOSU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 Ada 15 Parsel Numaralı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.05-01-115			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	1335/15	3.507,94	153/15094	08.09.2011/9524
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1335	15	Ticaret Alanı	E:2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	19.290,00			

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 Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.05-01-109			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	808/1	379.495,94	130/12727	21.03.2008
853/6	579.893,00	153/14952	08.04.2016	
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)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.822.838.986,00			

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.05-01-107			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	405/9	3.485,90	7/656	05.05.1994/2076
	405/14	17.466,00	7/664	05.05.1994/2076
	405/102	3.517,00	16/1505	05.05.1994/2076
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	9	Üniversite Alanı	-
	405	14	Üniversite Alanı	-
	405	102	Üniversite Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	455.121.540,00			

EK-3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
1	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
2	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
3	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
4	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
5	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
6	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
18	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
19	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
20	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
21	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
24	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
27	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı.
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI ATA KENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
30	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
31	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
32	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	STUDIO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
34	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı.
35	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%59,01
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%19,60
41	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	%4,77
42	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	%0,00
43	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	%0,00
44	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	%54,24
45	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı.
46	BATİŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	Geçici Kabul Yapıldı.
47	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı.
48	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	%11,87
49	TUAL BAHÇEKENT	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%3,41
50	İSPARTAKULE EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%5,83
51	İSPARTAKULE EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%6,77
52	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
53	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
54	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.

EK-3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
58	ŞEHİRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
59	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
60	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
62	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
63	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
64	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
65	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
66	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
67	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
68	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı.
69	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı.
70	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,71
71	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	Geçici Kabul Yapıldı.
72	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%68,72
73	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı.
74	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%41,01
75	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	%38,69
76	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	Geçici Kabul Yapıldı.
77	KÖRFEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	%27,09
78	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
79	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
80	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGUT	%31,34
81	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
82	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	%4,97
83	SARIYER İSTİNYE	İSTANBUL	SARIYER	% 0,00
84	KONYA MERAM	KONYA	MERAM	% 0,00
85	ANKARA YENİMAHALLE	ANKARA	YENİMAHALLE	% 0,00
86	İSTANBUL SEYRANTEPE	İSTANBUL	KAĞITHANE	% 0,00
87	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
88	DENİZLİ MERKEZ EFENDİ	DENİZLİ	MERKEZ	%2,67
89	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU KOORDİNAT ÇAYYOLU	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
90	İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	% 0,00
91	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
92	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
93	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
94	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
95	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
96	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%41,12
97	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%43,04
98	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	Geçici Kabul Yapıldı.
99	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	Geçici Kabul Yapıldı.
100	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%79,67
101	AYAZMA 2. ETAP BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı.
102	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %96,43
103	KAYABAŞI 6. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	6,50%
104	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%20,57
105	KAYABAŞI 5. ETAP NİDAKULE KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
106	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%9,82
107	İSTANBUL BAKIRKÖY YENİMAHALLE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	%0,00
108	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2.ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%1,83
109	İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY	İSTANBUL	EYÜP	%0,00
110	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	NEVŞEHİR	MERKEZ	%0,00
111	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 5.ETAP	İSTANBUL	AVCILAR	%0,00
112	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5.ETAP	İSTANBUL	ESENYURT	%0,00

EK-4

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU - I

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	233.369.916,18	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP(VARYAP VARLIBAŞLAR-GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	182.045.996,07	298.760.609,00	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.881.705.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	225.354.876,16	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde imzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde, 1789/2 Ada/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/Parselin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	672.380.800,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde imzalanmış 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.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	50.209,32	01.12.2010	14.135.799,79	37.970.669,39	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013 ; 31.12.2015 Tarihinde İskan Ruhsası alınmıştır.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	55.766.808,58	110.491.029,00	Projenin 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)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	656.808.201,70	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)	98.476,77	03.12.2012	115.513.251,21	420.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 25.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	71.972.724,58	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	03.04.2014	70.001.245,10	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	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKAKIC PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	92.124.283,16	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 12626/1 ada parselin 21.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin 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	03.04.2014	115.227.284,92	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 - DAĞ MÜHENTİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	104.935.001,43	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)	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Projenin Sözleşmesi 03.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05.03.2015	86.703.690,24	211.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.06.2015 Tarihinde imzalanmış olup, 37594/5 - 37595/5 ada parselin Yapı Ruhsatı 24.05.2016 tarihinde Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PASİFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	03.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,96	05.03.2015	118.272.971,40	637.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	03.04.2014	117.552.126,69	407.588.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PROJESİ - (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	181.522,94	03.04.2014	318.647.097,24	1.040.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.08.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
DENİZLİ MERKEZFENDİ -(TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	05.03.2015	76.256.346,83	92.651.000,00	Projenin 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	03.04.2014	96.082.202,11	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	05.03.2015	108.107.491,38	439.887.380,00	Projenin Sözleşmesi 23.10.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 tarihindeAlınmıştır.
AVCILAR ISPARTAKULE 5. ETAP PROKESİ - (TORKAM İNŞAAT)	41.168,49	01.06.2007	58.105.439,44	132.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY - (YENİ YAPI TACA İNŞAAT)	27.368,93	05.03.2015	30.128.964,69	168.150.000,00	Projenin Sözleşmesi 11.05.2016 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP - (CİHAN İNŞAAT KONUT YAPI)	42.019,75	14.06.2011- 30.07.2012	47.628.099,82	156.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.06.2016 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
BAKIRKÖY YENİMAHALLE - (BAŞYAPI İNŞ. - GÜNEY GAYRİMENKUL - ELİT VİZYON İŞ ORTAKLIĞI)	5.250,00	05.03.2015	30.004.940,73	62.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 15.04.2016 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.674.916,81		5.519.420.644,01	14.019.279.673,57	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarih	Kayıtlı 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 KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	115.497,01		0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI	2.790.413,82		5.519.420.644,04	14.048.479.673,57	

EK-4
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU -II

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	148.954.844,36	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013
KAYABASI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	240.978.985,02	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABASI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAG İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	131.213.426,94	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	418.536.873,41	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Güryapı - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 16.04.2014-20.06.2014 -19.06.2014 Tarihinde imzalandı
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	56.454.157,94	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 07.02.2015 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	01.12.2010	175.326.944,57	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde imzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMİT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	01.06.2007	107.331.179,65	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde imzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	01.06.2007	100.628.557,62	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde imzalandı
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	03.04.2014	43.245.288,08	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme 02.02.2016 Tarihinde imzalandı
NEVŞEHİR MERKEZ (CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	03.04.2014	73.385.132,65	Yapı ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 Tarihinde imzalandı
BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.)	21.406,97	03.04.2014	22.882.180,33	Yapı ruhsatı alındı 31.12.2015 Sözleşme 25.04.2016 Tarihinde imzalandı
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	663.954,18		1.518.937.570,57	-
PROJELER TOPLAMI	3.454.368,00		7.038.358.214,61	14.048.479.673,57

EK - 5

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR MERKEZ BİNA	2	5.026,56	31.05.2000	72.332.234,34	31.12.2015	187.418.677,50
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ	6	391,63	22.09.2011-17.07.2012	1.269.995,17	31.12.2015	1.412.918,00
İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERİDİEN	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2015	921.920,00
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİC MRK	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2015	950.000,00
İSTANBUL ATAŞEHİR MY TOWERLAND ANDROMEDA PLUS (2445/2)	3	336,24	31.10.2013	3.752.000,00	31.12.2015	3.817.778,00
İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2015	1.763.001,00
İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	2	252,41	31.12.2013	775.690,87	31.12.2015	727.212,22
ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	30.04.2014	8.082.523,14	31.12.2015	8.892.000,00
KOCAELİ KÖRFEZKENT 1. ETAP	1	87,37	28.07.2015	77.227,72	31.12.2015	103.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	3	179,08	28.02.2015	467.973,27	31.12.2015	454.300,00
2. ETAP 2. BÖLGE EVORA İSTANBUL PROJESİ	1	63,71	28.02.2015	302.500,00	31.12.2015	381.100,00
KÖRFEZKENT 3. ETAP	8	1.126,11	31.12.2015	1.237.977,36	31.12.2015	2.314.100,00
BATIŞEHİR PROJESİ	237	28.310,81	30.01.2016	150.759.718,02	31.12.2015	150.814.214,10
UNİKONUT	1	138,88	29.02.2016	230.791,88	31.12.2015	386.100,00
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	17	2.108,68	30.06.2016	6.615.456,90	31.12.2015	20.300.200,00
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	275	32.728,70	31.03.2016	60.822.735,67	31.12.2015	91.103.200,00
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	7	1.079,26	31.03.2016	2.140.076,02	31.12.2015	6.552.300,00
BİNALAR TOPLAMI	571	74.489,34		312.619.513,85		478.312.020,82

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2015	348.330.603,40
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	5	60.976,48	24.03.2006 - 30.09.2010	10.306.663,55	31.12.2015	15.720.000,00
İZMİR KONAK PARSELİ	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2015	10.623.600,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2015	106.615.693,05
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	3.267.381,58	31.12.2015	10.757.969,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	49	187.978,68	21.03.2007 - 29.06.2009 - 17.02.2010	45.378.813,70	31.12.2015	66.112.146,70
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	13	27.788,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012-05.03.2015	40.144.660,15	31.12.2015	79.975.845,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	78.905.095,95	31.12.2015	110.687.836,50
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2015	62.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	5	107.512,75	14.06.2011 - 30.07.2012	93.654.381,32	31.12.2015	170.056.560,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	33	203.948,90	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 01.12.2010	217.598.236,86	31.12.2015	257.242.681,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	01.11.2005	1.843.977,03	31.12.2015	27.202.365,00
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	12.285,83	31.12.2012	20.016.360,04	31.12.2015	25.196.240,50
İZMİR KARŞIYAKA PARSELİ	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2015	891.840,00
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	02.03.2011	677.397,25	31.12.2015	677.397,25
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2015	4.091.850,00
İSTANBUL ŞİŞLİ VE SARIYER PARSELLERİ	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2015	137.000,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2	400,00	31.08.1987	0,08	31.12.2015	273.144,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2015	15.620,00
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2015	380.894.195,14
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 - 22.04.2012	132.283.105,86	31.12.2015	145.408.330,39
İZMİR URLA PARSELİ	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.918,32	31.12.2015	22.100.552,40
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	47	118.849,44	28.05.2014	667.245.640,00	31.12.2015	713.096.640,00
BURSA OSMANGAZİ PARSELLERİ	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	31.12.2015	32.918.080,00
ESKİŞEHİR PARSELİ	1	23.941,74	28.05.2014	5.367.042,79	31.12.2015	5.746.000,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	372.994,63	03.04.2014	116.997.070,47	31.12.2015	130.548.120,50
NEVŞEHİR PARSELİ	-	-	05.03.2015	0,00	31.12.2015	0,00
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	31.12.2015	893.700,00
NİĞDE PARSELİ	-	25.643,04	05.03.2015	21.613.116,98	31.12.2015	22.215.456,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	2	34.590,00	05.03.2015	12.034.200,00	31.12.2015	12.562.500,00
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	31.12.2015	194.470.000,00
İSTANBUL ZEYİNBURNU PARSELLERİ	3	36.782,54	05.03.2015	400.045.453,14	31.12.2015	411.175.200,00
İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELİ	-	-	05.03.2015	0,00	31.12.2015	0,00
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	2	38.529,21	01.06.2007	47.979.230,35	31.12.2015	61.856.717,00
İSTANBUL TUZLA PARSELİ	1	65.122,35	29.05.2015	205.916.870,70	31.12.2015	208.391.520,00
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9	12.334,88	03.04.2014	12.105.048,85	31.12.2015	12.523.969,50
İSTANBUL EYÜP PARSELİ	-	-	03.04.2014	0,00	31.12.2015	0,00
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	03.04.2014	1.031.412,07	31.12.2015	1.012.284,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALARI	2	959.388,94	03.04.2014	1.822.838.986,00	31.12.2015	1.822.838.986,00
İSTANBUL ŞİŞLİ ARSALARI	3	24.468,90	03.04.2014	455.121.540,00	31.12.2015	455.121.540,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	371	10.556.134,98		5.254.180.914,31		5.868.444.182,33

EK - 7**İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU - I**

EMLAK KONUT GYO A.Ş.		
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB.		
İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	METROPOL İSTANBUL	09.08.2016
2	SARPHAN FİNANS PARK	30.09.2016
3	MASLAK 1453	16.07.2016
4	KÖY	14.07.2019
5	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	21.09.2019
6	İSTMARİNA	02.10.2017
7	BULVAR İSTANBUL	08.10.2016
8	GÖL PANAROMA EVLERİ	03.12.2016
9	FATİH YEDİKULE	11.05.2018
10	BAHÇEKENT FLORA	01.12.2016
11	EVVEL İSTANBUL	02.01.2017
12	BÜYÜKYALI İSTANBUL	03.09.2018
13	PARK MAVERA	28.10.2017
14	AVRUPARK	29.11.2017
15	SOFALOCA	21.02.2017
16	KOCAELİ DERİNCE	31.12.2019
17	TUAL ADALAR	07.03.2018
18	KARAT 34	17.07.2017
19	SARIYER İSTİNYE	13.06.2019
20	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	24.02.2018
21	TUAL BAHÇEKENT	16.09.2018
22	TEMAŞEHİR KONYA	22.06.2018
23	KAĞITHANE SEYRANTEPE	11.01.2018
24	NİDAKULE KAYAŞEHİR	23.04.2018
25	ANKARA YENİMAHALLE	18.07.2019
26	ÇANKAYA MÜHYE	26.07.2019
27	EVORA DENİZLİ	10.01.2019
28	KOORDİNAT ÇAYYOLU	14.07.2018
29	ÜSKÜDAR BARBAROS	23.04.2018
30	BAKIRKÖY YENİMAHALLE	13.10.2018

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU - II

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	İŞİN ADI	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 2. ETAP KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI	10.12.2016

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ŞİRKETİN YAPTIĞI İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
NO	İŞİN ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 4. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	22.11.2017
2	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	28.02.2018
3	İSTANBUL EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 1.KISIM KONUT, TİCARET İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	19.03.2018
4	İSTANBUL EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 2.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞLERİ	19.03.2018
5	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İLE ATAŞEHİR İLÇESİNDE; OKUL, SPOR SALONU VE İLÇE EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ EK HİZMET BİNASI YAPIM VE TADİLAT İŞLERİ	25.06.2017
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞİ	25.04.2018
7	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI, KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	19.11.2018