

EMLAK KONUT 2018 YILI FAALİYET RAPORU

(% + 0.3) 187.32



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



66 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.

İÇİNDEKİLER

BİR BAKIŞTA 2018

- 4 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 5 Emlak Konut Konumlanması
- 6 Faaliyet Raporu Denetçi Görüşü
- 8 2018 Yılı Faaliyet Sonuçları
- 10 Dönemsel Özet Rakamlar
- 12 Yıl Bazında Satış Performansımız
- 13 Yıl Bazında Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 14 Başlıca Finansal Göstergeler
- 15 Finansal Oranlar
- 16 Genel Müdürün Değerlendirmesi

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

- 20 Emlak Konut GYO A.Ş. Kilometre Taşları
- 22 Rakamlarla Emlak Konut GYO A.Ş.
- 23 2018 Yılı İhale Planlaması ve Satış Hedefleri
- 24 Organizasyon Şeması
- 25 İçsel Bilgiye Erişim Listesi
- 26 İnsan Kaynakları
- 27 Diğer Gelişmeler
- 28 Faaliyet Konusu

İŞ MODELLERİ

- 30 Gelir Paylaşımı Modelinde Çarpan
- 31 Gelir Paylaşımı Modelinde Kâr Beklentileri Gelişimi
- 35 Devam Eden Gelir Paylaşımli Projelerimiz
- 52 Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri Tablosu
- 54 Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerimiz
- 59 Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri Tablosu
- 60 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller

HİSSE PERFORMANSIMIZ

- 62 Hisse Senedi Performansı Hakkında
- 63 Tavsiyeler ve Pay Geri Alımı

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

- 64 Emlak Planlama ve Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
- 66 Konut Satış İstatistikleri
- 67 Bina İnşaatı Maliyet Endeksi ve Konut Fiyat Endeksi

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- 72 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- 73 BÖLÜM I - Pay Sahipleri
- 78 BÖLÜM II - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
- 81 BÖLÜM III - Menfaat Sahipleri
- 84 BÖLÜM IV - Yönetim Kurulu
- 95 Kâr Dağıtım Politikası
- 96 Bilgilendirme Politikası
- 99 İnsan Kaynakları Politikası
- 99 Kalite Politikası
- 99 Bilgi Güvenliği Politikası
- 100 Bağımsızlık Beyanları

EKLER

- 104 1 Ocak - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 183 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 188 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 190 Bina Stokları Özet Tablosu
- 194 Ekspertiz Rapor Özetleri
- 215 Şirketimizin Müdahil Olduğu Davalar
- 228 Yasal Uyarı



**Planlı ve nitelikli
çağdaş şehircilik anlayışı**

**Huzurlu ve güvenli
yuva sıcaklığı**

**Yeşile ve çevreye olan
duyarlılık**

Vizyonumuz

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

Misyonumuz

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KONUMLANMASI

Global
ölçekte
88. GYO

Global

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)
81 MAPLETREE NORTH ASIA COMMERC	5,39
82 ISTAR INC	5,36
83 COMINAR REAL ESTATE INV-TR U	5,23
84 MAPLETREE LOGISTICS TRUST	5,04
85 APPLE HOSPITALITY REIT INC	5,02
86 MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	4,96
87 SPIRIT REALTY CAPITAL INC	4,91
88 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI	4,87
89 MACK-CALI REALTY CORP	4,86
90 ASHFORD HOSPITALITY TRUST	4,83
91 EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	4,74
92 FORTUNE REIT	4,74
93 SELECT INCOME REIT	4,68
94 COLE CREDIT PROPERTY TRUSTIV	4,65
95 HIGHWOODS PROPERTIES INC	4,65

EMEA
Bölgesinde
(Avrupa, Orta
Doğu, Afrika)
en büyük
4. GYO

EMEA Bölgesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)
1 MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	14,23
2 INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	14,10
3 BRITISH LAND CO PLC	13,05
4 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI	4,87
5 EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	4,74
6 COFINIMMO	4,57
7 BENI STABILI SPA	4,55
8 ALSTRIA OFFICE REIT-AG	4,37
9 WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,54
10 HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARI	3,47
11 MERCIALYS	3,19
12 BEFIMMO	3,17
13 IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	2,89
14 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,47
15 NBG PANGAEA REIC	2,04

Türkiye'nin
en büyük
GYO'su

Türkiye

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TOPLAM VARLIKLAR* (milyarUSD)
1 EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATI	4,87
2 TORUNLAR GAYRIMENKUL YATIRIM	2,47
3 SINPAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	1,21
4 IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	1,13
5 AKIS GAYRIMENKUL YATIRIMI AS	1,07
6 OZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORT	0,57
7 HALK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	0,52
8 YESIL YAGRIMENKUL YATIRIM OR	0,50
9 REYSAS GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,44
10 AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,43
11 KILER GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,43
12 YENI GIMAT GAYRIMENKUL ORTAK	0,42
13 NUROL GAYRIMENKUL YO AS	0,38
14 VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	0,28
15 DOGUS GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,25
16 ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM	0,22
17 PANORA GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,20
18 SERVET GAYRIMENKUL YATIRIM O	0,19
19 OZDERICI GAYRIMENKUL YATIRIM	0,12
20 MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM OR	0,12

* Belirtilen değerler 2018 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyladır.
Kaynak: BLOOMBERG / GICS / Tüm GYO'lar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU'NA

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<i>Hasılatın kaydedilmesi</i> Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) şeklinde gerçekleştirmektedir. Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup’un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19’da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup’un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 19’da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Okan Öz SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

2018 YILI FAALİYET SONUÇLARI

► Güçlü net kâr sonuçları ve dengeli arsa portföyü...

2018 Rakamları

1.26 Milyar TL

2018 Sonu Kâr

3,9 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

2018 Ön Satış Durumu

7,18 Milyar TL

2018 Ön Satış Değeri

6.567

2018 Ön Satış Adedi

1.07 Milyon m²

Brüt m² Satışı

1,1 Milyar TL

Yabancıya Satış

2018 Yılı İhaleleri

3 ihale

Tamamlandı

1,74

Ortalama Çarpan

1,89 Milyar TL

Şirket Payı
Toplam Geliri*

5,1 Milyar TL

İhalelerde Elde Edilen
Satış Toplam Geliri

*Florya ihalesinde, Şirket payı toplam gelirin %71,43'ü Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %28,57'si ise Galatasaray Spor Kulübü Derneği' ne ait olacaktır.

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR
23.319.270.000 TL

4.081.716.059 TL

İhale Edilmemiş Arsa
Stoku Ekspertiz Değeri

2.772.789.487 TL

Binalar Ekspertiz Değeri

13.999.221.678 TL

GPM Projeleri Şirket Payı
Toplam Geliri

3.694.781.947 TL

Anahtar Teslimi Projelerin
Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi

15.407.484.000 TL

Arsa ve Konut Stokları
Maliyet Değerleri

390.340.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Maliyet Değerleri

10.235.752.000 TL

Yükümlülükler

TOPLAM
21.834.193.171 TL

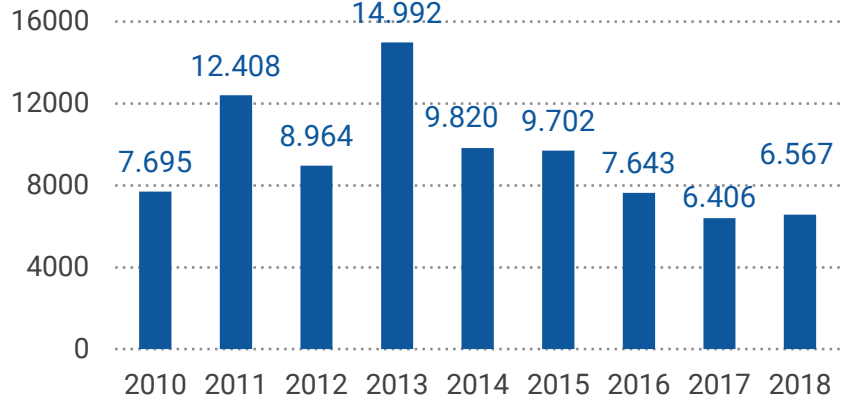
2018 SATIŞ PERFORMANSIMIZ

► Satış hedeflerimizin paralelinde bir dönem geçirdik...

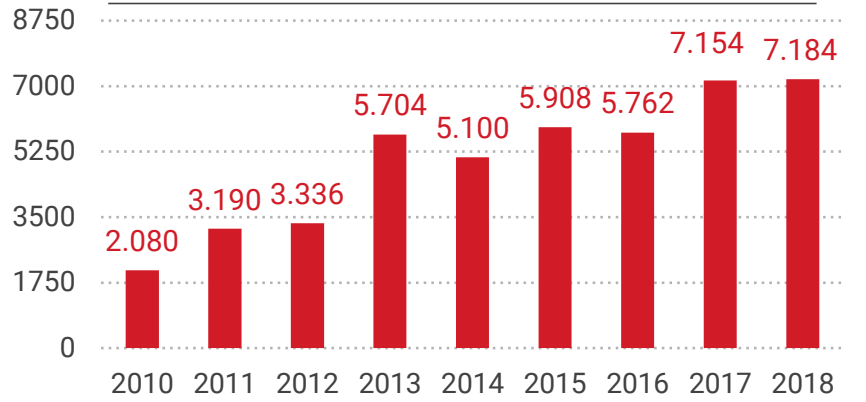
► Yabancı satışlarında %267 artış...

► 2018'de hedeflenen 7.2 Milyar TL satış tutarına %99 oranında ulaşılmıştır.

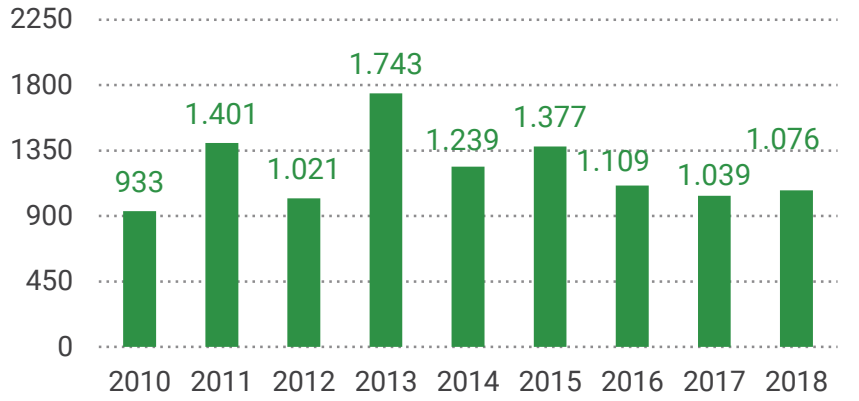
Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



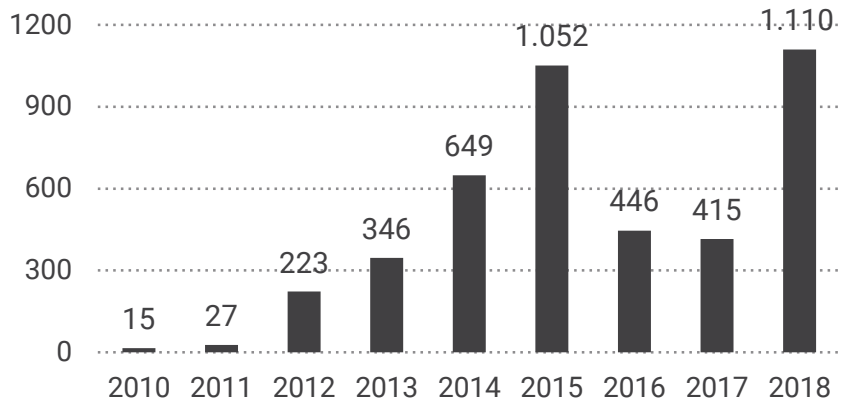
Toplam Satış Değeri Milyon TL



Brüt m² Satışı '000

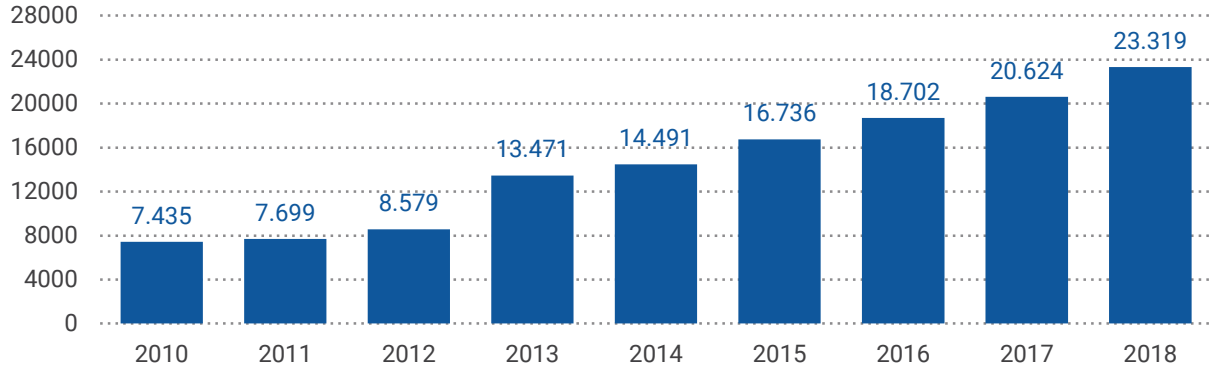


Yabancıya Satış Milyon TL

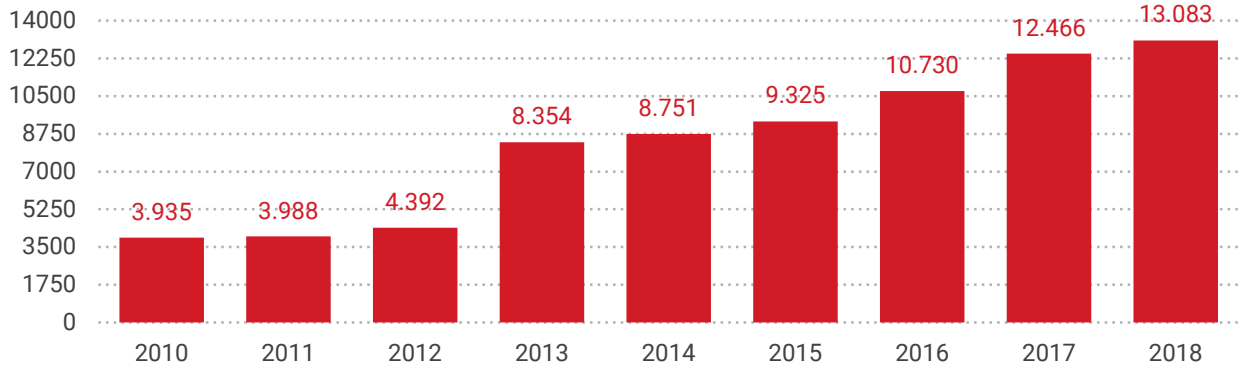


BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

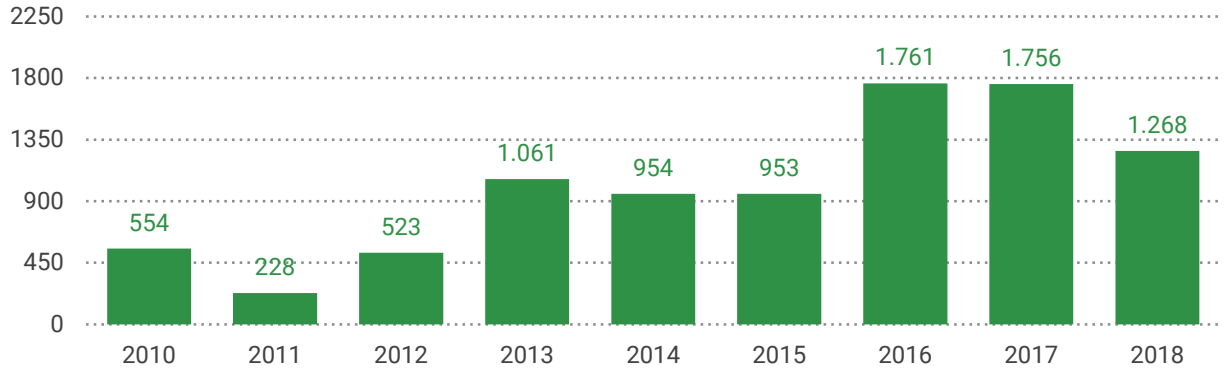
Toplam Aktifler Milyon TL



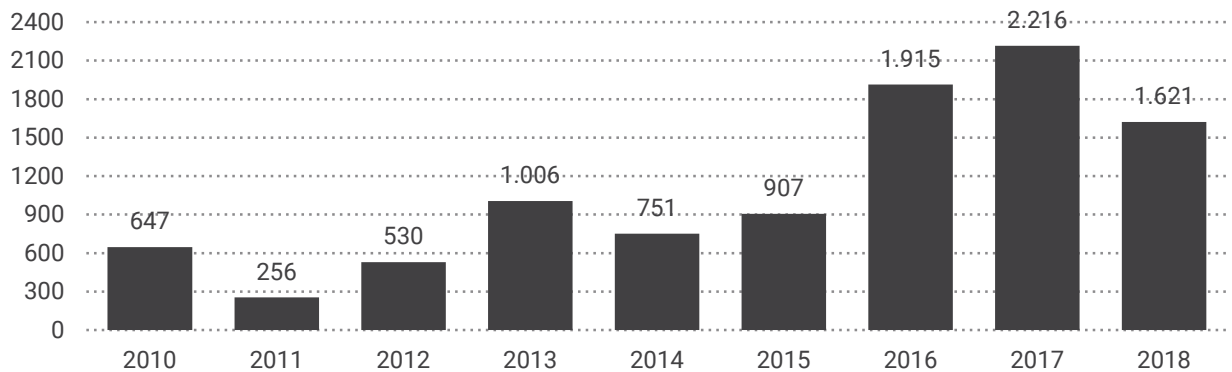
Özsermaye Milyon TL



Dönem kârı Milyon TL

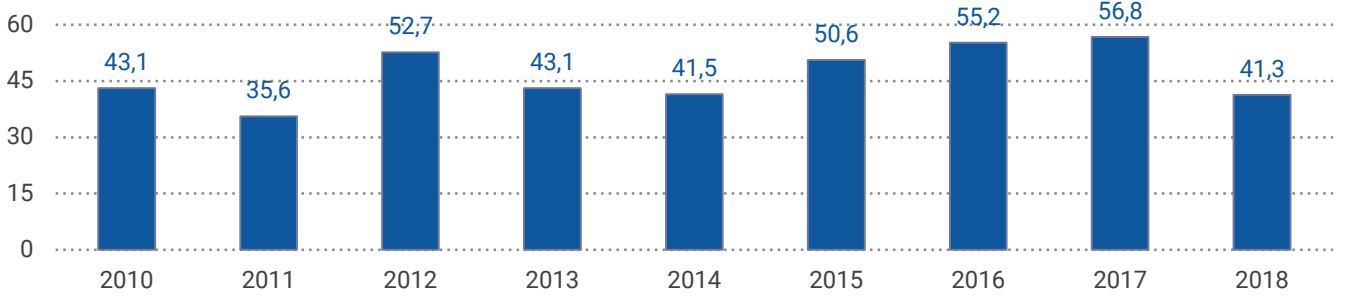


Yıllık FAVÖK Milyon TL



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Net Satışlar	1.497,9	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6
FAVÖK ⁽¹⁾	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3
FAVÖK Marjı (%) ⁽²⁾	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8	41,3
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1	1.268
Toplam Aktifler	7.434,7	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319
Özsermaye	3.934,7	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,1755	-
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14	0,096
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385	494
Temettü	175,50	118,50	200,00	467,78	366,70	367,84	0,00	666,90	

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar.

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000 TL)*

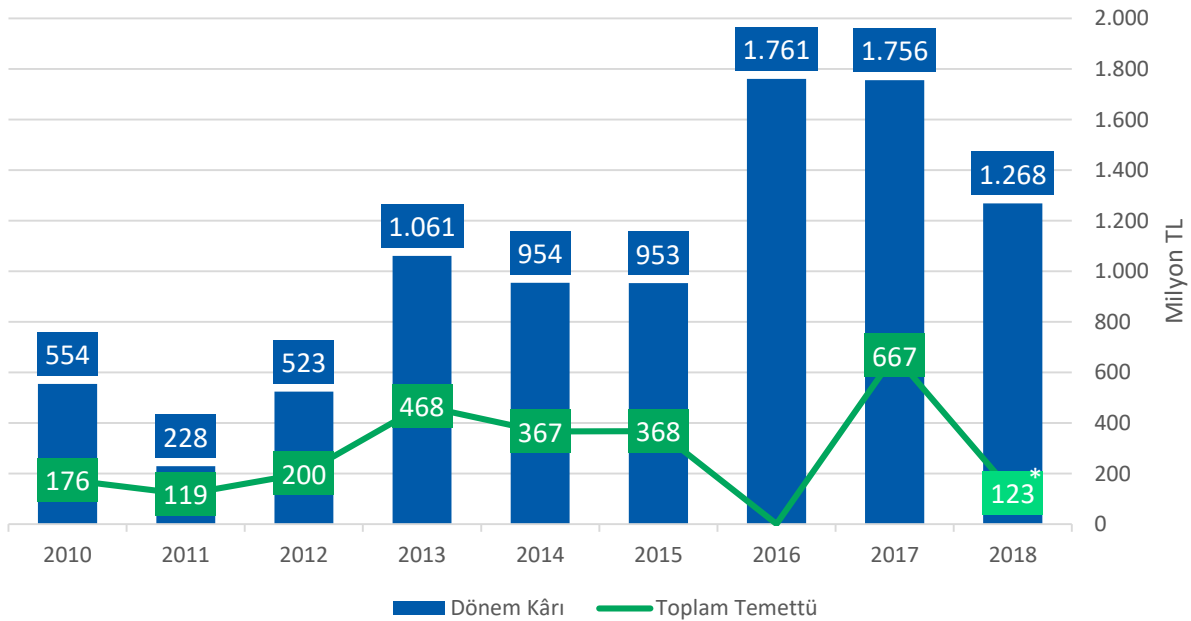
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler	TOPLAM
1 Yıl	651.294	1.078.613	1.729.907
2 Yıl	397.839	913.186	1.311.025
3 Yıl	354.604	494.918	849.522
4 Yıl	318.761	381.373	700.134
5 Yıl ve Üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
TOPLAM	2.829.794	4.444.993	7.274.787

* Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetçi raporu Dipnot 12 Sayfa 48

FİNANSAL ORANLAR

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Kârlılık Oranları
Cari Oran 2,484	F. Kaldıraç Oranı 0,438	Aktif Devir Hızı 0,168	Özkaynak Kârlılığı 0,096
Nakit Oran 0,087	Borçlanma Oranı 0,782	Özkaynak Devir Hızı 0,30	Aktif Kârlılık 0,054
Asit-Test Oranı 0,634	Özkaynaklar Aktif 0,561	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı 0,317	Satış Kârlılığı 0,322
	Finansman Oranı 1,278		Brüt Kâr Marjı 0,424
			Faaliyet Kâr Marjı 0,410

Dönem Karı-Temettü Gelişimi



* Genel Kurul'un onayına sunulacaktır



2019 yılında satışa çıkacak ve devam eden projelerimiz ile **Cumhuriyetimizin 100. Yılı** olan 2023 yılına karlı ve istikrarlı bir büyüme hedefiyle ulaşacağız.

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın saygıdeğer yatırımcıları ve pay sahipleri, değerli iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarım,

Yeni Ekonomik Program çerçevesinde alınan önlemlerin yardımıyla **Ekonomimiz 2018 yılında yaşadığı dış kaynaklı sıkıntıları hızlı bir şekilde atlatmış ve her alanda dengelenme sürecine girmiştir.**

Her şeye rağmen Türkiye Gayrimenkul Sektörü **2018 yılında 1 milyon 375 bin 398 adet** konut satarak başarılı bir performans göstermiştir. İç pazardaki nisbi daralmaya karşılık 2018 yılında **yabancıya yapılan satışlar %78,4 artış ile 39.663 adet** olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Konut olarak, 2018 yılında, **1.076 milyon m2** brüt alan karşılığı **6.567 adet** bağımsız bölüm **ile 7 milyar 200 milyon TL ön satış değeri** elde edilerek, **yıl sonu satış hedefine ulaşılmıştır.** Ayrıca, şirketimizin **yabancı ülke vatandaşlarına yapmış olduğu satış 2018 yılında %267 artarak 1 milyar 100 milyon TL'ye ulaşmıştır.**

2018 sonu itibariyle, bu yıl teslimi planlanan projelerin **%71'inin satışı tamamlanmıştır.** Bu projelerin fiziki ilerlemeleri **%60** seviyelerindedir. 2023 yılına kadar tamamlanması planlanan tüm projelerin **şimdiden %49'unun satışı** yapılmıştır. İstanbul Florya, Teşvikiye ve Çekmeköy ihalelerinden 2018 yılında **1.7x çarpana** karşılık **1 milyar 650 milyon TL** minimum Emlak Konut Payı Geliri elde edilmiştir.

Bugün itibari ile şirketimiz yaklaşık **4 milyar TL** değerinde, **3,4 milyon** metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır.

2019 yılında satışa çıkacak ve devam eden projelerimiz ile **Cumhuriyetimizin 100. Yılı** olan 2023 yılına karlı ve istikrarlı bir büyüme hedefiyle ulaşacağız.

Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, 2010 **yılından bu yana** sürdürülen nakit kar dağıtımını prensibimiz , Genel Kurul onayı ile 2018 yılında da devam ettirilecektir. 2018 yılında toplam **net karımız 1,26 Milyar TL** olarak gerçekleştirilmiştir. Dağıtılabilir net dönem karının **%10'unun nakit temettü** olarak dağıtılması planlanmaktadır.

2019 yılı satış hedefimizi 858 **bin m2** satılabilir brüt alan karşılığı bağımsız bölüm ve **7 milyar 300 milyon TL** toplam satış geliri olarak belirledik. Yine bu dönem de **1 milyar 770 milyon TL** değerinde ihale gerçekleşmesi ve **1 milyar 200 milyon TL net karlılık** hedefliyoruz. Önümüzdeki dönemde faizlerin düşmesi ve kurdaki dengelenme ile birlikte tüm sektörlerde olmasını beklediğimiz gibi **gayrimenkul ve inşaat sektöründe de istikrarlı bir büyümenin devam edeceğini beklemekteyiz.**

Sözlerime son verirken, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımızı selamlar, tüm paydaşlarımıza sürdürülebilir büyümemize katkılarından dolayı teşekkür ederim.

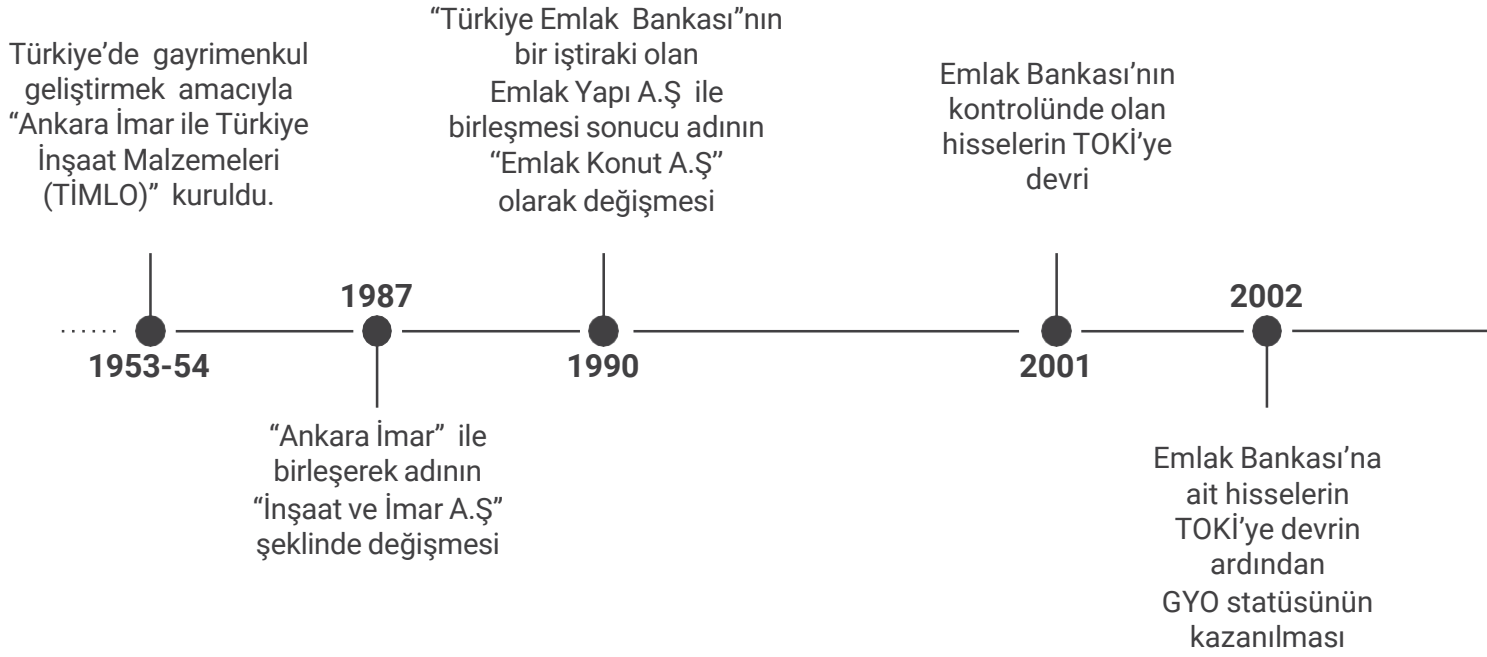
Saygılarımla,
Hakan GEDİKLİ

KUZEY YAKASI

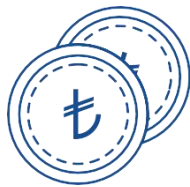




EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİLOMETRE TAŞLARI



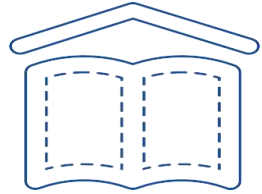
138
PROJE



21.91 MİLYAR TL
NET AKTİFDEĞER



131 Bin
Bağımsız Bölüm



48
OKUL

Emlak Konut'un,
diğer GYO'lara
uygulanan tüm
sermaye piyasası
düzenlemelerinden
kısmen muaf tutan
kanunun geçmesi
(vergi muafiyeti
dışında)

2007

2010

Birinci Halka arz
%25 Sermaye
Artırımı
**2 Milyar 500
Milyon TL**

2013

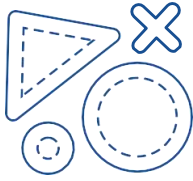
%50,4 Halka
Açıklık İkinci
Halka Arz
**3 Milyar 800
Milyon TL**

2018

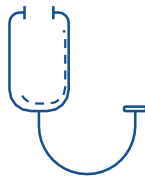
**Türkiye'nin en
büyük GYO'su**
Geliştirilmiş
138 proje-131bin BB
22,65 Milyar TL
Toplam Varlık
7.2 Milyar TL
Satış

2023

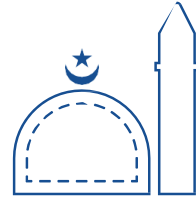
250.000
bağımsız
bölüm hedefi



10
KREŞ



10
SAĞLIK TESİSİ



30
CAMİ

► Türkiye'nin lider geliştirici firması...

► TOKİ ile stratejik iş birliği...

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde satış oranımız %74...

► 2019' de tamamlanacak olan projelerde ilerleme oranımız %60...

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri

81 Milyar TL

Anahtar Teslimi İşleri Yapım Bedeli

6,8 Milyar TL

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

94 Gelir Paylaşımı Projesi

2003 Yılından Bu Yana Başarıyla Yürütülen/ Teslim Edilen

44 Anahtar Teslimi Projesi

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi

6,86 Milyar TL

Güçlü Önsatış Oranı

**2019'de %74
2020'da %18**

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen Bölüm Sayısı

131 bin bölüm

2019 YILI İHALE PLANLAMASI VE SATIŞ HEDEFLERİ

2019 Yılı İhale Planlaması

Gelir Paylaşımı	
Proje	Ekspertiz Değeri
1 İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. Etap	460.976.760
2 Ankara Çankaya Saraçoğlu	486.611.823
Toplam	947.588.583
Anahtar Teslimi	
1 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 1. Kısım	48.550.590
2 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 2. Kısım	53.333.610
3 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 3. Kısım	36.003.330
4 İstanbul Arnavutköy Dursunköy 1. Etap 4. Kısım	56.542.530
5 İstanbul Bakırköy Şevketiye	350.673.105
6 İstanbul Başakşehir Metrokent	188.196.405
7 Samsun Canik	94.264.874
Toplam	827.564.444

2019 Yılı Satış Hedefi

İLK ÇEYREK	Satış Değeri 1,06 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 137 Bin
------------	---------------------------------------	---

İKİNCİ ÇEYREK	Satış Değeri 1,38 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 183 Bin
---------------	---------------------------------------	---

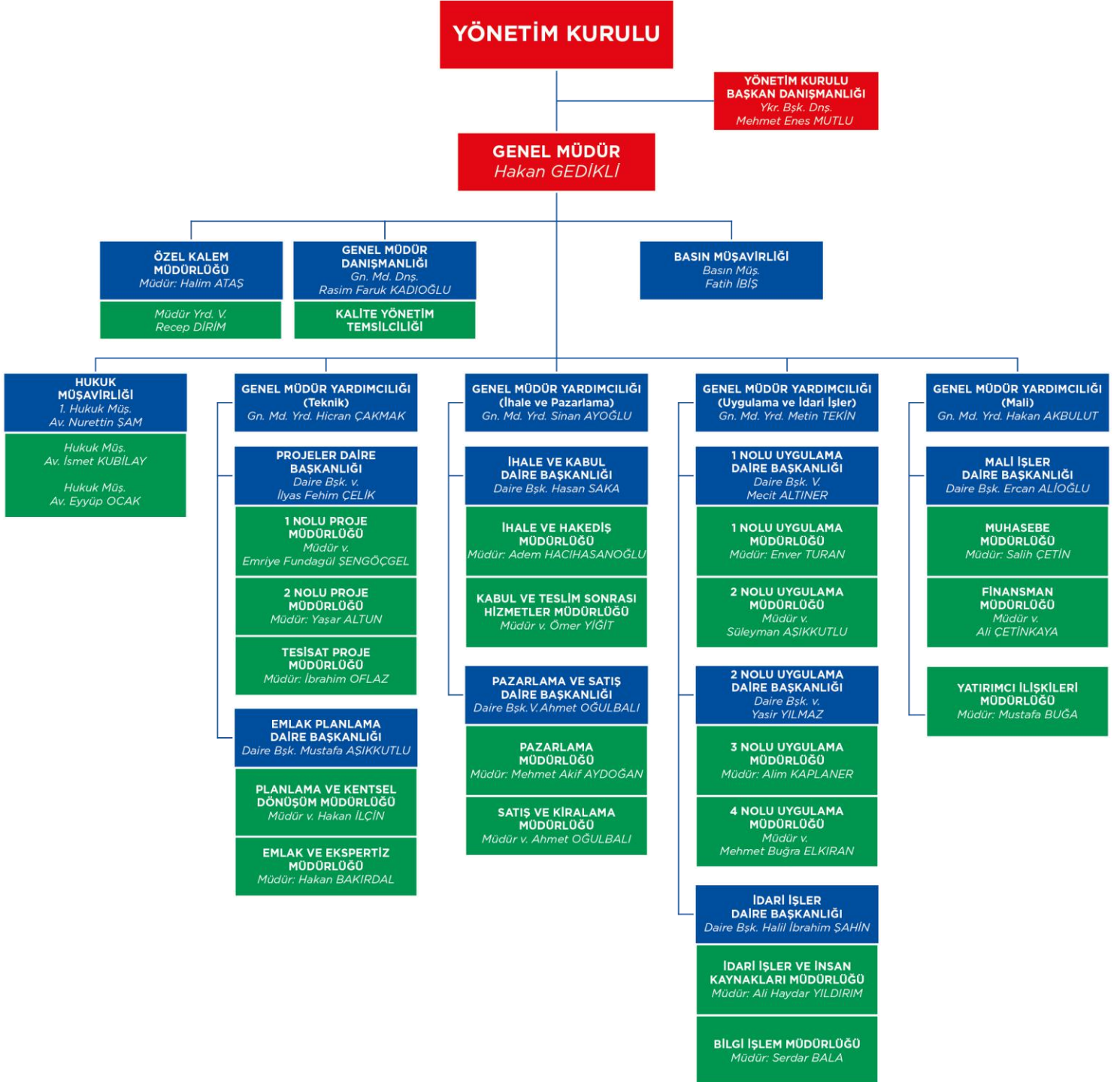
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 1,76 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 215 Bin
---------------	---------------------------------------	---

DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	Satış Değeri 3,08 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 321 Bin
-----------------	---------------------------------------	---

TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ	Satış Değeri 7,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 858 Bin m²
---------------------------------------	--------------------------------------	---

2019 Kâr Hedefi	Net Kâr 1,2 Milyar TL
----------------------------	---------------------------------

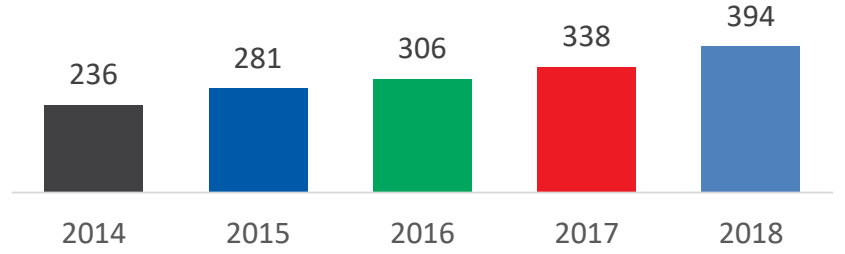
ORGANİZASYON ŞEMASI



İÇSEL BİLGİYE ERIŞİM LİSTESİ

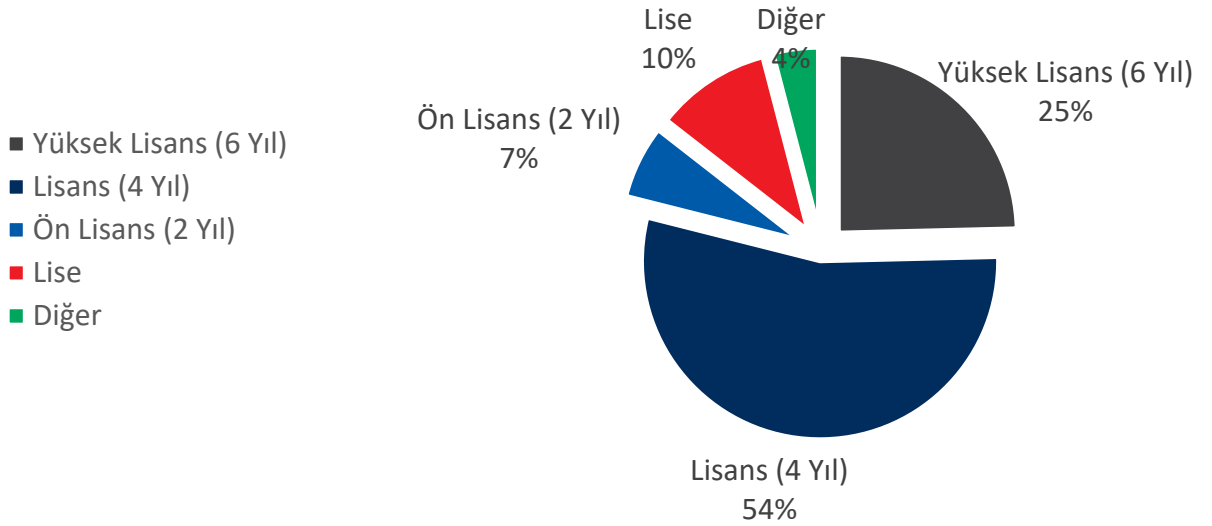
YÖNETİM KURULU		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Ertan KELEŞ	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet ÖZÇELİK	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan v.
Hakan GEDİKLİ	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Sami ER	Makine Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhterem İNCE	Siyasal Bilgiler	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Havvanur YUTSEVER	Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Sinan AKSU	Tarih Bölümü	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
ÜST DÜZEYYÖNETİM		
ADI SOYADI	MESLEK	GÖREVİ
Hakan GEDİKLİ	Mühendis	GENEL MÜDÜR
Hicran ÇAKMAK	Mimar	Genel Müdür Yardımcısı - Teknik
Sinan AYOĞLU	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - İhale ve Pazarlama
Metin TEKİN	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı - Uygulama ve İdari İşler
Hakan AKBULUT	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı - Mali
Mehmet Enes MUTLU	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Rasim Faruk KADIOĞLU	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Nurettin ŞAM	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
İsmet KUBILAY	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp OCAK	Avukat	Hukuk Müşaviri
Mustafa AŞIKKUTLU	İnşaat Yüksek Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı
İlyas Fehim ÇELİK	Mimar	Projeler Daire Başkan v.
Hasan SAKA	İnşaat Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkanı
Zeynep BASA	Ekonomist	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı
Mecit ALTINER	İnşaat Mühendisi	1 Nolu Uygulama Daire Başkan v.
Yasir YILMAZ	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Daire Başkan v.
Halil İbrahim ŞAHİN	İktisat	İdari İşler Daire Başkanı
Ercan ALIOĞLU	İşletme	Mali İşler Daire Başkanı
Halim ATAŞ	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Fatih İBİŞ	Halkla İlişkiler	Basın Müşaviri
Hakan BAKIRDAL	Harita Mühendisi	Emlak ve Ekspertiz Müdürü
Hakan İLÇİN	Şehir Plancısı	Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür v.
Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	Deprem Yüksek Mühendisi	1 Nolu Proje Müdür v.
Yaşar ALTUN	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
İbrahim OFLAZ	Makine Yüksek Mühendisi	Tesisat Proje Müdürü
Adem HACIHASANOĞLU	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdürü
Ömer YİĞİT	İnşaat Mühendisi	Kabul ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdür v.
Mehmet Akif AYDOĞAN	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Ahmet OĞULBALI	Mimar	Satış ve Kiralama Müdür v.
Enver TURAN	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu Uygulama Müdürü
Süleyman AŞIKKUTLU	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Uygulama Müdür v.
Alim KAPLANER	İnşaat Mühendisi	3 Nolu Uygulama Müdürü
Mehmet Buğra ELKIRAN	İnşaat Mühendisi	4 Nolu Uygulama Müdürü v.
Ali Haydar YILDIRIM	İşletme	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Serdar BALA	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Salih ÇETİN	İşletme	Muhasebe Müdürü
Ali ÇETİNKAYA	İktisat	Finansman Müdür v.
Mustafa BUĞA	İşletme - Finans	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Recep DİRİM	Mimar	Özel Kalem Müdür Yardımcısı v.

Personel Sayısı

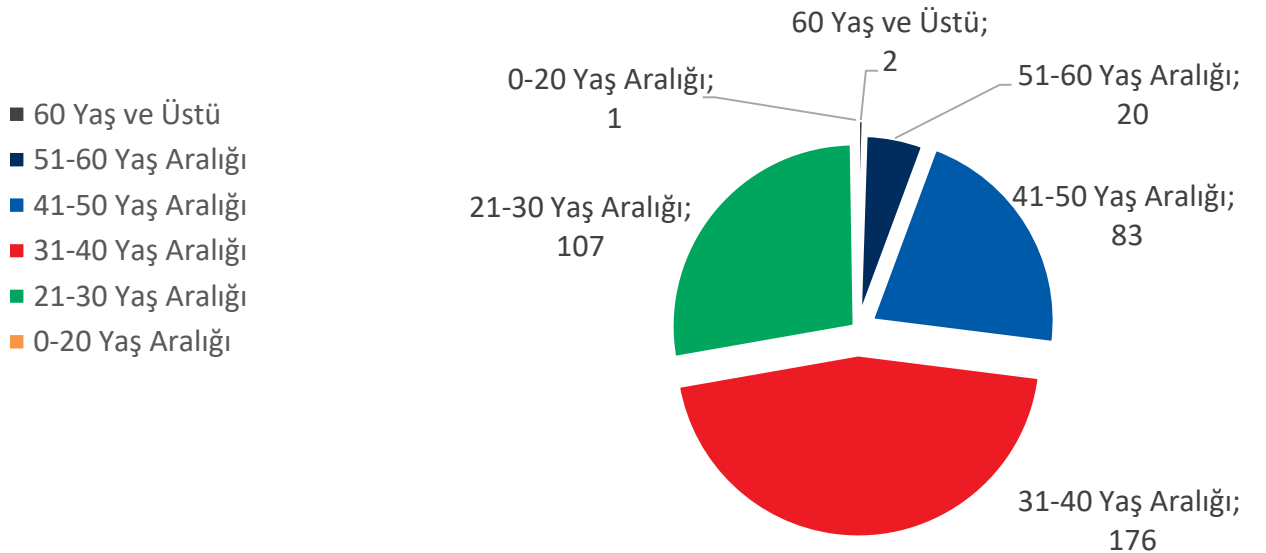


Genç insan kaynağı ile etkin ve verimli insan kaynakları politikası...

Personel Eğitim Durumu (2018)



Personel Yaş Aralığı (2018)



Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler

1. "Ankara Çankaya Oran Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" 03.01.2019 tarihinde yapı ruhsatı alınmadan tasfiye edilmiştir.
2. İstanbul Beşiktaş Mecidiye'deki 29.760,50 m² yüzölçümlü 16 adet arsa 545.055.812 KDV dahil bedel üzerinden satılmıştır.
3. Halk VKŞ tarafından ihraç edilen 390.000.000 TL tutarındaki kira sertifikaları (SUKUK) şirketimiz tarafından kiralanmıştır.(08 Ocak-25 Şubat 2019)
4. Muhtelif bankalardan 22.01.2019 toplam 320.000.000 TL rotatif kredi kullanmıştır.

Dönem İçinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

1. Muhtelif bankalardan 200.000.000 TL, 410.000.000 TL, 65.000.000 TL, 105.000.000 TL, 8.033.865 TL sırasıyla 23.02.2018, 17.05.2018, 15.08.2018, 25.09.2018, 31.12.2018 tarihlerinde kredi kullanılmıştır.
2. İstanbul Bakırköy Şevketiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ve Ankara Çankaya Saraçoğlu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri sırasıyla 24.04.2018 ve 13.12.2018 tarihlerinde iptal edilmiştir.
3. "İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne Çamlıca'da inşaatı devam eden cami, Türk İslam Eserleri müzesi, sanat galerisi, kütüphane, el sanatları atölyesi ve konferans salonu projesi için 18.000.000 TL bağış yapılmıştır.
4. Şirketimizin İstanbul Arnavutköy'deki 3.6 milyon m² büyüklüğündeki arsasının %50 hissesini, 312,5 milyon TL+KDV bedelle Türk Hava Yolları Havaalanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ne satmıştır.
5. Şirketimiz 03.09.2018 tarihinde, İstanbul Başakşehir İkitelli'de bulunan arsayı 27.004.540 TL'ye ve İstanbul Beşiktaş Mecidiye'deki 16 adet arsayı ise 360.001.900 TL'ye TC. Toplu Konut İdaresi'nden satın almıştır.
6. "Antalya Muratpaşa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yapı ruhsatı alınmadan 20.12.2018 tarihinde tasfiye edilip, ilgili arsa TC. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na iade edilmiştir.

7. Şirketimiz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi projelerinden 448 adet bağımsız bölüm (Tual Bahçekent; 75, Temaşehir Konya; 64, Nidapark İstinye; 24, Nidapark Kayaşehir; 97, Nidapark Küçükalyalı; 154 ve Evora Denizli; 34) toplam 666.013.244 TL'ye satın almıştır.
8. Şirketimizin büyüme stratejisine uygun olarak, proje yönetimi ve gayrimenkul projeleri geliştirme konularında faaliyet göstermek amacı ile 1980 yılında kurulmuş Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin TC. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait A grubu, Dentaş Gayrimenkul Yatırım A.Ş, Estaş Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme San. Tic. AŞ.'ye ve Öztaş İnş. Tah. İşleri Tic. AŞ.'e ait olan B grubu hisselerinin tamamı 09.11.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır.
9. Halk VKŞ tarafından ihraç edilen 155.000.000 TL, 115.000.000 TL, 180.000.000 TL, 200.000 TL ve 172.000 TL olmak üzere sırasıyla 07.09.2018, 28.09.2018, 31.10.2018, 04.12.2018, 11.12.2018 tarihlerinde kira sertifikaları (SUKUK) şirketimiz tarafından kiralanmıştır.
10. Çevre ve Şehircilik Bakanı olarak atanan Sn. Murat Kurum yerine Sn.Hakan GEDİKLİ şirketimiz Genel Müdürlüğü'ne, İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine atanan Sn. Ertan Yetim yerine Ertan KELEŞ şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Sinan AKSU ise şirketimiz Yönetim Kurulu Bağımsız üye olarak seçilmiştir

Danışmanlık, Denetim Ve Değerleme Alınan Firmalar

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Ekspertiz Şirketleri

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

Yeminli Mali Müşavir

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

Basın Müşavirliği Danışman Firması

Native Reklam ve Medya İletişim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi Danışman Firması

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

EMLAK KONUT GYO A.Ş. FAALİYET KONUSU

1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye’de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, 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). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir.

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

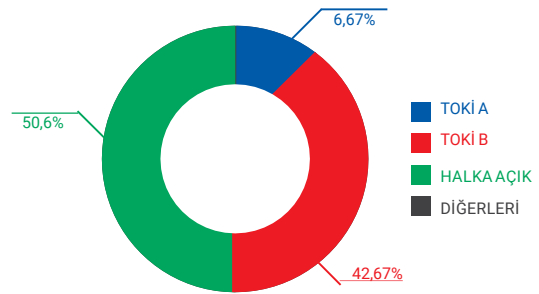
Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel

yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100’ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımları şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

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

Emlak Konut GYO’nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a)büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
- (b)geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması;
- (c)yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.120.331,48	192.512.033.148	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	48.911,17	4.891.117	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

İŞ MODELLERİ

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

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.
- Şirketimizin 65 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

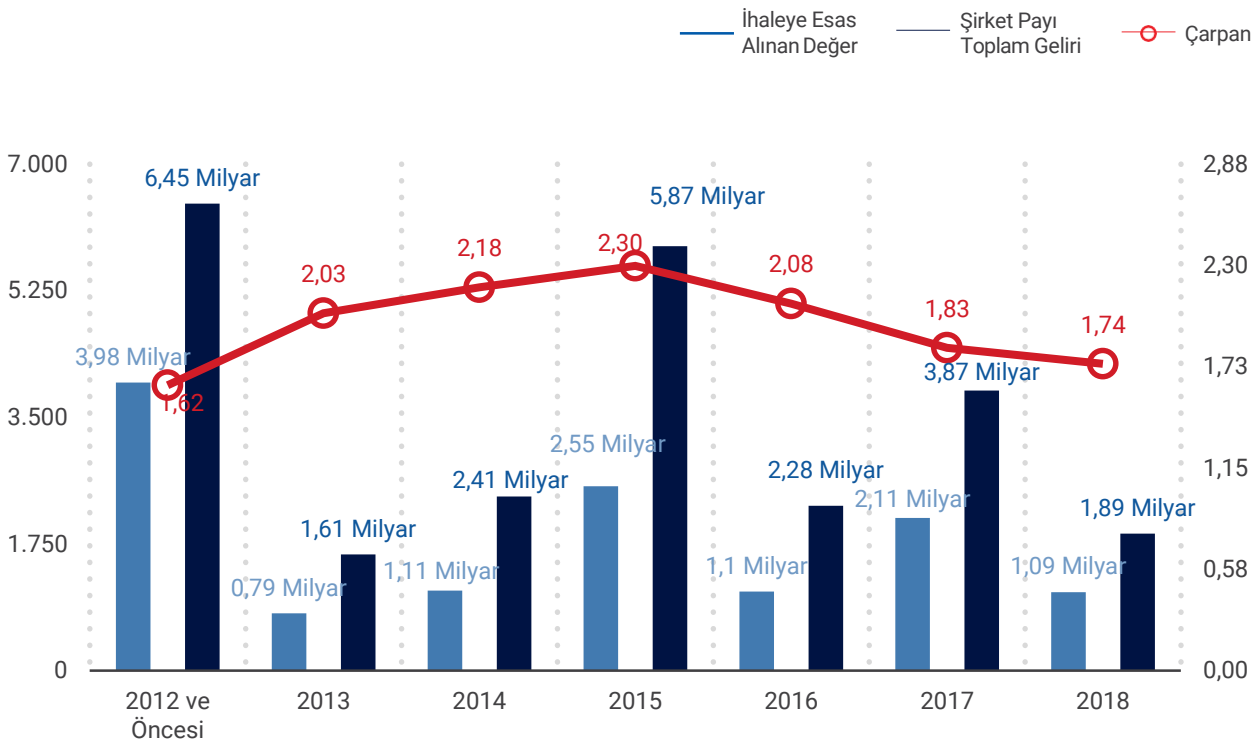
Gelir Paylaşımı Modeli

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. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

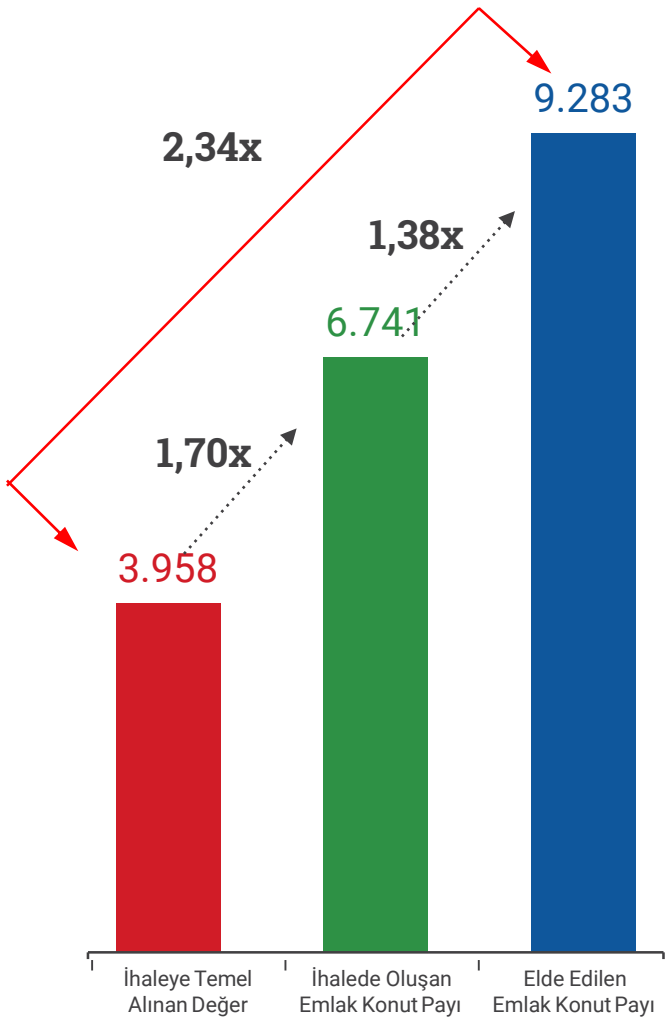
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.

GPM Projelerde Elde Edilen Çarpanların Yıl Bazında Gelişimi (2003 - 2018)



GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

► Emlak Konut'un tamamlanmış projelerinde elde ettiği çarpan 2,34...

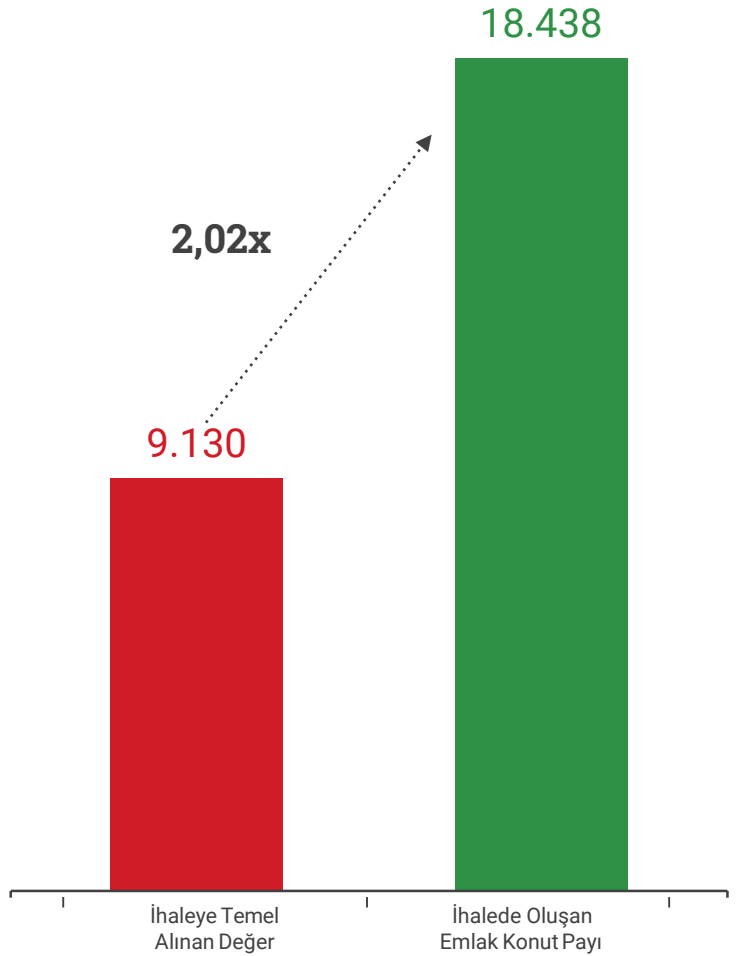


■ İhaleye Temel Alınan Değer
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı
■ Elde Edilen Emlak Konut Payı

Tamamlanmış Projeler

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

► Emlak Konut GYO A.Ş. devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi beklemekte...



■ İhaleye Temel Alınan Değer
■ İhalede Oluşan Emlak Konut Payı

Yapımı Devam Eden Projeler

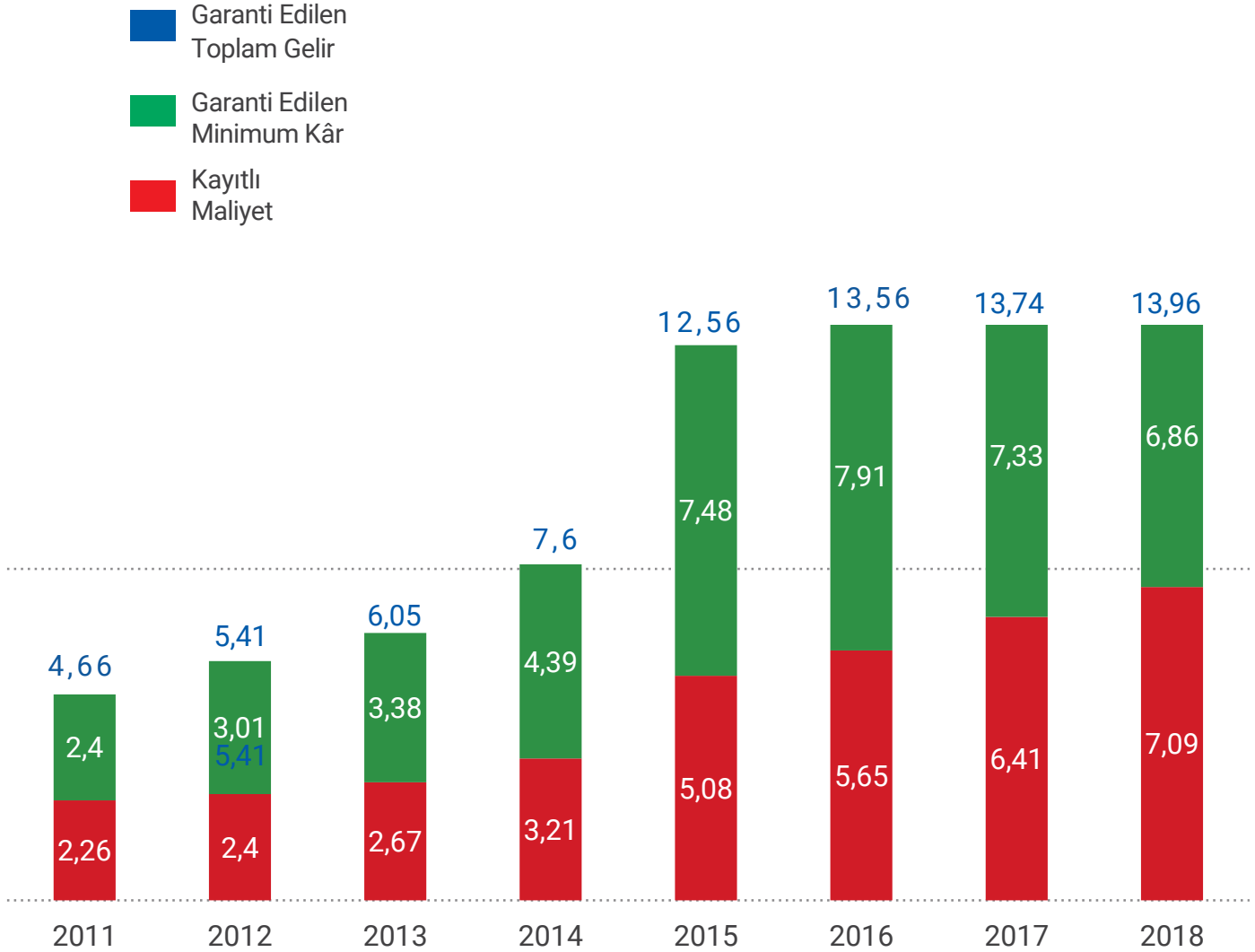
- Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (Milyar TL)

► Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kâr potansiyeli...

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca 6,86 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır. Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.



KÖY

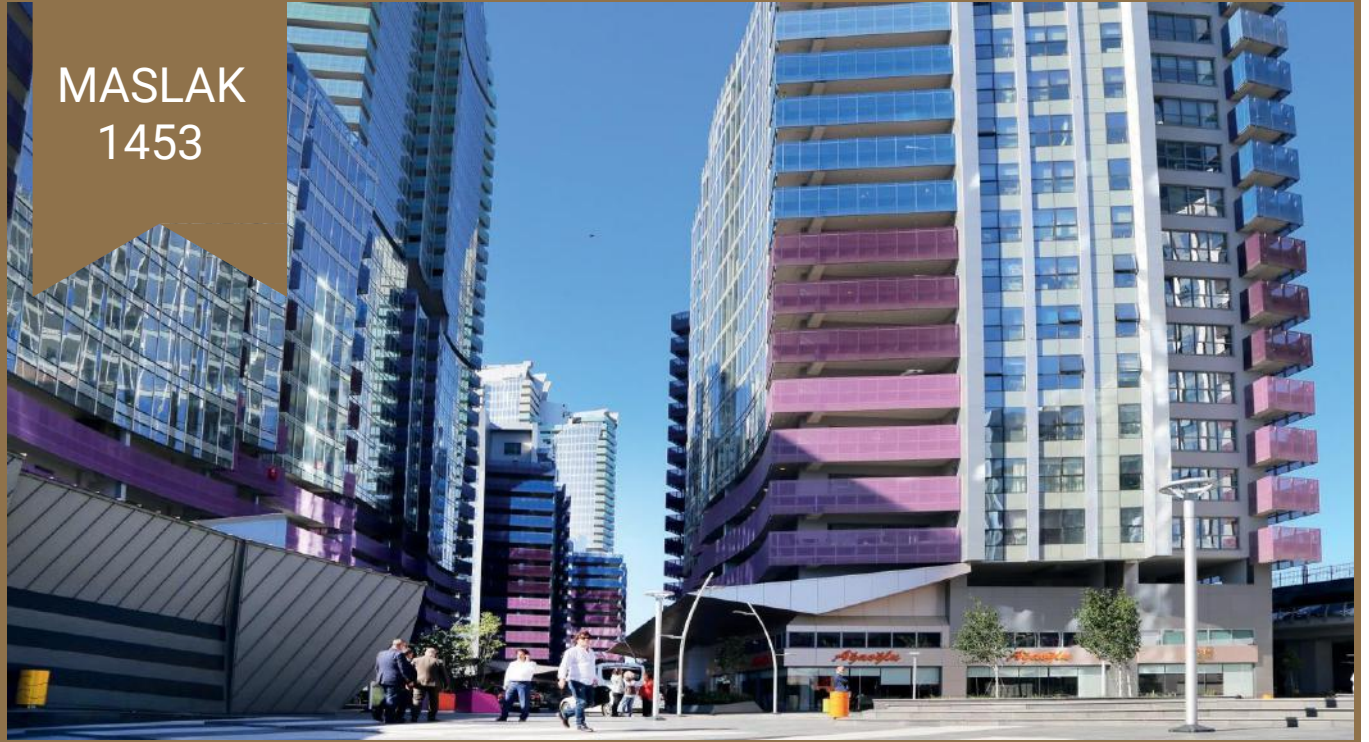
KÖY, sakinlerinin her tür ihtiyacına cevap veren dopdolu bir yaşam alanı vaat ediyor. Projede yer alan yaklaşık 15 bin metrekare kiralabilir alana sahip açık hava konseptli ÇarşıKÖY’de, uluslararası markaların yanı sıra farklı damak tatlarına uygun restoranlar, kafeler, süpermarket, veteriner, organik pazar ve son teknolojiye sahip sinema salonları yer alacak.





DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

MASLAK
1453



> YÜKLENİCİ : AKDENİZ
> BİTİŞ TARİHİ : 02.11.2018
> ARSA ALANI : 241.905 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 5.258

> Asgari Satış Toplam Geliri : 3.250.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %35,50
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.153.750.000 TL
> İlerleme Oranı : %94,48

NİDAPARK
KAYASEHİR



> YÜKLENİCİ : TAHİNCİOĞLU KAYABAŞI
> BİTİŞ TARİHİ : 31.07.2019
> ARSA ALANI : 103.277 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.139

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.072.600.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %38,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 407.588.000 TL
> İlerleme Oranı : %67,85

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



KARAT
34



> YÜKLENİCİ : KELİF İŞ ORTAKLIĞI
> BİTİŞ TARİHİ : 02.05.2019
> ARSA ALANI : 36.175 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 592

> Arsa Satış Toplam Geliri : 440.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %39,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 171.600.000 TL
> İlerleme Oranı : %70,03



> YÜKLENİCİ : DAP-ELTES
> BİTİŞ TARİHİ : 14.04.2019
> ARSA ALANI : 64.502 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.851

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.335.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %40,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 534.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %95,97

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TORKAM
> BİTİŞ TARİHİ : 03.04.2019
> ARSA ALANI : 72.727 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 905

> Arsa Satış Toplam Geliri : 705.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %30,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 211.500.000 TL
> İlerleme Oranı : %67,76



> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 03.09.2019
> ARSA ALANI : 47.565 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 542

> Arsa Satış Toplam Geliri : 420.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %29,50
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 123.900.000 TL
> İlerleme Oranı : %50,15

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : BAŞYAPI & GÜNEY & ELİT VİZYON
> BİTİŞ TARİHİ : 10.06.2019
> ARSA ALANI : 5.250 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 90

> Arsa Satış Toplam Geliri : 200.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %31,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 62.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %40,43



> YÜKLENİCİ : ELTES & İSTLIFE
> BİTİŞ TARİHİ : 03.09.2019
> ARSA ALANI : 17.237 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 366

> Arsa Satış Toplam Geliri : 810.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %50,15
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 406.215.000 TL
> İlerleme Oranı : %37,99

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KOORDİNAT
ÇAYYOLU



> YÜKLENİCİ : YP İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 10.05.2019
> ARSA ALANI : 38.152 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 432

> Arsa Satış Toplam Geliri : 545.454.545 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %33,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 180.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %68,96

TUAL
— BAHÇEKENT —



> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 14.05.2019
> ARSA ALANI : 189.901 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.925

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.090.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,26
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 275.334.000 TL
> İlerleme Oranı : %47,79

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



YENİKÖY
KONAKLARI
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :YENİYAPI & TACA
> BİTİŞ TARİHİ :15.05.2020
> ARSA ALANI : 35.856 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :385

> Arsa Satış Toplam Geliri :442.500.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %38,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri :168.150.000 TL
> İlerleme Oranı :%15,48



AVANGART
İSTANBUL

> YÜKLENİCİ :GÜL İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ :08.08.2019
> ARSA ALANI :36.750 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :959

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.300.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %49,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 637.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %21,65

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

AVRUPARK
HAYAT



> YÜKLENİCİ : CİHAN İNŞ. & KONUTYAPI
> BİTİŞ TARİHİ : 30.12.2019
> ARSA ALANI : 42.020 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.184

> Arsa Satış Toplam Geliri : 626.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 156.500.000 TL
> İlerleme Oranı : %19,68

tem
TAHTAKALE 34



> YÜKLENİCİ : AKYAPI & EŞBAH
> BİTİŞ TARİHİ : 31.05.2019
> ARSA ALANI : 44.825 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 632

> Arsa Satış Toplam Geliri : 342.400.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 85.600.000 TL
> İlerleme Oranı : %6,61

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

KÖY



> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM
> BİTİŞ TARİHİ : 05.10.2022
> ARSA ALANI : 348.807 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.156*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.475.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %32,25
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 475.687.500 TL
> İlerleme Oranı : %50,37

ebruli

İSPARTAKÜLE



> YÜKLENİCİ : EBRULİ İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 03.08.2019
> ARSA ALANI : 47.168 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 776

> Arsa Satış Toplam Geliri : 600.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 132.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %16,30

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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : IDEALİST İNŞAAT & IDEALİST GYO
> BİTİŞ TARİHİ : 03.12.2019
> ARSA ALANI : 17.933 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 58*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 68.500.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %22,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 15.070.000 TL
> İlerleme Oranı : %2,06



> YÜKLENİCİ : EGE & YEDİ KULE
> BİTİŞ TARİHİ : 27.06.2020
> ARSA ALANI : 41.162 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 148

> Arsa Satış Toplam Geliri : 302.680.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %35,01
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 105.968.270 TL
> İlerleme Oranı : %16,36

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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

semt
BAHÇEKENT



> YÜKLENİCİ : SUR YAPI & HATAY AKPINAR
> BİTİŞ TARİHİ : 01.06.2020
> ARSA ALANI : 66.656 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.039

> Arsa Satış Toplam Geliri : 602.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 150.500.000 TL
> İlerleme Oranı : %8,13

İSTANBUL
FİNANS
MERKEZİ



> YÜKLENİCİ : AKDENİZ & İFM İŞ ORTAKLIĞI
> BİTİŞ TARİHİ : 12.11.2020
> ARSA ALANI : 115.497 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.447

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.460.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %4,15
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 60.590.000 TL
> İlerleme Oranı : %44,28

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ.
> BİTİŞ TARİHİ : 16.09.2021
> ARSA ALANI : 114.239 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.956

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.635.715.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %42,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.527.000.300 TL
> İlerleme Oranı : %25,37



> YÜKLENİCİ : PASİFİK & ÇİFTAY
> BİTİŞ TARİHİ : 24.03.2020
> ARSA ALANI : 137.249 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 3.060

> Arsa Satış Toplam Geliri : 4.194.550.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %30,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.258.365.000 TL
> İlerleme Oranı : %20,56

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & UCD
 > BİTİŞ TARİHİ : 28.08.2020
 > ARSA ALANI : 115.291 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.558

> Arsa Satış Toplam Geliri : 514.727.778 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %18,00
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 92.651.000 TL
 > İlerleme Oranı : %44,15



> YÜKLENİCİ : DAĞ
 > BİTİŞ TARİHİ : 29.07.2020
 > ARSA ALANI : 9.600 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : -

> Arsa Satış Toplam Geliri : 185.000.000 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %29,15
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 53.927.500 TL
 > İlerleme Oranı : %0,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



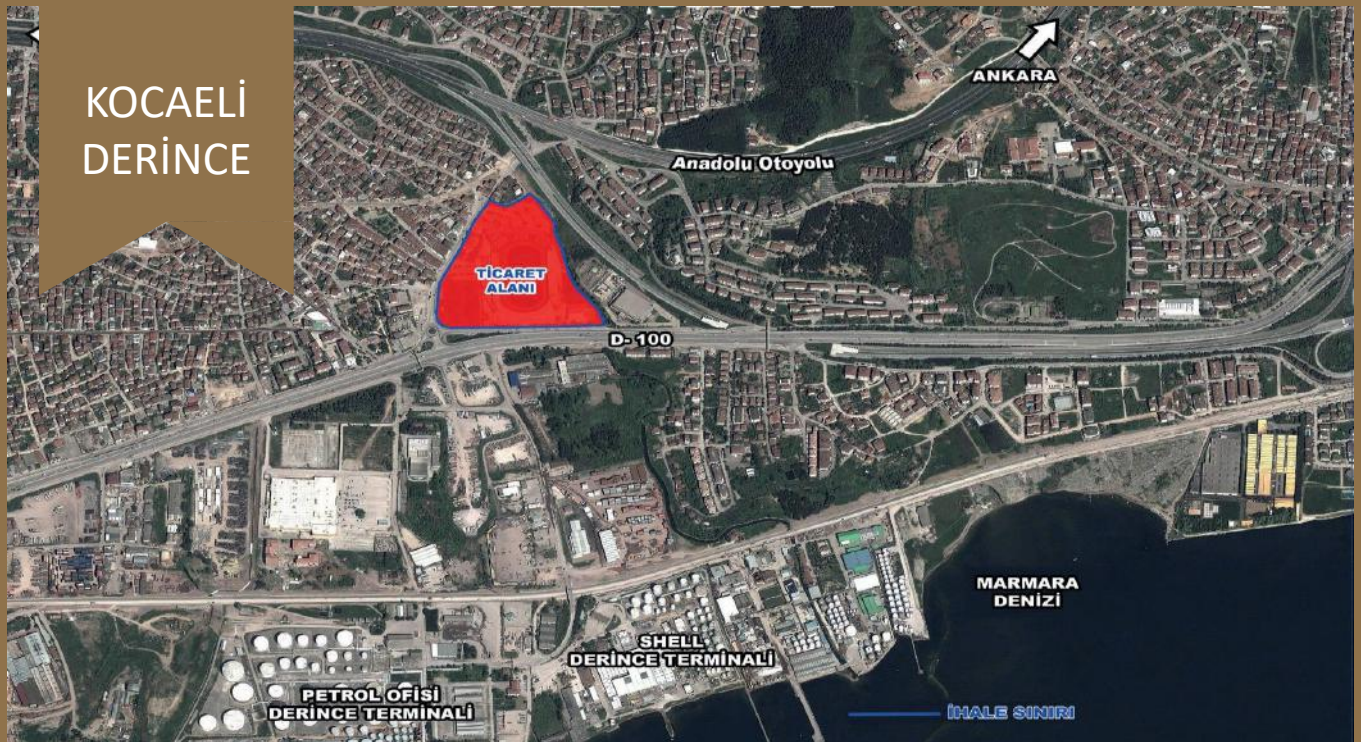
BÜYÜKYALI
İSTANBUL



> YÜKLENİCİ : ÖZAK & YENİGÜN & ZİRLAN
> BİTİŞ TARİHİ : 30.10.2021
> ARSA ALANI : 108.619 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.711

> Arsa Satış Toplam Geliri : 4.240.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %37,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.568.800.000 TL
> İlerleme Oranı : %66,13

KOCAELİ
DERİNCE



> YÜKLENİCİ : KUMUŞOĞLU & TOKAL
> BİTİŞ TARİHİ : 05.04.2025
> ARSA ALANI : 72.313 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : -

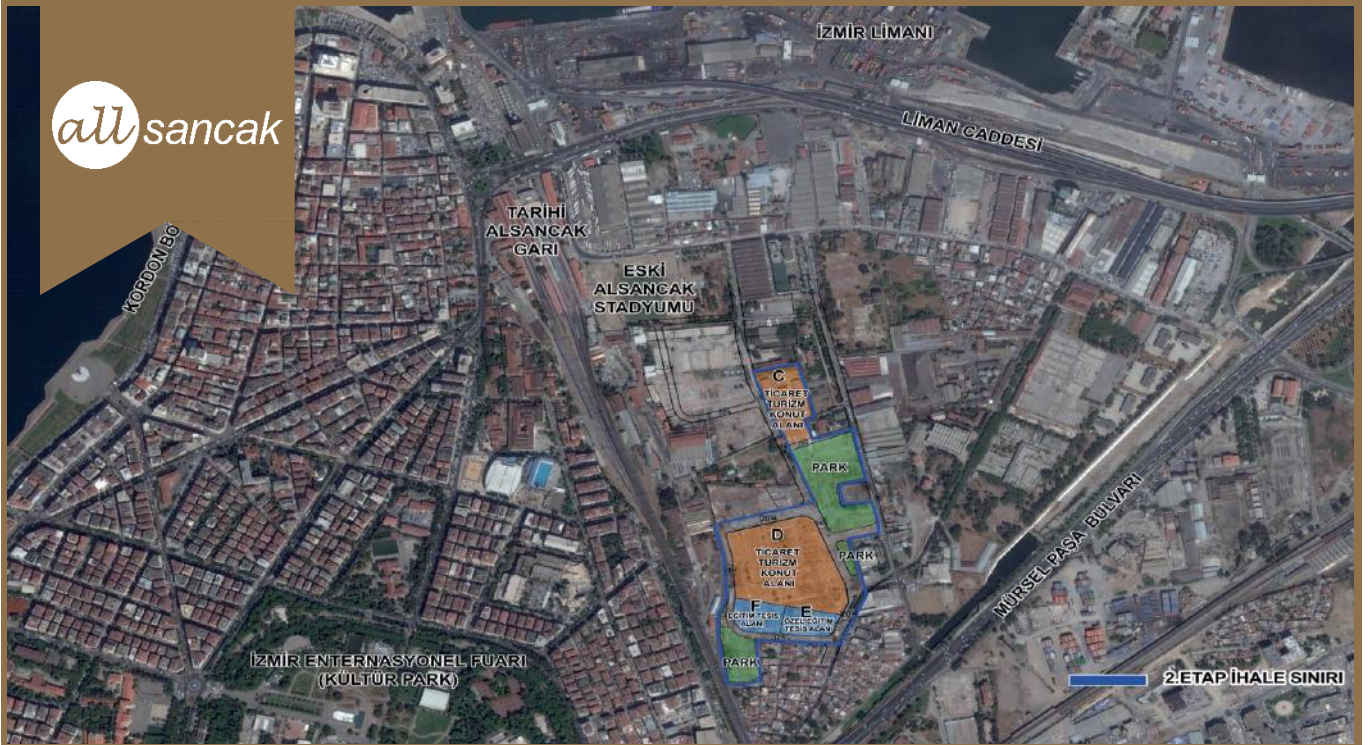
> Arsa Satış Toplam Geliri : 385.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %21,61
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 83.198.500 TL
> İlerleme Oranı : %0,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : TEKNİK YAPI & HALK GYO
 > BİTİŞ TARİHİ : 16.09.2021
 > ARSA ALANI : 47.070 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 772*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.672.000.000 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %35,00
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 585.200.000 TL **
 > İlerleme Oranı : %0,00



> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ & BURAKCAN
 > BİTİŞ TARİHİ : 21.08.2021
 > ARSA ALANI : 78.558 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.104*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 2.200.000.000 TL
 > Şirket Payı Gelir Oranı : %33,00
 > Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 726.000.000 TL **
 > İlerleme Oranı : %0,00

* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.
 ** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (117.040.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : BEŞTELSİZ İŞ ORTAKLIĞI
> BİTİŞ TARİHİ : 27.08.2021
> ARSA ALANI : 96.968 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 478

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.730.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %37,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 640.100.000 TL
> İlerleme Oranı : %0,00



> YÜKLENİCİ : TAHCİOĞLU İSTİNYE ORTAK GİRİŞİMİ
> BİTİŞ TARİHİ : 05.07.2021
> ARSA ALANI : 158.498 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 555

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.672.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %51,10
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 1.876.392.000 TL
> İlerleme Oranı : %16,19

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : YILMAZ İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 22.09.2021
> ARSA ALANI : 1.157.004 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 509*

> Arsa Satış Toplam Geliri : 3.808.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %25,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 952.000.000 TL **
> İlerleme Oranı : %0,00



> YÜKLENİCİ : DAĞ
> BİTİŞ TARİHİ : 27.11.2022
> ARSA ALANI : 118.099 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 676*

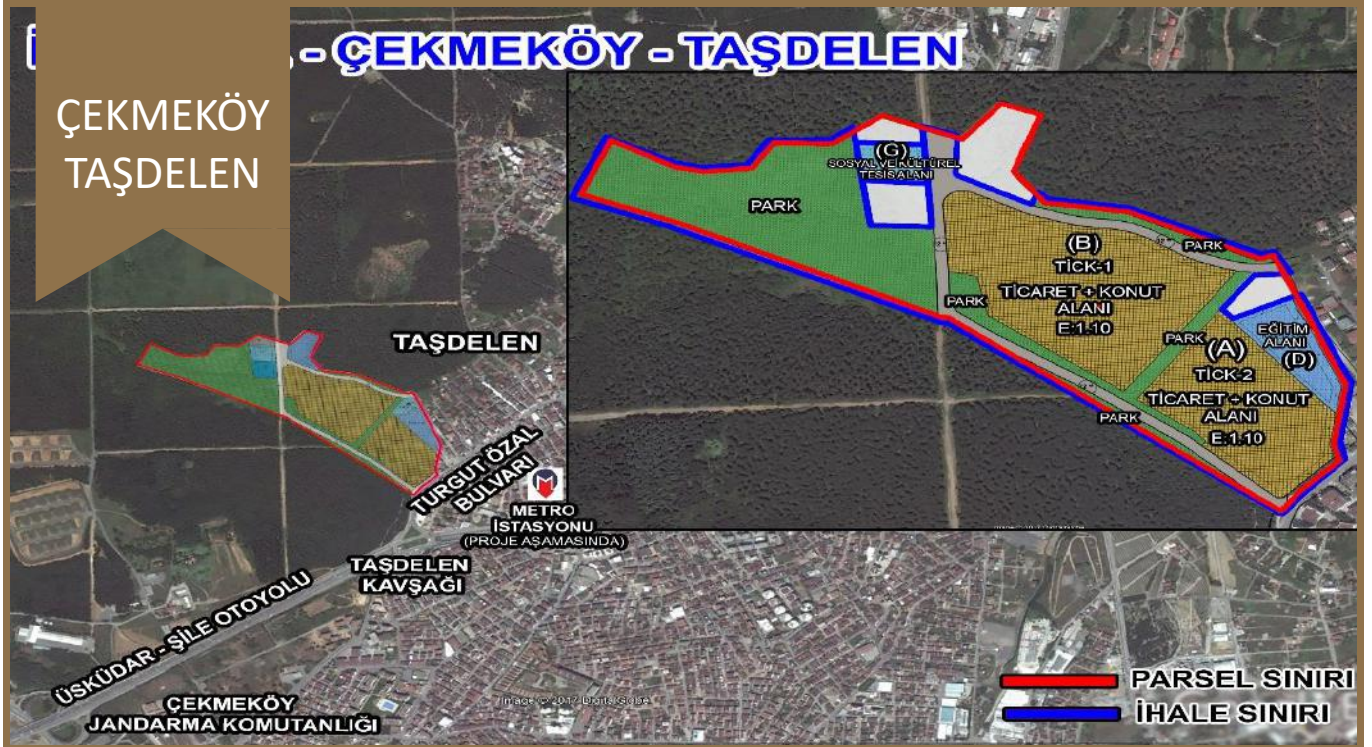
> Arsa Satış Toplam Geliri : 2.000.000.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %27,55
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 551.000.000 TL
> İlerleme Oranı : %0,00

* Proje bütününde inşaat ruhsatı alınmasını takiben ünite sayılarında artış olabilir.
** Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin %20'si (190.400.000 TL) Emlak Konut'a ait olacaktır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : ELTES & İSTLIFE
> BİTİŞ TARİHİ : 06.06.2022
> ARSA ALANI : 155.368 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :-

> Arsa Satış Toplam Geliri : 1.111.100.000 TL
> Şirket Payı Gelir Oranı : %32,00
> Asgari Şirket Payı Toplam Geliri : 355.552.000 TL
> İlerleme Oranı : %0,00

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU 31.12.2018

Sıra	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Minimum Garanti Edilen Kâr	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453	34.173.875	-1.247.949	5.258	4.991	95
2	İSTMARİNA	58.000.000	28.830.103	1.851	1.559	84
3	KARAT 34	171.600.000	104.120.486	592	381	64
4	KOORDİNAT ÇAYYOLU	180.000.000	82.836.196	432	317	73
5	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	102.685.161	905	609	67
6	TUAL ADALAR	116.961.600	26.119.576	542	289	53
7	TUAL BAĞÇEKENT	275.334.000	156.405.084	1.925	1.535	80
8	KÖY	300.525.555	147.173.539	1.156	551	48
9	EVORA DENİZLİ	92.651.000	16.394.653	1.558	830	53
10	NİDAPARK KAYAŞEHİR	407.588.000	208.214.947	1.139	1.129	99
11	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1.568.800.000	911.995.428	1.711	475	28
2019 TOPLAM		3.404.393.090	1.783.527.224	17.069	12.666	74
12	VALİDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	286.123.535	366	267	73
13	OFİS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	31.394.758	90	12	13
14	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	516.923.189	959	122	13
15	KOCAELİ / DERİNCE	96.147.618	25.788.103	-	satışta değil	-
16	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	628.249.526	3.060	341	11
17	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	122.781.852	385	118	31
2020 TOPLAM		2.661.549.998	1.611.260.963	4.860	860	18
18	İFM	0	-22.443.992	1.447	460	32
19	SEMT BAĞÇEKENT	150.500.000	100.345.871	1.039	275	26
20	CER İSTANBUL	105.968.270	38.447.821	148	19	13
21	EBRULİ ISPARTAKULE	132.000.000	73.894.560	776	143	18
22	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	102.210.572	1.184	430	36
23	BAĞÇETEPE ISPARTAKULE / TEM 34 TAHTAKALE	85.600.000	36.918.222	632	90	14
24	İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.070.000	5.256.866	58	12	21
25	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	849.284.910	1.956	1.146	59
26	NİDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	882.959.489	555	139	25
27	TUAL ARTI	53.927.500	33.911.140	-	satışta değil	-
2021 TOPLAM		4.102.958.070	2.100.785.459	7.795	2.714	35
28	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	640.100.000	232.071.326	478	satışta değil	-
29	TUAL BİZİM MAHALLE	551.000.000	74.357.624	676	satışta değil	-
30	ANKARA SARAÇOĞLU	0	-2.441.603	-	satışta değil	-
31	BAKIRKÖY FLORYA	695.258.299	324.746.320	-	satışta değil	-
32	ŞİŞLİ TEŞVİKİYE	705.500.000	207.405.303	-	satışta değil	-
33	ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	355.552.000	84.443.327	-	satışta değil	-
2022 TOPLAM		2.947.410.299	920.582.297	1.154	-	-
34	ALLSANCAK	145.200.000	145.143.260	1.104	satışta değil	-
35	EVORA İZMİR	117.040.000	117.007.790	772	38	-
36	DÜŞLER VADİSİ	542.892.221	176.246.604	509	13	-
2023 TOPLAM		805.132.221	438.397.654	2.385	51	2
ÇANKAYA ORAN**		46.800.000	13.720.673	-	-	-
TOPLAM		13.968.243.678	6.868.274.270	33.263	16.291	49

**Proje tasfiye olmuştur. Bir sonraki finansal dönemde listeden çıkarılacaktır.



DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ :YÖRÜK & ERMİT
> BİTİŞ TARİHİ :14.11.2018
> ARSA ALANI :85.871 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :978

> Güncel Sözleşme Bedeli :294.171.750 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 458.732.335 TL
> İlerleme Oranı :%95,25



> YÜKLENİCİ :BALPA
> BİTİŞ TARİHİ :14.11.2018
> ARSA ALANI :89.368 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :904

> Güncel Sözleşme Bedeli :262.690.500 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 408.116.928 TL
> İlerleme Oranı :%95,25

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ

Niğde
EMLAK KONUTLARI



> YÜKLENİCİ : PEKİNTAŞ YAPI
> BİTİŞ TARİHİ : 19.05.2019
> ARSA ALANI : 25.643 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 365

> Güncel Sözleşme Bedeli : 101.988.671 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 162.387.441 TL
> İlerleme Oranı : %90,76


EMLAK KONUTLARI 3
1



> YÜKLENİCİ : MUSTAFA EKŞİ
> BİTİŞ TARİHİ : 18.07.2019
> ARSA ALANI : 91.565 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 1.040

> Güncel Sözleşme Bedeli : 334.204.505 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 299.732.594 TL
> İlerleme Oranı : %59,50

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



KUŞEYAKASI
İSTANBUL'UN YENİ YAKASI

> YÜKLENİCİ :YAPI & YAPI İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ :14.09.2019
> ARSA ALANI :372.995 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :370

> Güncel Sözleşme Bedeli :543.616.358 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :321.678.423 TL >
İlerleme Oranı :%67,85



BAŞKENT
— EMLAK KONUTLARI —
1

> YÜKLENİCİ :KALYON
> BİTİŞ TARİHİ :25.07.2019
> ARSA ALANI :89.502 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM :1.345

> Güncel Sözleşme Bedeli :559.500.000 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi :557.844.026 TL
> İlerleme Oranı :%48,13

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ




KÖRFEZKENT
ÇARŞI

> YÜKLENİCİ : AHES İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 12.05.2019
> ARSA ALANI : 11.967 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 106

> Güncel Sözleşme Bedeli : 49.041.053 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 40.916.332 TL
> İlerleme Oranı : %71,96




GEBZE
EMLAK KONUTLARI 3
2

> YÜKLENİCİ : SİYAHKALEM
> BİTİŞ TARİHİ : 20.03.2019
> ARSA ALANI : 90.774 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 950

> Güncel Sözleşme Bedeli : 347.435.908 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 310.993.464 TL
> İlerleme Oranı : %68,83

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor
> BİTİŞ TARİHİ : İhale Çalışmaları Devam Ediyor
> ARSA ALANI : 6.338 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 62

> Güncel Sözleşme Bedeli : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 7.615.996 TL
> İlerleme Oranı : İhale Çalışmaları Devam Ediyor.



BAŞKENT
— EMLAK KONUTLARI —
2



> YÜKLENİCİ : ASL İNŞAAT
> BİTİŞ TARİHİ : 29.05.2019
> ARSA ALANI : 30.521 m²
> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 507

> Güncel Sözleşme Bedeli : 203.800.000 TL
> Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 240.247.813 TL
> İlerleme Oranı : %72,30

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİMİZ



> YÜKLENİCİ :CENT YAPI
 > BİTİŞ TARİHİ :19.11.2018
 > ARSA ALANI :29.538 m²
 > BAĞIMSIZ BÖLÜM :420

> Güncel Sözleşme Bedeli :119.464.486 TL
 > Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi : 225.464.793 TL
 > İlerleme Oranı :%96

Sıra	Şehir/ Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (Aralık 18)
1	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	557.844.026	1.345	192
2	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	240.247.813	507	-
3	Ankara/ Mühye	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 3	15.284.597	-	-
4	İstanbul/ Avcılar	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-1	458.732.335	978	975
5	İstanbul/ Avcılar	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-2	408.116.928	904	899
6	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	299.732.594	1.040	534
7	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	310.993.464	950	363
8	Kocaeli/ Gebze	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	7.615.996	62	-
9	Kocaeli/ Körfez	KÖRFEZKENT ÇARŞI	40.916.332	106	62
10	İstanbul/ Kayabaşı	KUZEY YAKASI	321.678.423	370	135
11	Nevşehir/ Merkez	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	225.464.793	420	365
12	Niğde	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	162.387.441	365	128
13		ÇEŞİTLİ ALTYAPI PROJELERİ	69.614.718	-	-
Toplam			3.118.629.464	7.047	3.653

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Kiralanın Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Kiracı	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı*
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.05.2019	1 YIL	Ankara/ Çankaya No:14	6.865,80 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.04.2020	3 YIL	Niğde 3337 / 1	1.908,00 TL
Toplam					8.773,80

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (TL)

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	8 Yıl	4 Adet Dükkan/ Avcılar	49.350	
2	5 Yıl	Bina/ Türkiye Halk Bankası A.Ş.	425.000	
3	8,5 Yıl	7 Adet Dükkan/ Başakşehir	26.825	
4	7,5 Yıl	4 Adet Dükkan/ Esenler	6.450	
5	5 Yıl	1 Adet Dükkan/ Küçükçekmece	36.000	
6	5 Yıl	5 Adet Dükkan/ Kocaeli	7.250	
7	2 Yıl	1 Adet Dükkan/ Başakşehir	1.737	
8	8,75 Yıl	8 Adet Dükkan/ Başakşehir	123.950	
9	10 Yıl	1 Adet Dükkan/ Niğde	2.500	
10	8,5 Yıl	6 Adet Dükkan/ Sarıyer	143.000	
11	6 Yıl	7 Adet Dükkan/ Sarıyer	222.500	Ort %10
12	1 Yıl	1 Adet Dükkan ve Konut/ Ümraniye	1.500	
Toplam		46 Dükkan ve 1 Adet Bina	1.046.062 TL	

Kiraya Verilen Gayrimenkuller (USD)

Sıra	Ort. Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı	Ciro Payı
1	4,5 Yıl	11 Adet Dükkan/ Sarıyer	55.011	
2	10 Yıl	2 Adet Dükkan/ Sarıyer		%5
3	6 Yıl	4 Adet Dükkan/ Sarıyer		%10
4	10 Yıl	1 Adet Dükkan/ Sarıyer		%14
5	5 Yıl	14 Adet Dükkan/ Sarıyer	129.210	%15
Toplam		32 Adet Dükkan	184.221 USD	

İSTMARINA Kiraya Verilen Gayrimenkuller

MAHAL TURU	TOPLAM			DOLU		
	ALAN	BİRİM	DOLULUK ORANI %	ALAN	BİRİM	DOLULUK ORANI %
BÜYÜK MAĞAZA	14.947,90	7	100,00%	14.947,90	7	100,00%
ORTA BÜYÜKLÜKTE MAĞAZA	14.183,00	27	100,00%	12.325,00	23	85,19%
MAĞAZA	10.842,00	77	100,00%	8.328,00	54	70,13%
OFİS	1	1	100,00%	1	1	100,00%
MUHTELİF	26.929,00	146	100,00%	11.043,00	52	35,62%
TOPLAM MAĞAZA ALANI	66.902,90	258		47.067,90	137	53,10%
TOPLAM KİRA BEDELLERİ					349.131,80 TL	+ Ort. %9 Ciro Payı

* Kira tutarı KDV hariçtir ve aylık tutarlardır.

**Ciro payı kira bedeline dahil edilmemiştir ve kira bedelleri sözleşmede belirtilen hisse oranları üzerinden yüklenici firma ile paylaşılacaktır.



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI HAKKINDA

- ▶ İşlem görülen pazar; kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarı...
- ▶ Dahil olduğumuz endeksler; BİST 100 - BİST 50 - BİST 30 BİST Tüm - BİST Mali - BİST GYO
- ▶ Veri sağlayıcı kodlarımız; BİST kodu: EKGYO BLOOMBERG kodu: EKGYO.TI - REUTERS kodu: EKGYO.IS

Şirketimiz Pay Senedi Performansı EKGYO

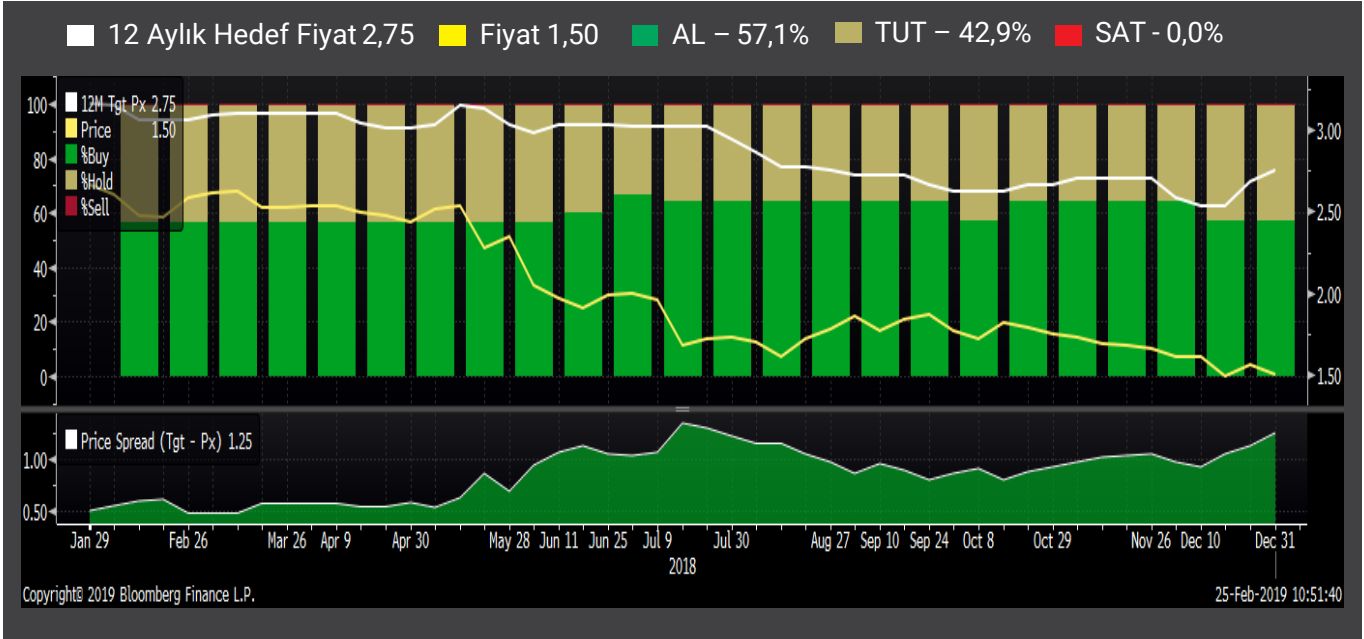


EKGYO/BIST GMYO/BIST 100

BIST 100 Endeksi
BIST GMYO Endeksi
EKGYO



Kaynak: BLOOMBERG



Kaynak: BLOOMBERG

Hisse Geri Alım

- Emlak Konut 2013' den bu yana ödenmiş sermayenin % **3,38'** ine denk gelen **128,4 milyon** adet hisselerin geri alımını gerçekleştirmiştir.
- Hisse başı ortalama brüt maliyet **2,22 TL** seviyesindedir.
- Emlak Konut sahip olduğu hisselerden **35,1 milyon TL** nakit temettü elde etmiştir.
- Hisse başı ortalama net maliyet **1,94 TL** seviyesindedir.

EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

1980 yılında kurulan EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline

dayanan projeler geliştirme oluşturmaktadır. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000 adet hissesinin tamamı Emlak Konut GYO AŞ. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır.

2018 Yılı Müşavirlik Hizmetleri

%94,36 Tamamlanma Oranı	%92,17 Tamamlanma Oranı	%84,29 Tamamlanma Oranı	%92,51 Tamamlanma Oranı
- Proje kapsamı: 5.438 Konut 600 Yataklı Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme - Proje Lokasyonu: İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Sakarya, Kocaeli	- Proje kapsamı: 3.202 Konut Hastane Altyapı ve Çevre Düzenleme - Proje Lokasyonu: İstanbul, Edirne, Sakarya, Kocaeli, Yalova	- Proje kapsamı: Giresun Spor Kompleksi - Proje Lokasyonu: Giresun	- Proje kapsamı: Akyazı Spor ve Kültür Kompleksi - Proje Lokasyonu: Trabzon

NET VARLIK DEĞERİ 353.020.474 TL

828 Milyon TL
Ön Satış Değeri

955 BB
2018 Yılında
Satılan Bağımsız
Bölüm Ön Satış
Adedi

8,2 Milyon m²
Tamamlanan
ve Devam Eden
Toplam
Müşavirlik Hizmeti
İnşaat Alanı

415 Bin m²
Proje
Geliştirme Amaçlı
Arsa Alanı



GİRESUN STADI



TRABZON STADI

2019 YILI PROJELERİ

Emlak Termalköy/Yalova



İHALE DURUMU
TEKRAR İHALE EDİLECEK

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir.

> BİTİŞ TARİHİ : 30.06.2020

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 403

Sapanca/Arifiye Arsaları



İHALE DURUMU
İHALE EDİLECEK

2019 yılında yeni bir imar planı çalışılacaktır.

> ARSA ALANI : 118.000m²

İstanbul Bio City



İŞ MODELİ

Arsa Karşılığı
Gelir Paylaşımı Modeli
yeni konsept proje çalışmaları tamamlanmıştır. Toplam yatırım miktarı USD150 milyona ulaşmıştır.

> ARSA ALANI : 477.166 m²

Başakşehir Gıda Toptancı Tüccarları Hali



İHALE DURUMU
TİCARİ ALAN İHALESİ
YAPILACAK

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

> BAĞIMSIZ BÖLÜM : 947

> TİCARİ NİTELİKLİ : 123

> TİCARİ NİTELİKLİ : 47*

(* Ruhsat alınacak & 2019 yılında ihalesi yapılacaktır)

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2019

Türkiye'de 2019 Ocak ayında 72 937 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,8 oranında azalarak 72 937 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 13 455 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 6 785 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 3 795 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Ardahan, 9 konut ile Hakkari ve 17 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları 2019 Ocak ayında 6 537 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %77,2 oranında azalış göstererek 6 537 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 215 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sırayı aldı.

Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %42,9 ile Ardahan oldu.

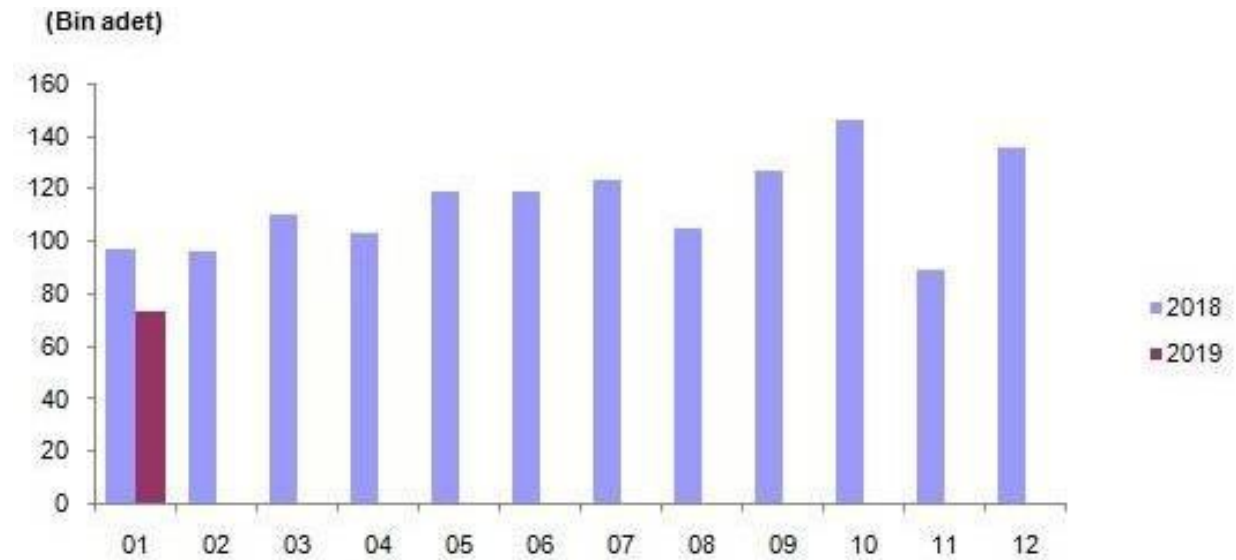
Diğer satış türleri sonucunda 66 400 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %2,8 oranında azalarak 66 400 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 240 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91 oldu. Ankara 6 164 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 383 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Ardahan oldu.

Konut satışlarında 31 048 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 31 048 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %42,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 019 konut satışı ve %19,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 604 konut satışı ile Ankara ve 1 589 konut satışı ile İzmir izledi.

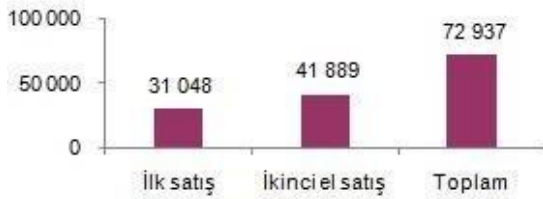
Konut satış sayıları, 2018-2019



Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2019



İkinci el konut satışlarında 41 889 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %20,4 azalış göstererek 41 889 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 7 436 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,3 oldu. Ankara 4 181 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2 405 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2019 yılı Ocak ayında 3 168 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %81,9 artarak 3 168 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ocak 2019'da ilk sırayı 1 361 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 601 konut satışı ile Antalya, 182 konut satışı ile Ankara, 177 konut satışı ile Bursa ve 162 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ocak ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 605 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 305 konut ile İran, 195 konut ile Rusya Federasyonu, 191

konut ile Afganistan ve 151 konut ile Ürdün izledi.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Aralık, 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %1,85 düştü

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,85 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,65 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,81 düştü, işçilik endeksi %0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,21, işçilik endeksi %17,45 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Aralık 2018 [2015=100]



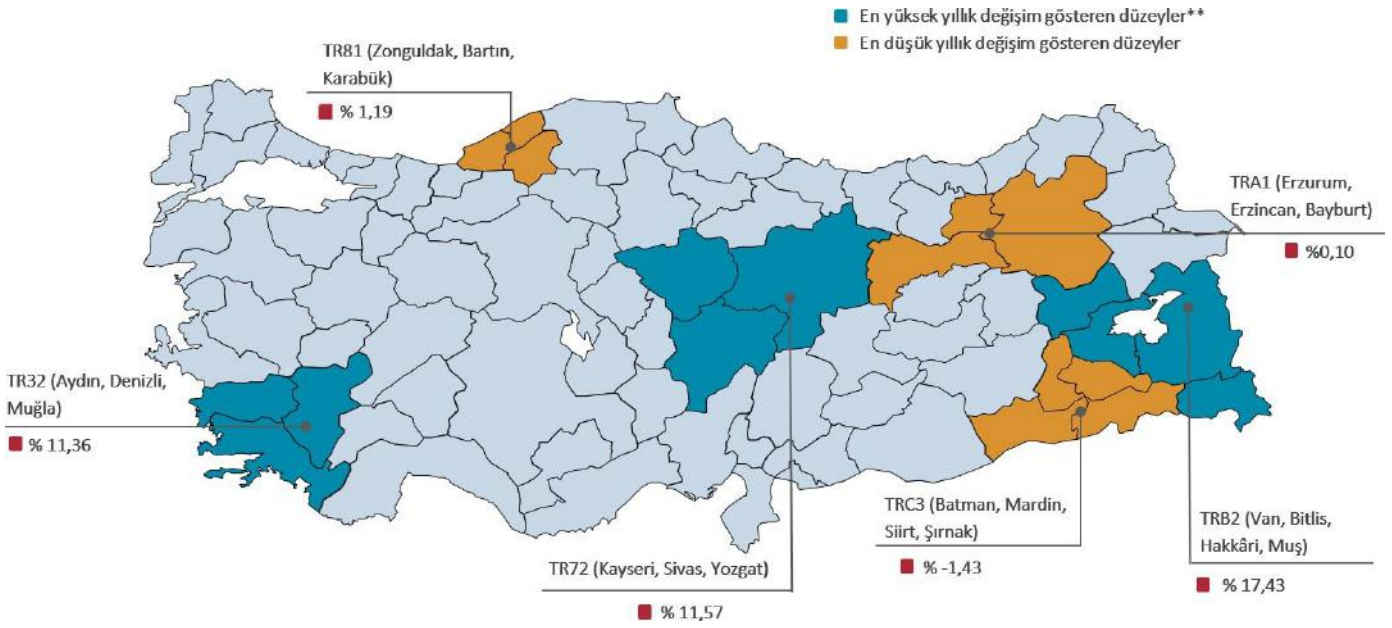
Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %1,42 düştü

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,42 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,26 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19 düştü, işçilik endeksi %0,52 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,21, işçilik endeksi %17,43 arttı.

Konut Fiyat Endeksleri, Aralık 2018

Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,40 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 5,44 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 12,35 oranında azalmıştır.



Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	226,52 (%5,44)	275,42 (%9,69)	2314,54 ₺	262,70 (%10,08)	267,47 (%9,52)
	269,65 (%1,28)	318,82 (%5,56)	4119,73 ₺	320,21 (%5,84)	304,76 (%5,90)
	196,12 (%2,00)	217,87 (%9,83)	1892,44 ₺	249,32 (%15,57)	206,98 (%8,08)
	266,80 (%8,27)	297,82 (%10,73)	2925,42 ₺	294,62 (%9,14)	294,20 (%12,39)

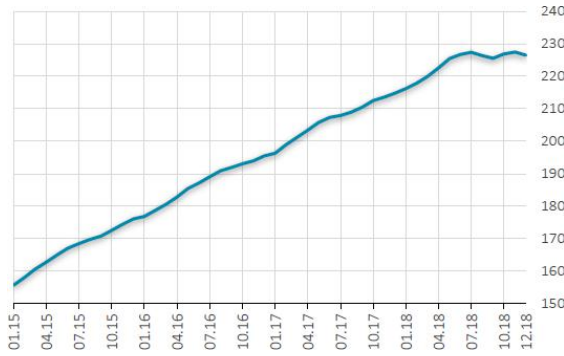
*Konut Fiyat Endeksi, Birim Fiyat, Yeni ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksleri Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

**İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Metaveri notunda verilmektedir. Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

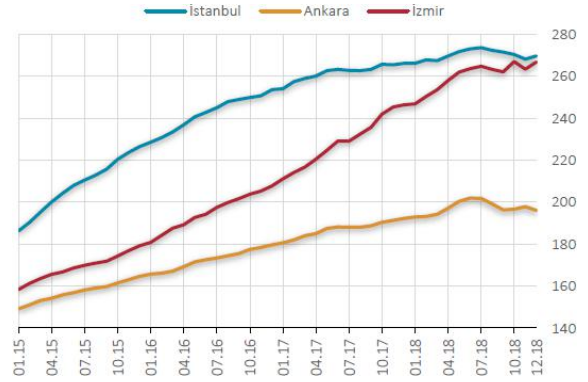
Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,40 oranında azalarak 226,52 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla 0,56 ve 1,29 oranlarında artış, Ankara'da ise yüzde 0,87 oranında azalış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,28, 2,00 ve 8,27 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 1: Hedonik Konut Fiyat Endeksi

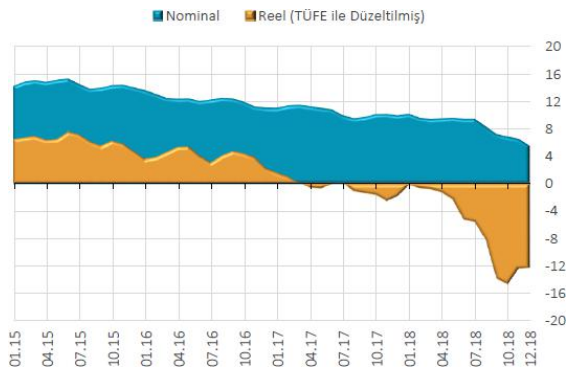


Grafik 1: Hedonik Konut Fiyat Endeksi 3 Büyük İl



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,44 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,35 oranında azalış göstermiştir.

Grafik 2: Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



DÜŞLER VADİSİ





KURUMSAL YÖNETİM

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Emlak Konut GYO A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir ve Ortaklıkta kurumsal yönetim anlayışının sürekli olarak geliştirilmesi amaçlanmaktadır. i) Eşitlik, ii) Şeffaflık, iii) Hesap Verebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerini ilke edinen Ortaklık; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde bulunan zorunlu tüm ilkelere uymaktadır ve zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlamakla birlikte, zorunlu olmayan ilkelere tam uyumun sağlanması hususunda çalışmalarını sürdürmektedir. Ortaklığın tam olarak uyum sağlayamadığı zorunlu olmayan ilkeler sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması varlığı ve/veya Ortaklığın maruz kaldığı herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Ayrıca, Ortaklığın ilkeler çerçevesinde değişiklik yapma planı varlığı halinde söz konusu açıklamalar ilgili bölümlerde ilke bazında açıklanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği işletme politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışması için "Bağımsız Üye" bulundurulmasına önem vermektedir. Mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu üyelikleri seçimi ile, Muhterem İNCE, Sinan AKSU ve Havvanur YURTSEVER Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedirler. Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi, Ücretlendirme Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca uhdesinde "Ücretlendirme, Aday Gösterme" komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu ve komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV'de ifade edilmiştir.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler

hakkında, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul'da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Bölüm I-Pay Sahipleri altında bulunan 4 numaralı Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

2018 yılında, Esas Sözleşme 'de "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 2017 yılı içerisinde hissedarlar, yükleniciler ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla; bilgi güvenliği politikası oluşturulmuş ve Türkçe/İngilizce olarak kurumsal web sayfasında yayınlanmıştır. Bilgi güvenliği politikasına ayrıca bu raporun "Politikalar" kısmında yer verilmiştir.

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

- Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği
- Yazışma, Evrak Kayıt ve Arşiv Yönetmeliği
- Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği
- Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği
- İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği

Ortaklığımızca zorunlu olmayıp henüz tam uyum sağlanamayan maddeler aşağıda belirtilen 1.3.10, 1.4.2, 1.5.2, 3.1.2, 4.2.8, 4.3.9, 4.3.10 ve 4.6.5 no'lu ilkeler olup, bunların gerekçelerine ve ilave açıklamalara ilke bazında raporun ilgili kısımlarında yer verilmektedir:

- 1.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık menfaatlerinin korunduğu, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bir bağış politikası oluşturma kapsamında çalışmalar devam etmektedir.
- 1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu

payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

- 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük orana sahip olanlara tanınmamış, azınlığa tanınan haklar genel uygulamalar çerçevesinde sağlanmaktadır.
- 3.1.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; çalışanların tazmini kapsamında 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümler dikkate alınmaktadır. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.
- 4.2.8 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar 20 milyon \$ bedelle sigorta edilmiştir.
- 4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir. Halihazırda Ortaklık bünyesinde kadın Yönetim Kurulu üyesi olarak Havvanur YURTSEVER (bağımsız üye) yer almaktadır.
- 4.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunması gerekçesiyle denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır.

BÖLÜM I PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde; yerli ve yabancı yatırımcıların

- i) doğru
- ii) tutarlı
- iii) eşanlı
- iv) zamanında bilgilendirilmesi,

sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin her türlü mevzuata uygun olarak sürdürülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından ifa edilmektedir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.Maddesi 1.Fıkrası uyarınca; söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Hakan AKBULUT' a doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11. Maddesi 2. Fıkrası uyarınca; Genel Müdür Yardımcısı (Mali) Hakan AKBULUT; ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmakla birlikte "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3)" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı"na sahiptir ve aynı zamanda "Kurumsal Yönetim Komitesi" üyesi olarak görevlendirilmiştir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.Maddesi 2.Fıkrası uyarınca; Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 2018 yılında yürüttüğü faaliyetlere ilişkin hazırlanan raporu 28.01.2019 tarih ve YİMD-330.99-E.10/11 Sayı ile Ortaklığımız Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü personelinin ve bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı'nın iletişim bilgileri sayfa 72'de yer almaktadır. İlgililere aşağıda yer alan elektronik posta adresi dışında; yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr adresinden de ulaşılabilir.

Adı Soyadı	Görevi	SPK Lisansı ve Numarası	Telefon	E-Posta
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yardımcısı (Mali)	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 202142/700914	+90 216 579 1515	hakbulut@emlakkonut.com.tr
Mustafa BUĞA	Yatırımcı İlişkileri Müdürü		+90 216 579 1515	mbuga@emlakkonut.com.tr
Aydağül EKMEN	Uzman		+90 216 579 1595	aelemen@emlakkonut.com.tr
Muammer DURGUT	Uzman		+90 216 579 1594	mdurgut@emlakkonut.com.tr
Mustafa KOKSAL	Teknik Uzman Yrd.		+90 216 579 1596	mkksal@emlakkonut.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün 2018 yılı içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler şu şekilde özetlenebilir:

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2018 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür
- Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmış ve Ortaklık faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilere yönelik olarak bilgilendirilmeler yapılmış ve pay sahipleri ile Ortaklık yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin sağlanarak etkin bir şekilde sürdürülebilmesi kapsamında çalışmalara devam edilmiştir.
- Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır. Bu kapsamda; 2018 yılı içerisinde 6 adet farklı Yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve bu organizasyonlarda toplam 52 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. Yıl içerisinde 2 adet Yurtiçi konferansa katılım gerçekleştirilmiş ve bu organizasyonda toplam 22 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür. İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere Ortaklık içi/dışı/telekonferans toplantılarının sayısı

75 olarak gerçekleşmiştir, bu toplantılarda 98 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.

- Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal yatırımcılar/bireysel yatırımcılar, mevcut pay sahipleri/ potansiyel yatırımcılar, analistler ile Ortaklık arasındaki ilişkileri yürütmek, etkin olarak bilgilendirmek ve sözlü sorularını yanıtlamak amacıyla; 2017 yıl sonu finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 27 Şubat 2018 tarihinde düzenlenen telekonferans ve 2018 yılı ilk yarı finansal sonuçlarıyla ilgili olarak 10 Ağustos 2018 tarihinde düzenlenen telekonferans görüşmelerinde toplam 25 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir. Ayrıca, 9 Ocak 2018 tarihinde; eski Genel Müdürümüz Murat KURUM'un katılımlarıyla Basın ve Analistlerin davet edildiği, sektör için Değerlendirme Toplantısı düzenlenmiştir.

Sektöre katkı sağlaması amacıyla gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmelerin incelendiği 2 adet sektör raporu Türkçe ve İngilizce olmak üzere iki ayrı dilde hazırlanmış ve Türkçe/İngilizce olarak kurumsal internet sitesinin yatırımcı ilişkileri kısmında yayınlanmıştır.

- Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli olarak güncellenmektedir.
- Kurumsal internet sitesinden ulaşılan Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içerikler yönetilmiş ve güncel bilgilere sürekli olarak erişim sağlanmakla birlikte Ortaklık tarafından Kamuyu Aydınlatma

Platformu'nda (KAP) yapılan tüm açıklamalar, açıklamayı takiben Türkçe/İngilizce olarak kurumsal internet sitesinde de pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

- 2018 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne Konut Edindirme Yardımı (KEY) hak sahiplerinin KEY hesaplarında bulunan kapalı hisselerin ilgili yatırım hesabına virman edilmesine ilişkin taleplerini içeren 4 adet yazılı başvuru alınmıştır. Hak sahiplerinin talepleri işleme alınmış ve KEY karşılığı hisse senetleri, hak sahiplerinin hesaplarına virman edilmiştir ve 2018 yılı içerisinde yapılmış olan virman tutarları toplamı (pay adeti) 2.672,2 adettir.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2018 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında 8 adet yazılı başvuru alınmış ve bu bilgi taleplerine dış yazılar ile ivedilikle cevap verilmiştir.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaşılmış ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleriyle gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Bu raporun "9.Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı içeriğinde açıklandığı üzere; (bkz.s.77) pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamaya güncel olarak Ortaklık kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Ortaklık "Yatırımcı İlişkileri Bölümü"; başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Ortaklık Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi

taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplamaktadır. Ortaklık' a ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda da yazılı olarak cevaplandırılmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve/veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2018 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

4. Genel Kurul Toplantıları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Mart 2018 tarihinde saat 10:00'da Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Mustafa Kendi'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.702.005.284,48 TL'sini (%71,1) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar basın mensupları ve çeşitli menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 6 Mart 2018 tarih ve 9530 sayılı baskısında, Diriliş Postası Gazetesi'nin 2 Mart 2018 tarihli baskısında ve Ortaklık www.emlakkonut.com.tr kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca

adresini bildiren pay sahiplerine 2 Mart 2018 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 26 Şubat 2018 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, 7 Mart 2018 tarihinde Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır. 1 Ocak 2017- 31 Aralık 2017 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, www.emlakkonut.com.tr adresindeki Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilmektedir. Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir ve Ortaklık Genel Kurul toplantısına pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabilirler gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilirler. Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Pay sahipleri temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak

yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler. Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazırlan cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

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

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Genel Kurul sonucunda, Kar Dağıtım Tablosu, Gündem Maddeleri, Toplantı Tutanağı ve Hazırlan Listesi aynı gün (28.03.2018) içerisinde KAP üzerinden kamuoyu ile paylaşılmakta olup, Ortaklık kurumsal internet sitesi Yatırımcı İlişkileri kısmı içinde Genel Kurul (2017) başlığı altında ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde yayınlanarak açıklanmıştır ve pay sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. 2017 faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul, 9 Nisan 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

2018 yılında yapılan bağış ve ödemeler Genel Kurul'da ortakların bilgisine ayrı bir gündem maddesi olarak (Madde 10) sunulmuştur. 2017 yılı içinde yapılan bağış 14.999.129-TL'dir. Ayrıca 2018 yılında 20.000.000-TL'ye kadar bağış yapılması Genel Kurul'da oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

2018 yılı içerisinde gerçekleştirilen bağışlar ve bağış yararlanıcıları aşağıda açıklanmaktadır.

- İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği
18.000.000 TL
- 1. Ordu Komutanlığı ve Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü.
682.220,25 TL
- Batı Ataşehir Cami ve Hizmet Birimleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği
605.034,67 TL
- İstanbul Merkez Cami ve Eğitim Kült. Hizm. Birimleri Yapt. Ve Yaşatma Derneği
290.000 TL
- Başakşehir Cami ve Eğ.Kül.Hiz. Bir. Yap. Ve Yaş. Derneği
282.000 TL
- T.C. Şehit Akın Sertçelik Anadolu İmam Hatip Lisesi
70.745,08 TL

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, Ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlerle uğraşan bir başka Ortaklıkta sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi niteliğinde işlemlerin olmadığı 28.03.2018 tarihli Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş (Madde 14) ve konuyla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmeyle birlikte Genel Kurul toplantı tutanağına işlenmiştir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Ortaklık oy haklarının kullanımını zorlayıcı tüm uygulamalardan kaçınılmaktadır ve oy haklarının kullanımının kolaylaştırılması için azami özen göstermektedir. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği

adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Ortaklık, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 22.Maddesine göre; Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili tarafar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 21.Maddesine göre; Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafarı ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır ve bu şekilde bir durumun oluşması halinde konu ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak KAP' da açıklanır.

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2018 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

6. Kâr Payı Hakkı

Ortaklığımızın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika ve buna ilişkin bilgi, 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Maddede

ortakların bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile Ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

Kar dağıtım politikası Ortaklık kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri kısmında “Kurumsal Yönetim Bilgileri” içeriğinde ortakların incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde yer alan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Kar dağıtım esasları, politikaları ve pay sahiplerine verilen kar payı oranları faaliyet raporlarında bulunmakta ve ilgili süreç KAP’ da yapılan açıklamalarla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Ortaklık, 2010 yılında gerçekleştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]’ını nakit olarak dağıtmıştır. 2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul’da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir. Takip eden 2017 yılı karı için ise mevcut politika uygulanmaya devam edilmiş ve 2018 yılı içerisinde şirket, 2017 net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 666.976.000,00 TL kar payı tutarını ortaklarına dağıtmıştır.

7. Payların Devri

Ortaklık payların serbestçe devredilebilmesini zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmaktadır. Esas sözleşmenin 9.Maddesinde yer bulduğu üzere; “İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir”. Bunun haricinde “Esas Sözleşme” de pay devrini kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren “Bilgilendirme Politikası” 28 Nisan 2014 tarihli Genel Kurul toplantısında Genel Kurul bilgisine sunulmuştur ve KAP’ da açıklanmış, kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulunmaktadır. Bilgilendirme politikasında 2018 yılı içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Bilgilendirme Politikası hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların/gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır. Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan ‘özel durum açıklamaları’ konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

Ortaklık 09.01.2018 tarihinde 2018 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal data ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekaşe, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

Ayrıca 2018 yılı içerisinde açıklanan satış hedefleri tahminlerinin gerçekleşen verilere çok yakın seyretmesi sebebiyle hedeflerle ilgili bilgilerin güncellenerek yeniden açıklanması zarurietini doğmamıştır.

9. Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği

Ortaklığın Türkçe ve İngilizce dillerinde hazırlanmış kurumsal web sitesi bulunmaktadır.

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

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde İngilizce olarak da hazırlanmıştır. İngilizce açıklamaların, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli olmasına azami özen gösterilmektedir.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususları da içerecek şekilde ilgili mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin tümü bulunmaktadır.

Pay sahiplerine ve tüm menfaat sahiplerine daha kapsamlı bilgi akışının sağlanması amacıyla, internet sitesinde Türkçe/İngilizce yayında olmak üzere ayrı bir yatırımcı ilişkileri bölümü bulunmaktadır.

Ayrıca kurumsal internet sitesinde

- Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi
- Ortaklık esas sözleşmesinin son hali
- Özel durum açıklamaları
- Finansal raporlar, faaliyet raporları, faaliyet raporları içerisinde yer almak suretiyle Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları
- İzahnameler ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri
- Yönetim Kurulu ve Komiteler hakkında bilgi

- Genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu,
- Ücretlendirme Politikası
- Kâr dağıtım politikası,
- Bilgilendirme politikası,
- İnsan kaynakları politikası,
- Kalite politikası,
- Bilgi güvenliği Politikası
- Ortaklık sunumları,
- Hisse senedi performansı bilgileri,
- İletişim bilgileri,
- Sıkça sorulan sorular başlığı altında, Ortaklığa ulaşan sorular ve bunlara verilen cevaplar ana sayfada S.S.S. kısmında yer almaktadır.

Bu kapsamda, en az son 5 yıllık bilgilere kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

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

10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporu; kamuoyunun Ortaklığın faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen tüm bilgileri içerecek şekilde hazırlanmaktadır. 2018 yıllık faaliyet raporu, TTK ve buna bağlı mevzuat ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Kurumsal Yönetim İlkeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilmekte ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır ve kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan finansal tablolar 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde bağımsız denetimden geçmektedir.

BÖLÜM III

MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş., tüm menfaat sahiplerini şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar etmektedir. Kamuoyuna yapılan açıklamalarda Bilgilendirme Politikası doğrultusunda hareket edilerek, politikada söz edilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, düşük maliyetli, kolay ve eşit koşullarda erişilebilir şekilde duyurulmaktadır. Menfaat sahipleri her konu hakkında bilgi alabilmek amacıyla Ortaklık' a yazılı başvuru yapabilirler. Ortaklığın düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikası gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, menfaat sahiplerinin Ortaklık' a daha kolay ulaşabilmeleri ve menfaat sahiplerine daha iyi bir hizmetin sağlanması amacıyla 444 36 55 numarasından ulaşılabilen çağrı merkezi ile 26 Ekim 2016 tarihi itibari ile hizmet vermeye başlamıştır.

Ortaklık işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin ilgili mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarlarının iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Ortaklık imkânları ölçüsünde korunması hususunda Ortaklık azami özen göstermektedir. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda; sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir. Menfaat sahiplerine ilişkin Ortaklık politikası bulunmamakla birlikte Ortaklık söz konusu politikanın oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali gerçekleşmesi durumunda etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmaktadır. Ortaklık, ilgili mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı göstermektedir, Ortaklığın çalışanlarına yönelik ayrıca bir tazminat politikası bulunmamaktadır fakat Ortaklık Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)'nun çalışanlar için uyguladığı tüm hükümleri eksiksiz olarak uygulamaktadır. Personel Yönetmeliği'nde yazılı olarak yer alan bir tazminat sisteminin de bulunmaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümlerdir. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

Ortaklık, menfaat sahiplerinin Ortaklığın ilgili mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite' ye iletebilmesi için gerekli mekanizmaları oluşturmuştur ve her türlü iletişim kanalları açık tutulmaktadır. Tüm menfaat sahiplerine karşı 'iş etiği ve geleneksel ticari ahlak' anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Menfaat sahiplerinin, Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komite ile iletişime geçmesini zorlaştıracı herhangi bir Ortaklık uygulaması bulunmamaktadır.

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

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Başta Ortaklık çalışanları olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin Ortaklık yönetimine katılımını destekleyici modellerin Ortaklık faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilmesi konusunda çalışmalar devam etmektedir. Ortaklık geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramına önem vermekte olup sadece paydaşları değil, hizmet sunulan kişilerden, hizmet alınan kişilere, çalışanlara kadar bu süreci takip etmektedir. Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda her türlü iletişim kanalları açık tutularak menfaat sahiplerinin görüşleri mutlaka alınmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., menfaat sahiplerinin yönetime katılması ve memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmaları yürütülmektedir.

- Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.
- Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.
- Pay sahiplerinin yönetime katılmaları ise mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Ortaklık Yönetim Kurulu yürütme organı olduğundan pek çok önemli karar ilgili yapı tarafından alınmaktadır.

Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler kapsamında;

- Ortaklık, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Bu nedenle satış ofislerinde müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanıp ve değerlendirilip “Üst Yönetim” e rapor edilmektedir. İstanbul’ un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve

eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir.

- Müşterilerin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanmaktadır ve 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 46. ve 84. Maddelerine dayanılarak hazırlanan “Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik” ile müşterilerin satın aldığı mal ve hizmetlere ilişkin gecikmeler tazmin edilmektedir ve bu konuda müşterilerin bilgilendirilmesi sağlanmaktadır.
- Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.
- Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2018 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır. Ortaklık Organizasyon El Kitabı’nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacıyla, 2015 yılından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır.

Ortaklık, çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2018 yılı içerisinde herhangi bir şikâyet alınmamakla birlikte, Ortaklık çalışanları tüm insan kaynakları süreçleriyle (işe alım, terfi, görev

tanımı transfer, rotasyon, performans, ödüllendirme, yetenek yönetimi, insan gücü planlama, ücretlendirme ve ek menfaatler, organizasyona dayalı gelişim ve süreç iyileştirme), görev tanımları, dağılımı konularında bilgilendirilmiş ve tüm hususlar yazılı düzenlemeler ile çalışanlara tebliğ edilmiştir. Ortaklık bünyesinde Ortaklığın finansal durumu ve faaliyetleri, eğitim, sağlık gibi konularda düzenli olarak seminerler düzenlenmektedir ve çalışanlarla görüş alışverişi yapılmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler ivedilikle çalışanlara bildirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

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

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

Ortaklık bünyesinde Kalite Yönetim Temsilcisi bulunması sebebiyle çalışanlarla ilişkilerin sürdürülebilmesi için ayrıca özel bir temsilci tayini henüz gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte, ilişkilerin daha sağlıklı bir zeminde yürütülmesi amacıyla çalışanlarla ilişkilerin yürütülmesi kapsamında temsilci tayini için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir. Kalite Yönetim Temsilcisi, Kalite yönetim sistemine ait tüm veri ve dokümanların hazırlanması ve/veya diğer bölüm sorumluları ile koordine edilerek hazırlanmasından, yayınlanmasından sorumludur. Bununla birlikte her birimde görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi için bir iç tetkikçi atanmıştır. Kalite Yönetim Temsilcisi, İç Tetkik faaliyetlerini yürütecek personelin gerekli eğitimleri almasını sağlamaktan, tetkik faaliyetlerini organize etmekten ve bölümler arası faaliyetleri organize etmekten ve bölümler arası koordinasyonu sağlamaktan sorumludur. Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının

uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve başlatılan uygulamaların takibinden sorumludur. Kalite Yönetim Temsilcisi, Birim Yöneticileri ile birlikte ürün ve hizmet performans ölçümlerinin oluşumunda istatistik ve analitik tekniklerden yararlanır. Yönetim Temsilcisi, birimlerden gelen istatistiki metotlar ile oluşturulan uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için ilgili toplantılara sunar. Kalite Yönetim Temsilcisi, tüm Kalite Yönetim Sisteminin sağlıklı işletilmesinden sorumludur.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, "sürdürülebilirlik" ve "toplumsal değer yaratma" anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle birlikte aynı zamanda bu planlamalara 'kamu yararına kullanılacak' bağımsız bölümler yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

2003 YILINDAN GÜNÜMÜZE KADAR KAMU YARARINA YAPILAN İŞLER			
	Projeler Okul Kreş	Cami	Sağlık Tesisleri
Tamamlanan Projeler	29	9	3
Devam Eden Projeler	29	21	7
Toplam	58	30	10

Yukarıda anlatılan faaliyetlere ek olarak; sosyal sorumluluk ve bilgilendirme amaçlı eğitim, kültür alanları öncelikli olmak üzere yürütülmüş sponsorluklar, kamuya yönelik faaliyetler (desteklenen / öncülük edilen sosyal çalışmalar, bölge insanlarına yönelik sosyal çalışmalar) aşağıda ifade edilmiştir;

- İstanbul Resim Müzesi Sponsorluğu
10.01.2018
- Diyarbakır Dönüşüyor Paneli Sponsorluğu
18.01.2018
- 81 İlde Gizem Dolu Anadolu Fotoğraf Sergisi Sponsorluk
25.01.2018
- Emlak Konut Spor Kulübü Sponsorluğu
22.02.2018
- Ardeşen Gençlik ve Spor Kulubu Sponsorluğu
8.03.2018
- Mimarhane Projesi Sponsorluk
13.03.2018
- EVF 2018 9. Enerji Verimliliği Forumu ve Fuarı Sponsorluk
23.03.2018
- Genç Türkiye Zirvesi 2018 Sponsorluk
28.03.2018
- World Cities Congress İstanbul 18 Sponsorluk
30.03.2018
- GYODER Gayrimenkul Zirvesi Sponsorluk
4.04.2018
- 17. Forum İstanbul 2018 Konferansına Sponsorluk
26.04.2018
- İFM İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Birleşme Bütünleşme Paneli Sponsorluk
9.05.2018
- Yerli Sanayi ve Teknoloji Zirvesi Buluşması Sponsorluk
10.10.2018
- Sign Of The City Awards Sponsorluk
2.11.2018
- Türkiye 2023 Zirvesi 18 Sponsorluk
11.10.2018
- 3.Arge İnovasyon Zirvesi ve Sergisi Sponsorluk
15.10.2018
- Platin Dergisi Global 100 Ödülleri Etkinlik Sponsorluk
23.10.2018
- Dijital Şehirler Zirvesi Platin Sponsorluk
23.10.2018
- 17.Musiad Expo Fuarı platin Sponsorluk
31.10.2018
- 7. Gayrimenkul Zirve Sponsorluk
14.11.2018
- 4. Anadolu Medya Ödül Töreni Sponsorluk
16.11.2018
- Ege Ekonomik Forum Sponsorluk
20.11.2018
- Verimlilik ve Teknoloji Fuarı Sponsorluk
26.11.2018
- R360 Gayrimenkulün Büyük Buluşması Konferansına Sponsorluk
30.11.2018
- Sabah Ankara İnşaat Kurultayı Sponsorluk
14.12.2018

Emlak Konut GYO A.Ş., sosyal sorumluluk ve buna bağlı kavramlara değer vermekle kalmayıp giderek artan bir tempoda ülke,

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

Ortaklığın etik kurallar oluşturma kapsamında çalışmaları azami özen gösterilerek devam etmektedir. Etik kuralların oluşturulmasını takiben Ortaklık kurumsal internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanacaktır.

BÖLÜM IV YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az değildir. Bağımsız üye sayısının hesaplanmasında küsuratlar izleyen tam sayı olarak dikkate alınmıştır. Her durumda, bağımsız üye sayısı ikiden az olmamakla birlikte, Ortaklık bünyesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 3' dür. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan "bağımsızlık" kriterlerini taşımaktadır.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına

sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Bağımsız Yönetim Üyesi Havvanur Yurtsever'e' e ait bağımsızlık beyanı 02 Mart 2018 Tarih, No: 8555 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Muhterem İnce'ye ait bağımsızlık beyanı 02 Mart 2018 Tarih, No: 8554 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan Aksu'ya ait bağımsızlık beyanı 27 Ağustos 2018 Tarih, No: 30195 sayılı Ankara 63. Noterliği tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi "Yatırımcı İlişkileri" Genel Kurul bilgileri altında ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Aday Gösterme Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Muhterem İNCE, Havvanur YURTSEVER ve Sinan AKSU) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite Muhterem İNCE ve Havvanur YURTSEVER'in bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına dair raporunu 01.03.2018 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 01.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Sinan AKSU'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporunu ise 31.08.2018 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri Ortaklık işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir Ortaklıkta yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir Ortaklık' a danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Ortaklıktaki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin Ortaklık dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliğleri' ne ve TTK' nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklık dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Ortaklık

Esas Sözleşmesi Madde 22' de şu şekilde ifade edilmiştir: "Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının,

Ortaklık veya Ortaklığın bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev Süresi	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Ertan KELEŞ	Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tümaş Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl	A,b	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
Mehmet ÖZÇELİK	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Değil)	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi	TOKİ/ Başkan Yardımcısı	1 Yıl	A,b	Bağımsız Üye Değil	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
Hakan GEDİKLİ	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)	Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür		1 Yıl	A,b	Bağımsız Üye Değil	
Sami ER	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Makine Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi	TOKİ/ Başkan Yardımcısı	1 Yıl	A,b	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Havvanur YURTSEVER	Kadın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Avukat	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İBB Ve Zeytinburnu Belediyesi Meclis Üyesi, Avukat	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Muhterem İNCE	Erkek	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Kamu Yönetimi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	S.M.M, İller Bankası Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Sinan AKSU	Erkek	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Değil)	Tarih	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Gençlik Ve Spor Bakanlığı / Bakan Yrd.	1 Yıl	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı



ERTAN KELEŞ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI
İCRACI

Ertan KELEŞ 1976 yılında doğdu. 1998 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1998-2000 yılları arasında Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde, 2001-2002 yılları arasında Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde Şantiye Mühendisliği yaptı. 2002-2004 yılları arasında Aset Dekar İş Ortaklığı'nda Proje Müdürlüğü, 2004-2005 yılları arasında Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. bünyesinde ve 2002-2005 yılları arasında Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş, Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2005-2014 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevlerini icra etmiştir. 2014-2016 yılları arasında Reform Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne danışmanlık yapmış. 2014-2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinde bulunmuş, 2018 yılından itibaren şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini icra etmektedir.



MEHMET ÖZÇELİK
YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
İCRACI OLMAYAN

1965 yılında Burdur'da doğdu. İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Fakültesi'nden 1988 yılında mezun oldu. 1988-1991 yılları arasında Halkalı 1. Etap Toplu Konutları'nda Altyapı Saha Mühendisi ve Şantiye Şefi olarak görev yaptı. 1993 yılına kadar Karayolları 17. Bölge Müteahhitliği Bakım Baş Mühendisliği ve Şantiye Şefliği görevlerinde bulunan Özçelik, 1993-1994 yılları arasında Güngören Belediyesi-Yapı Denetim Müdürlüğü'nde Mühendis, 1994-2002 yılları arasında Güngören Belediyesi Yapı Denetim Müdürü olarak hizmet verdi. Aralık 2002'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'ne getirilen Özçelik, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde sırasıyla Yol Bakım Onarım Şube Müdürlüğü (2004-2012), Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı (2012-2013) ve son olarak 2013-2014 yılları arasında Fen İşleri Daire Başkanlığı görevlerini yürüttü. Haziran 2014'de T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanan Mehmet ÖZÇELİK, evli ve üç çocuk babasıdır.



HAKAN GEDİKLİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
GENEL MÜDÜR/ İCRACI

Hakan Gedikli, 1975 yılında Trabzon'da doğdu. 1994 yılında Zonguldak Mehmet Çelikel Lisesi'nden, 2000 yılında da Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. 2000 – 2006 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi'nde çeşitli kademelerde görev yaptı. 2006 – 2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'nde, sırasıyla, Etüd Proje Müdürü, Emlak ve Planlama Müdürü, Emlak ve Planlama Daire Başkanı ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Yüksek lisansını Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm alanında tamamlayan Gedikli, gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır. 16.07.2018 tarihinden itibaren de Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.



HAVVANUR YURTSEVER
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN/BAĞIMSIZ

Havvanur Yurtsever 1972 yılında Ankara'da doğdu. 1996 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Bölümünü Bitirdi. 1996-1997 yılları arasında Av. Necati Ceylan Avukatlık Ofisi'nde avukatlık stajını gerçekleştirmiştir. 2008-2014 yılları arasında Halk Bankası A.Ş. için, 2003- 2014 yılları arasında T.Telekomünikasyon A.Ş. için sözleşmeli avukatlık yapmıştır. 2014 yılında başladığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevine devam etmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis üyeliği, Zeytinburnu Belediyesi Meclis üyeliği ve Hukuk Komisyonu Başkanlığı, Zeytinburnu Belediye Meclisi 2. Başkan vekilliği görevlerinde bulunmuştur. Evli ve 3 çocuk annesidir.



MUHTEREM İNCE
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN / BAĞIMSIZ

1971 yılında İstanbul'da doğdu. 1993'de İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini bitirdi. 2000'de Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans tahsilini tamamladı. 2017 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başladı. 2016 yılında başladığı Müsteşar (Vali) İçişleri Bakanlığı görevi ardından 2018 yılında Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. 06.2016-09.2016 tarihleri arasında Artvin Valiliği, 02.2014-06.2016 Personel Genel Müdürü - Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 08.2013-02.2014 Genel Müdür Vekili – Personel Genel Müdürlüğü, 07.2013-08.2013 Genel Müdür Yardımcısı -Ankara Personel Genel Müdürlüğü, 09.2011-07.2013 Daire Başkanı- Personel Genel Müdürlüğü, 09.2009-09.2011 Şube Müdürü-Eğitim Dairesi Başkanlığı, 10.2005-09.2009 Kaymakam- Çanakkale Eceabat Kaymakamlığı, 10.2002-10.2005 Kaymakam-Erzurum Nayman Kaymakamlığı, 10.2000-10.2002 Kaymakam-Adıyaman Samsat Kaymakamlığı, 05.2000-10.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 09.1997-04.2000 Kaymakam - Kırıkkale Sulakyurt Kaymakamlığı, 07.1994-09.1997 Kaymakam Adayı - Edime Valiliği görevlerinde bulunmuştur. Evli ve 2 çocuk babasıdır.



SAMİ ER
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN

1963 yılında Malatya'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Malatya'da tamamladı. Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden 1989 yılında Makine Mühendisi olarak mezun oldu. Yüksek Lisans Eğitimi İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Kent Çalışmaları ve Yönetimi (Kentsel Dönüşüm) alanında tamamlayan Er, çalışma hayatına 1989-1990 yıllarını kapsayan Ümraniye San. Tic. A.Ş.'de Mühendislik ve Kalite Kontrol Müdürlüğü göreviyle başladı. 1990-1992 yılları arasında M.S.B. Diyarbakır İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda Kontrol Mühendisi olarak askerlik vazifesini yerine getirmesinin ardından 1992-1993 yıllarında 1400 konutluk Beykoz Göksu Evleri projesinde Kontrol Mühendisi olarak çalıştı. 1993 yılında İstanbul Bağcılar Belediye Başkanlığında Mühendis olarak göreve başlayan Er, aynı belediyede sırasıyla şeflik, müdür yardımcılığı ve müdürlük olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. 2004-2005 yılları arasında İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediyesinde Fen ve İmar Planlama Müdürlüğü görevini sürdüren Sami Er, 2005 yılında İstanbul Fatih Belediye'sine Hesap İşleri, Gelir, Satın alma, Ruhsat ve Denetim, Zabıta, İnsan Kaynakları, Bilgi İşlem, Fen İşleri ve Park Bahçeler Müdürlüklerinden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak atandı. 2008 yılına kadar Başkan Yardımcılığı ve Fatih Belediyesi İştiraki Halktaş A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 2008 yılında Malatya İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği görevine atanan Er, İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği görevinin yanı sıra, Malatya Belediyesi ve İl Özel İdaresi iştiraki olan Esenlik şirketinin ortaklar kurulu üyeliği ve Organize Sanayi Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de 2011 yılına kadar yürüttü. 2011 Eylül ayında ise İstanbul Üsküdar Belediyesi Mali İşler ve Yatırımlardan Sorumlu Başkan Yardımcısı görevine getirilen Er buradaki hizmetlerini 2014 Temmuz ayına kadar sürdürdü. Er'in çeşitli vakıf ve derneklerde kurucu ve mütevelli heyeti üyelikleri de bulunmaktadır. Temmuz 2014'te T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığı görevine atanan Sami ER, evli ve 4 çocuk babasıdır.



SİNAN AKSU
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN / BAĞIMSIZ

1980 yılında Ankara'da doğan Sinan AKSU aslen Erzincanlıdır. Ankara Tevfik İleri İmam Hatip Lisesi'ni bitiren Aksu, 2002 yılında Gazi Üniversitesi Tarih Bölümü'nden mezun olmuştur. 2003 yılında kamudaki meslek hayatına TBMM'de başlayan Aksu, sırasıyla Milletvekili Danışmanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Aile Sosyal Politikalar Bakanlığı Özel Kalem Müdürlüğü, Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı, Başbakan Müşavirliği ve 20 Şubat 2014 tarihinden itibaren Gençlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 30 Mart 2015 tarihinde GSB Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürü olarak atanan Aksu 20.07.2018 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü görevini yürütürken gençliğin hizmetindeki projelerde yer alan Aksu, 2016 yılında düzenlenen Hizmetkar Liderlik Zirvesi'nde yılın hizmetkar bürokratı seçilmiştir. 20.07.2018 tarihinde yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. Türkiye Basketbol Federasyonu'nun 2016 yılında yapılan Olağan Genel Kurulunda Denetleme Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Kamu yararına birçok vakıf ve demekte mütevelli heyeti başkanlığı, yönetim kurulu üyeliği yapan Aksu evli ve bir çocuk babasıdır.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta ve üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Ortaklık sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı'na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerektiği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

01.01.2018-31.12.2018 tarihleri arasında 196 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların çoğuna Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2018 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Yönetim Kurulu'nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır.

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

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

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

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

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 17’de belirtildiği üzere; “Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır.

Ortaklığımız, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve ardından yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme’nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; “Kurumsal Yönetim Komitesi”, “Denetimden Sorumlu Komite” ve “Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi” faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine “Ücretlendirme Komitesi” ve “Aday Gösterme Komitesi” görevlerini de yerine getirmektedir.

Komiteler; Emlak Konut GYO AŞ’nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde [Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi’nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından üstlenilmesi, Ortaklık bünyesinde bağımsız üye sayısının 3 olması, icracı üyelerin komitelerde görev almaması zaruriyeti (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç),

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tümünün bağımsız üyelerden oluşması ve komite başkanlarının bağımsız üyelerden seçilmesi gerekçeleriyle] bir Yönetim Kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP’ta açıklanmıştır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir. Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir. Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu’na sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ortaklıkta Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu’na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı ilişkileri bölümü ile yakın iş birliği içerisinde çalışmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan ‘Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma

Esaslarının' ilk maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, Ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" i ile düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkelerine ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Ortaklıkta uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; Yatırımcı İlişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Ortaklık performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Ortaklığın oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevleri de bu Komite tarafından yerine getirilecektir.

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

Komite, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
(Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

Muhterem İNCE	Bağımsız Üye İcracı Olmayan Komite Başkanı	28 Mart 2018
Ertan KELEŞ	Üye İcracı Komite Üyesi	28 Mart 2018
Sami ER	Üye İcracı Olmayan Komite Üyesi	28 Mart 2018
Hakan AKBULUT	Genel Müdür Yrd. (Mali) İcracı Komite Üyesi	28 Mart 2018

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

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

Aday Gösterme Komitesi;

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur.

2018 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 01.03.2018 :Bağımsız yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi
- 31.08.2018: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği İçin Adayın Belirlenmesi hk

Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücretlendirme) Komitesi

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

Ücretlendirme Komitesi;

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Ortaklığın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

2018 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 09.01.2018 : 2018 Yılı 1. Dönem Personel Ücretleri hk.
- 06.03.2018 :“Ücretlendirme Politikası”
- 06.07.2018 :“2018 Yılı 2. Dönem Personel Ücretleri hk

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/ muhasebe ve finans

konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunması gerekçesiyle denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Üye İcracı Olmayan Komite Başkanı	28 Mart 2018
Muhterem İNCE	Bağımsız Üye İcracı Olmayan Komite Üyesi	28 Mart 2018
Sinan AKSU	Bağımsız Üye İcracı Olmayan Komite Üyesi	27 Ağustos 2018

2018 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 26.02.2018: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 30.04.2018: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 09.08.2018 : Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

- 26.10.2018 : Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir.

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyeleri		
Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Üye İcracı Olmayan Komite Başkanı	28 Mart 2018
Ertan KELEŞ	Üye İcracı Komite Üyesi	28 Mart 2018
Mehmet ÖZÇELİK	Üye İcracı Olmayan Komite Üyesi	28 Mart 2018

2018 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 30.01.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 27.02.2018 :Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 28.03.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 30.04.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 31.05.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 29.06.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 27.07.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 31.08.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 28.09.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 31.10.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 29.11.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.
- 28.12.2018: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi hk.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, içinde bulunduğu sektöre ilişkin ve kendi bünyesinde barındırdığı, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizlikler kısaca şu şekilde özetlenebilir:

Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır. Ancak, Şirket'in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlere bağlıdır. Projeler için uygun

koşullarda arsaların bulunamaması veya satışların beklenen seviyelerde gerçekleşmemesi halinde, bu durumdan Şirket'in kâr marjının ve diğer finansal değerlerinin olumsuz yönde etkilenme ihtimal vardır.

Şirketin faaliyetleri Türkiye'nin ekonomik durumuna dayalı olup, olumsuz gelişmeler Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Türkiye gayrimenkul pazarı rekabetin etkin olduğu bir alandır. Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, konut arzı fazlalığına sebep olabilir. Şirket'in faaliyetleri SPK düzenlemeleri dâhil olmak üzere çeşitli hukuki düzenlemelere tabidir. GYO' lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatında değişiklik yapılması durumunda, Şirketin olası değişikliklerden olumsuz etkilenebilme riski bulunmaktadır. Gerekli imar planının yapılmaması ile inşaat ve çevre izinlerinin alınamaması durumu, Şirket'in mevcut ve/veya yeni geliştirilmekte olan projelerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Türkiye'de konut alıcıları genel olarak satın alma bedelinin bir kısmını uzun vadeli konut kredisi ile karşılamaktadır. Faiz oranlarındaki artış, konutlara olan talebin azalmasına neden olabilir. Tüketiciler bölümlerin teslimine kadar gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerini geçerli bir neden göstermeden feshetmek ve ödedikleri bedeli geri almak hakkına sahiptirler. Feshedilen sözleşme sayısının önemli ölçüde artması, Şirket'i olumsuz etkileyecektir. Likidite riski, Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir. Bu kapsamda, finansal borçların vade yapıları, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların vade yapılarına uygun olarak düzenlenmekte, vade uyumsuzluklarının önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Ortaklığın finansal tablolarında bulunan arsa ve konut stokları, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar değer düşüklüğü riskine maruz kalmaktadır. Ortaklık, ağırlıklı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla alacak ve kredi riskine maruz kalmaktadır.

Risk önleme kapsamında Ortaklık' in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti 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 tarafarın görüşü alınır. Ortaklık risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Yönetim ile ilgili Ortaklık' a ulaşan önemli şikâyetler incelenir, sonuca bağlanması sağlanır ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesi temin edilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İnceleme İç Tetkik Planına uygun olarak gerçekleştirilir. Tetkik faaliyetleri dokümanların ve süreçlerin gözden geçirilmesi şeklinde gerçekleştirilir. Tetkik gerçekleştirirken soru

listeleri, Süreç Değerlendirme Kartları ve ilgili dokümanlar kullanılır ve sonuçlar kaydedilir. Tetkikçiler tarafından tetkik süresince objektif delillerle desteklenen tüm bulgular toplanır. Tüm denetim kontrol listeleri, notlar tetkik dosyasında muhafaza edilir.

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

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim Sisteminin etkinliğini değerlendirmek için periyodik olarak İç Tetkik sonuçlarını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan bulgular ve etkin olmayan yönetim faaliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için önemli delillerdir. Tüm iç tetkik verileri analiz edilir ve yönetimin gözden geçirmesi prosedürüne göre yönetimin gözden geçirmesi toplantısı gündemine alınarak incelenmesi sağlanır.

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yönetim Kurulu, Ortaklığın belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Ortaklığın kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeler yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

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

Ortaklık kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır. Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. Ana plan olarak belirlenen hedef ise, 'dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

20. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Ücretlendirme Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır aynı zamanda faaliyet raporunun ilgili kısmında da Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) yayınlanmaktadır.

28 Mart 2018 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 07 Mart 2018 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus 28.03.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 9 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır.

Ayrıca Ortaklık Esas Sözleşmesi 16.Maddesinde "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri" ile ilgili esaslar açıklanmıştır. Ortaklık Esas Sözleşmesi kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

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

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak-31 Aralık 2018	1 Ocak-31 Aralık 2017
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	8.000	5.876

2018 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

POLİTİKALAR

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

- d) 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.

denilmektedir.

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, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir

Bilgilendirme Politikası

A. 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.

B. 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

- 3'er aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi
- (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

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

Şirket 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 Müşavirliği tarafından hazırlanır.

I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

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

EKGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği

takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

II. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve yatırımcı bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ulaşım esasları

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

C. İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

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

İçsel bilgiye sahip EKGYO çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer tarafar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan Borsa İstanbul'da açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu

bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir. EKGYO 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, EKGYO tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

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

EKGYO 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 sağlanmaktadır.

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

D. 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.

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. 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.

G. 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 öngörülemez riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir. Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-

yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.

İnsan Kaynakları Politikası

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

Kalite Politikası

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

Bilgi Güvenliği Politikası

- Hissedarlar, yükleniciler ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla;
- Bilgi Güvenliğine ilişkin olarak, Yasaların, Standartlarının ve ilgili diğer mevzuatın gerekliliklerini yerine getirmek,
- Bilgi varlıklarının korunması ve saklanması ile ilgili faaliyetleri ve görevleri yerine getirmek,
- Bilgi varlıklarına yönelik riskleri tespit etmek ve sistematik bir şekilde riskleri yönetmek,
- Bilgi Güvenliği farkındalığını artırmak için, personelin teknik ve davranışsal yetkinliklerini geliştirecek eğitimler gerçekleştirmek,
- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemini sürekli gözden geçirmek ve iyileştirmektir.

T.C SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

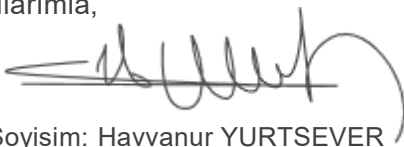
II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkisinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 02.03.2018

Saygılarımla,

İmza



İsim/Soyisim: Havvanur YURTSEVER

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkisinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 02.03.2018

Saygılarımla,

İmza 

İsim/Soyisim: Muhterem İNCE

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI "KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkisinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) 'na göre Türkiye' de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileticeğimi beyan ve kabul ederim. 27.08.2018

Saygılarımla,

İmza 

İsim/Soyisim: Sinan AKSU



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU'NA

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<i>Hasılatın kaydedilmesi</i> Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup'un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 19'da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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

Okan Öz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-72
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-30
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	31-32
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	32
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	33
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	34
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	34-35
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	36
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	37-38
NOT 10 STOKLAR.....	39-42
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	43-43
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46-48
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	49
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	50
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	51
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	52-53
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	53
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	53-54
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	54
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	54
NOT 25 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	55-56
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	56
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	57-59
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60-66
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR	66-69
NOT 30 TAAHHÜTLER.....	69-70
NOT 31 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	70
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	71-72

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2018	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2017
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		20.695.419	18.796.338
Nakit ve nakit benzerleri	5	674.871	897.501
Finansal yatırımlar	6	54.442	186.274
Ticari alacaklar	8	1.622.995	1.752.257
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	12.621	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.610.374	1.744.018
Diğer alacaklar	9	1.163.367	1.180.466
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	5.754	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.157.613	1.180.466
Stoklar	10	15.407.484	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	17	1.467.489	986.501
Diğer dönen varlıklar	16	301.719	146.708
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	3.052	-
Duran varlıklar		2.623.851	1.827.322
Ticari alacaklar	8	1.895.829	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.895.829	1.686.645
Diğer alacaklar	9	28.829	988
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.027	988
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	19.802	-
Finansal yatırımlar	6	836	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4	7.866	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	390.340	57.283
Maddi duran varlıklar	12	66.342	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.984	2.911
Diğer duran varlıklar	16	231.437	12.637
Ertelenen vergi varlıkları	25	388	-
Toplam varlıklar		23.319.270	20.623.660

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dipnot referansları			
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.329.651	6.083.525
Kısa vadeli borçlanmalar	7	698.663	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	976.999	482.364
Ticari borçlar	8	978.347	1.266.648
İlişkili taraflara ticari borçlar	27	69.985	744.713
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		908.362	521.935
Diğer borçlar	9	633.686	554.767
İlişkili taraflara diğer borçlar		398	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		633.288	554.767
Ertelenmiş gelirler	17	4.904.297	3.728.717
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	27	64.732	64.732
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		4.839.565	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		137.659	51.029
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	6.125	4.113
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	131.534	46.916
Uzun vadeli yükümlülükler		1.906.101	2.074.616
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.685.943	1.932.308
Ticari borçlar		77.349	95.666
Diğer borçlar		68.792	37.306
Ertelenmiş gelirler		3.175	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		8.685	6.162
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	8.685	6.162
Ertelenen vergi yükümlülükleri	25	62.157	-
Özkaynaklar		13.083.518	12.465.519
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.084.984	12.465.519
Ödenmiş sermaye	18	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		662.853	511.347
Geçmiş yıllar karları		5.271.709	4.304.087
Net dönem karı		1.268.049	1.756.094
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.466)	-
Toplam kaynaklar		23.319.270	20.623.660

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	19	3.927.643	3.900.566
Satışların maliyeti (-)	19	(2.259.405)	(1.788.045)
Brüt kar		1.668.238	2.112.521
Genel yönetim giderleri (-)	20	(227.160)	(194.131)
Pazarlama giderleri (-)	20	(71.537)	(65.677)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	512.529	434.241
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(268.202)	(79.141)
Esas faaliyet karı		1.613.868	2.207.813
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	208	2.547
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.614.076	2.210.360
Finansman gelirleri	24	204.449	80.680
Finansman giderleri (-)	24	(550.476)	(534.946)
Net dönem karı		1.268.049	1.756.094
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	855
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	855
Toplam kapsamlı gelir		1.268.049	1.756.949
Pay başına kazanç (tam TL)	26	0,0035	0,0048

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE 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	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2017	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(897)	2.630.863	1.761.276	10.730.193	-	-	10.730.193
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle											
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(21.623)	-	-	-	-	-	(21.623)	-	-	(21.623)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	855	-	1.756.094	1.756.949	-	-	1.756.949
31 Aralık 2017	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	12.465.519	-	-	12.465.519
1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	12.465.519	-	-	12.465.519
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 2)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	-	-	(4.142)
1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.299.945	1.756.094	12.461.377	-	-	12.461.377
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	-	-	-
Bağlı ortaklık satın alım sonucu kontrol gücü											
olmayan pay oranı değişikliğine bağlı artış/azalış (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	139.654	-	139.654
Kontrol gücü olmayan paylar sahipleriyle yapılan işlemler (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.120)	-	(141.120)
Temettü (Dipnot:18) (*)	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.268.049	1.268.049	-	-	1.268.049
31 Aralık 2018	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	-	13.083.518

(*) 28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2017 yılı karından 666.976 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Mart 2018 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 30 Mayıs 2018 tarihinde yapılmıştır

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.268.049	1.756.094
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	7.405	8.136
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		160.525	3.021
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10	160.525	3.021
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		86.626	(17.096)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	4.375	(558)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	84.587	(16.538)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	(2.336)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(87.509)	165.126
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22,24	(637.724)	(369.380)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	550.215	534.506
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.435.096	1.915.281
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.070.314)	(1.218.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	27	17.330	12.848
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.087.644)	(1.231.460)
Stoklardaki artışla ile ilgili düzeltmeler		(478.796)	(800.951)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(618.692)	(3.181.336)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(650.750)	(3.169.206)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		32.058	(12.130)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(47.480)	(600.557)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		329.767	728.708
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		322.765	932.030
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		131.033	67.018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(848)	(10)
Vergi ödemeleri		(199.466)	(202.803)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(196.935)	(2.361.232)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesinden kaynaklanan net nakit girişleri	3	121.924	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(1.998)	(23.595)
Alınan faiz	23	208	2.547
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(7.000)	(40.419)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		15.466	160.681
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		123.391	(84.539)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		251.991	14.675
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(21.623)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.623.193	2.425.000
Kredilerden Elde Edilen Nakit	7	788.034	2.425.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	7	835.159	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(720.163)	(261.692)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(450.163)	(261.692)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	(270.000)	-
Ödenen faizler	7	(317.241)	(464.130)
Ödenen temettüleri	18	(644.442)	-
Alınan faiz	24	112.945	69.202
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(203)	(434)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		54.089	1.746.323
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		109.145	(600.234)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	385.081	985.315
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	494.226	385.081

Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine ve kontrol gücü olmayan payların alımına yönelik nakit olmayan işlemlerin detayı Dipnot 3'te açıklanmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’dır (“TOKİ”). TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Emlak Konut GYO bağlı ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet</u>
<u>Konusu</u>	
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	-	-
EPP-EMAY	60	60	-	-

(*)Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından satın alınmıştır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

Emlak Konut GYO iştirakleri, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri
EPP-Cathay Adi Ortaklığı (“EPP-Cathay”)	İnşaat Faaliyetleri

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	20	20	-	-
EPP-Cathay	7	7	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Konusu			
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi			
	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	-	-

(*)Şirket, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup’un konsolide 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 Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup’un konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Grup 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. Konsolide finansal tablolar, finansal yatırımlar içerisinde bulunan bono ve özel tertip devlet tahvili araçlarının gerçeğe uygun değerden gösterimi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve TFRS’ye 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

Grup’un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup’un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Grup’un fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL’dir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup’un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup’un hâkim sermayedarı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 27’de açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zararve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir. “Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 7).

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla tam 5.434 TL 42 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: tam 4.732 TL 48 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan tam 6.017 TL 60 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2018: tam 5.001 TL 76 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 15).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir).

Arsa ve konut stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 10). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Grup'un üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Grup'un üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Grup arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Arsa ve konut stokları (devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Grup'un sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Grup'a devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Grup stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 13).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 11).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 17) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 8). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 19).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22-24).

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup’a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri (devamı)

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

Temettü dağıtımı

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 31).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Şirket'in arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetgin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Grup aleyhine açılmış toplam 292.631 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.534 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 14). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 9 Finansal Araçlar

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü

Grup, cari yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Grup TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları - 31 Aralık 2017	4.304.087
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(4.142)
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018	4.299.945

TFRS 9 aşağıdakiler için yeni koşullar getirmiştir:

- 1) Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü
- 2) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü ve
- 3) Genel riskten korunma muhasebesi

Bu yeni koşulların detayları ve Grup'un konsolide finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

Grup, TFRS 9'da belirtilen geçiş hükümlerine uygun olarak TFRS 9'u uygulamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)

Bu standardın ilk uygulanma tarihi (Grup'un sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara TFRS 9 hükümlerini uygulamaktadır ancak bu hükümler, 1 Ocak 2018 itibarıyla bilanço dışı bırakılmış araçlara uygulanmamaktadır. 1 Ocak 2018 itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara ilişkin karşılaştırmalı tutarlar, uygun görüldüğünde yeniden düzenlenir.

TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirilmiş olan tüm finansal varlıklar, işletmenin finansal varlıklarını yönettiği iş modeli ve finansal varlıkların nakit akışlarının özellikleri temel alınarak itfa değerinde ya da gerçeğe uygun değerlerinde ölçülmelidir. Özellikle:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ile anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür;
- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve borçlanma araçlarının satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür;
- diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak yatırımları, gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Bahsi geçen hususlara rağmen, Grup, bir finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinde aşağıdaki gibi geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir:

- Grup, ticari amaçla elde tutulmayan veya bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin finansal tablolarına aldığı bir şarta bağlı bedel niteliğinde olmayan bir özkaynak yatırımının gerçeğe uygun değerindeki sonradan kaynaklanan değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülmez şekilde seçebilir; ve
- Grup, muhasebe uyumsuzluğunu tamamen ya da büyük oranda ortadan kaldırmak söz konusu olduğunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracını, geri dönülemeyecek bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlayabilir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal yatırımlar hesap grubu haricinde, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Diğer alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler

Tahvil ve bonolar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelire yansıtılan
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetler

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ertelenmiş gelirler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler

Grup yönetimi, 1 Ocak 2018 tarihinde geçerli olan şartlar ve durumları dikkate alarak Grup'un o tarihteki mevcut finansal varlıklarını yeniden değerlendirmiştir ve TFRS 9'un ilk uygulamasının, Grup'un finansal varlıkları üzerinde, bu varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili aşağıdaki etkileri olduğu sonucuna varmıştır;

- Grup'un TMS 39 kapsamında satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özel sektör tahvillerindeki yatırımları, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek ve tahvilleri satma amaçlı bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip oldukları için gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılır.
- TMS 39 kapsamında vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen krediler ve alacaklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları için ve bu nakit akışları sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerinden oluştuğu için TFRS 9 kapsamında itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmeye devam eder.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüyle ilgili olarak, TMS 39'da gerçekleşen kredi zararı modeline karşılık olarak TFRS 9, beklenen kredi zararı modelinin uygulanmasını gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeline göre Grup, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren kredi riskindeki değişiklikleri yansıtmak için her raporlama döneminde beklenen kredi zararları ve bu beklenen kredi zararlarındaki değişiklikleri muhasebeleştirmelidir. Diğer bir ifadeyle, kredi kaybını doğuran durumun, zarar karşılığı muhasebeleştirilmesinden önce gerçekleşmesine gerek bulunmamaktadır. Özellikle, TFRS 9'a göre Grup aşağıdakiler üzerinde beklenen kredi zararları için karşılık ayırmalıdır:

- (1) İlişkili taraflardan alacaklar ve sözleşme varlıkları;
- (2) Kira alacakları

Özellikle, eğer ilgili finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden sonra önemli bir şekilde artmışsa veya bu finansal araç satın alınmış ya da orijinalde kredi zararı olan bir finansal araçsa TFRS 9, Grup'un bu finansal araca ayrılan karşılığı, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir miktarda ölçmesini zorunlu kılar. Finansal araç üzerindeki kredi riskinin, ilk muhasebeleştirmeden itibaren önemli derecede artması durumunda (satın alındığında veya orijinal kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar hariç) Grup, bu finansal araç için karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararına eşit bir tutarda ölçmelidir. TFRS 9'a göre sözleşmeye bağlı varlıklar ve kira alacaklarına ilişkin olarak karşılık ölçümü ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda ölçülmek için basitleştirilmiş bir yaklaşım gerektirmektedir.

Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9'da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

(c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

TFRS 9 tarafından finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi hakkında uygulamaya konan önemli bir değişiklik, ihraççının kredi riskindeki değişikliklerle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişimlerinin muhasebeleştirilmesiyle ilişkilidir. Özellikle, TFRS 9, eğer ilgili yükümlülüğün kredi riskindeki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirdeki etkilerinin muhasebeleştirilmesi, kar veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmazsa bu yükümlülüğün kredi riskindeki değişikliklerden kaynaklanan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulmasını gerektirir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskiyle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer değişimleri sonradan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaz ancak bunun yerine, finansal yükümlülük finansal tablo dışı bırakıldığında birikmiş karlara devredilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)

TFRS 9 standardının uygulanmasının Grup’un finansal yükümlülüklerinin sınıflandırılması ve ölçümü üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

(d) Genel korunma muhasebesi

TFRS 9 hükümlerine göre, korunma işleminden kaynaklanan kazanç ve kayıpların, finansal olmayan korunan kalemlerinin başlangıçtaki defter değeri üzerinde düzeltme yapılarak (temel düzeltme) muhasebeleştirilmesi gereklidir.

TFRS 9 genel koruma muhasebesi uygulanmasının Grup’un finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi (devamı)

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği
- müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği
- malın fiziki zilyetliğinin devri
- malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

TMS 40 (değişiklikler) Yatırım Amaçlı
Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

Bu değişiklik 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir. Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Finansal tabloların onaylanma tarihinde, Grup, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16

Kiralamalar¹

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Grup yönetimi, aşağıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde gelecek dönemlerde aşağıda belirtilenler dışında önemli bir etkisi olacağını düşünmemektedir:

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacak olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçecektir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde uygulayacaktır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamayı planlamaktadır .

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı ; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı .

Grup, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde uygulayacaktır.

Kiracı Muhasebesine Etki

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Grup aşağıdakileri yerine getirecektir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmek;

c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtmak

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirilecektir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Finansal kiralamalar

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azamı tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un mevcut finansal kiralama sözleşmelerinin mevcut koşul ve şartları analiz edildiğinde, Grup yönetimi bu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmiştir.

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam edecektir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirecektir. Alt kiralama kapsamında kiraya verenin, alt kiralamada ana kiralamadan kaynaklı varlık kullanım hakkını (TMS 17'de olduğu üzere ana varlığa ilişkin olarak değil) finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırması gerekmektedir.

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Grup önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile dönen varlıklar altında gösterdiği TÜFE gelir tahakkuklarını yeniden değerlendirmiş ve söz konusu tahakkukların ticari alacaklar altında gösterim kararı vermiştir. 31 Aralık 2017 itibarıyla 70.568 TL tutarında dönen varlıklarda takip ettiği TÜFE gelir tahakkuklarını ticari alacaklara sınıflamıştır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Alınan bağlı ortaklıklar

Grup’un büyüme stratejisine uygun olarak, proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan projeler geliştirme konularında faaliyet göstermek amacı ile 9 Kasım 2018 tarihi itibarıyla Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (“EPP”) firmasının hisselerinin %51’lik kısmı satın alınmıştır. 24 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ise EPP firmasının kalan %49’luk hisse payı Grup’un hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndan (“TOKİ”) satın alınmıştır.

	<u>Ana Faaliyet Konusu</u>	<u>Alım tarihi</u>	<u>Alınan sermayedeki pay (%)</u>	<u>Transfer edilen bedel</u>
EPP	Gayrimenkul Yatırımları	9 Kasım 2018	100	288.000
				288.000

Satın alım tarihi itibarıyla alınan varlıklar ve üstlenilen yükümlülükler

Dönen Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri	221.327
Ticari ve diğer alacaklar	52.269
Stoklar	664.721
Diğer kısa vadeli varlıklar	53.593

Duran Varlıklar

Ticari ve diğer alacaklar	27.815
Finansal yatırımlar	8.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.958
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.489
Diğer duran varlıklar	588

Kısa vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	7.836
Ertelenmiş gelirler	681.484
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.421

Uzun vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	9.030
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	62.157

Kontrol gücü olmayan paylar	(1.466)
Net varlıklarının gerçeğe uygun değeri	288.000

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Satın alım sırasında ortaya çıkan şerefiye

EPP hisselerinin %51'lik kısmının Grup tarafından satın alımı sonucu şerefiye doğmamıştır. İlgili satın alımın mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Transfer edilen bedel	146.880
Artı: Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	141.120
Eksi: Alınan şirketlerin net varlıklarının gerçeğe uygun değeri	(288.000)
Şerefiye	-

Grup'un EPP'nin sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir. Grup'un EPP hisselerinin %49'luk payının satın alınması sonucu transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ile kontrol gücü olmayan paylar arasındaki farkın sıfır olmasından dolayı ilgili işlemde dolayı özkaynaklar altında muhasebeleşen bir tutar doğmamıştır. İlgili %49'luk hisse satın alımının mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Transfer edilen bedel	141.120
Artı: Kontrol gücü olmayan paylar	141.120
Özkaynakta muhasebeleşen	-

Bağlı Ortaklık satın alımında kaynaklanan net nakit girişi

Nakit ödenen tutar	(99.403)
Artı: Alınan şirketin nakit ve nakit benzerleri	221.327
	121.924

Grup EPP hisselerinin %51'lik kısmını 99.403 TL nakit ve 47.477 TL'lik 20 Şubat 2019 vadeli çek olmak üzere toplamda 146.880 TL bedel üzerinden, kalan %49'luk kısmını ise Grup hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağı mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır. Dolayısıyla 99.403 TL'lik nakit ödeme dışında kalan işlemler TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

DİPNOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) İştirakler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 tarihinde sona hesap dönemlerinde Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki Bio'nun ve EPP-Cathay'in kayıtlı değeri toplamı 7.866 TL'dir (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	26	-
Banka	674.845	897.501
- Vadesiz mevduat	132.738	191.479
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	542.107	706.022
Diğer hazır değerler	-	-
	674.871	897.501

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz	132.738	191.479
3 aya kadar	542.107	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(29.990)	(30.977)
	644.855	866.524

Bilanço tarihindeki TL cinsinden vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
(%)	(%)
18,47%	10,41%

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	897.501
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(1.132)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(169.609)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	-	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(11.710)	(17.339)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	1.806	-
	494.226	385.081

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 169.609 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 18.280 TL'si (31 Aralık 2017: 13.638 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	42.375	165.741
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.067	12.267
Bono	-	8.266
	54.442	186.274

(*) Grup, 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: 10). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 17.591 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 24.784 TL'dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %1'den az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli finansman bonusu (*)	587.526	-
Kısa vadeli banka kredileri	111.137	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	976.999	482.364
	1.675.662	482.364

(*) Şirket, 28 Eylül 2018 tarihinde 8 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,12 faiz oranlı 115.000 TL, 31 Ekim 2018 tarihinde 26 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27 faiz oranlı 180.000 TL, 4 Aralık 2018 tarihinde 19 Mart 2019 vade sonu tarihli ve %24 faiz oranlı 100.000 TL ve 11 Aralık 2018 tarihinde 9 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 faiz oranlı 172.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli krediler	1.685.943	1.932.308
	1.685.943	1.932.308

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %17,62'dir. (31 Aralık 2017: %14,75).

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
2019	-	746.154
2020	999.507	746.154
2021	638.745	440.000
2022	47.691	-
	1.685.943	1.932.308

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
3 aydan kısa	202.373	47.692
3 - 12 ay arası	885.763	434.672
1 - 5 yıl arası	1.685.943	1.932.308
	2.774.079	2.414.672

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçların nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Krediler		Finansman bonusu	
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Açılış Bakiyesi	2.414.672	219.490	-	-
Faiz gideri	331.076	181.082	30.068	-
Ödenen faiz	(309.540)	(149.208)	(7.701)	-
Yeni alınan finansal borçlar	788.034	2.425.000	835.159	-
Geri ödenen finansal borçlar	(450.163)	(261.692)	(270.000)	-
Kapanış bakiyesi	2.774.079	2.414.672	587.526	-

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	851.820	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	651.294	792.099
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Alacak senetleri	43.668	-
Arsa satışlarından alacaklar	24.754	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 27)	12.621	8.239
Kiracılarından alacaklar	9.082	1.572
Diğer	2.369	2.429
Kazanılmamış finansman geliri	(17.571)	(15.252)
	1.622.995	1.752.257
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	1.622.995	1.752.257
(*) Şirketin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik etmiştir. Bu tutar alacak finansmanı firmasından olan alacaklardan oluşmaktadır.		
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.178.500	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(282.671)	(258.353)
	1.895.829	1.686.645

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	1.837	1.866
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	(29)
Dönem sonu, 31 Aralık	1.837	1.837

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 27)	69.985	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	361.559	314.001
Ticari borçlar	527.061	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	19.742	12.723
	978.347	1.266.648

(*) 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. Şirket bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	758.851	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.771
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	5.754	-
Resmi dairelerden alacaklar	6.909	6.360
Diğer	1.085	130
	1.163.367	1.180.466

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	19.802	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.012	-
Verilen depozito ve teminatlar	1.015	988
	28.829	988

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.810	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri (Dipnot:3)	47.477	-
Ödenecek vergi ve fonlar	23.908	10.187
Diğer	70.739	52.815
	633.686	554.767

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2017: 88.752 TL).

31 Aralık 2018 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2018 ve 2017 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(200)	12.067
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(252)	(25)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.013			402.810
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.013)			(402.810)

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.780	10	(19)	390.771
Özel tertip DİBS	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	264	(439)	(25)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.447			403.013
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.447)			(403.013)

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – STOKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	3.307.234	4.022.623
<i>Arsalar</i>	3.455.715	4.033.188
<i>Değer düşüklüğü</i>	(148.481)	(10.565)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	7.158.373	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.689.638	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.252.239	827.365
<i>Maliyet</i>	1.286.112	838.629
<i>Değer düşüklüğü</i>	(33.873)	(11.264)
	15.407.484	13.646.631

Şirket’in “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	21.829	18.808
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	171.606	36.967
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(11.081)	(33.946)
Dönem sonu, 31 Aralık	182.354	21.829

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – STOKLAR (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.420.469	1.341.390
İstanbul Başakşehir Arsaları	438.912	352.243
İstanbul Beşiktaş Arsaları	360.002	-
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	685.406
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	166.655	333.309
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.536	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	49.588
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	-
Ankara Çankaya Arsaları	17.695	46.042
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	-
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	6.302	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	6.210
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	7.839
İstanbul Kağıthane Arsaları	703	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	618	1.528
Tuzla Orhanlı Projesi	540	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	-	247.830
İstanbul Şişli Arsaları	-	455.122
İstanbul Şile Arsaları	-	2.441
Diğer	986	61
	3.307.234	4.022.623

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nidapark İstinye Projesi	993.433	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.805	656.805
Merkez Ankara Projesi	630.115	639.672
Nişantaşı Projesi	498.095	-
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	476.638	486.288
Zeytinburnu Beşelsiz Projesi	408.029	407.730
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	370.512	-
Beykoz Riva Projesi	366.646	-
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	271.109	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	199.373	179.903
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Köy Projesi	153.352	225.564
Avangart İstanbul Projesi	120.077	120.077
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Koordinat Çayyolu Projesi	97.164	97.138
Temaşehir Konya Projesi	96.074	86.704
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
Evora Denizli Projesi	76.256	77.197
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.360
Cer İstanbul Projesi	67.520	67.520
Karat 34 Projesi	67.480	67.438
Ebruli Ispartakule Projesi	58.105	57.817
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.605	30.919
Avrupark Hayat Projesi	54.289	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.154	45.413
Ispartakule 6. Etap Projesi	48.682	47.979
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.368	45.475
Yalova Armutlu Projesi	58.276	-
Maslak 1453 Projesi	35.422	35.469
Çankaya Oran Projesi	33.079	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	22.444	-
İstmarina Projesi	29.170	194.406
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.442	-
Evvel İstanbul Projesi	128	72.590
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Göl Panorama Projesi	-	13.720
Antalya Muratpaşa Projesi	-	194.435
Avrupark Projesi	-	71.818
Diğer	92	141.769
	7.158.373	6.362.982

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gebze Emlak Konutları	618.036	211.815
Başkent Emlak Konutları Projesi	557.844	470.380
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	571.009	-
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	458.732	265.455
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	408.117	223.584
Kuzey Yakası Projesi	349.753	227.941
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	225.771	163.996
Ankara Başkent Projesi	255.532	-
Niğde Emlak Konutları	162.387	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	40.918	11.262
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	39.623	108.261
Ayazma Emlak Konutları Projesi	1.916	431.551
Körfezkent 4. Etap Projesi	-	126.008
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	-	128.922
	3.689.638	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maslak 1453 Konutları	654.276	168.335
Sarphan Finanspark Projesi	225.534	231.042
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	115.630	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	57.058	1.089
İstmarina Projesi	51.728	-
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	29.228	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	30.862
Batışehir Projesi	11.730	41.631
Dumankaya Miks Projesi	19.330	24.866
Unikonut Projesi	9.411	23.435
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	8.553	-
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.445	11.616
Metropol İstanbul Projesi	7.889	141.096
Esenler Emlak Konutları	6.895	138.828
Park Maveria Projesi	5.140	-
Sofaloca Projesi	3.116	-
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.917
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	2.981	4.345
Spradon Vadi Evleri	2.219	599
Bahçekent Flora Evleri	1.082	-
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım	534	2.418
Emlak Konut Mavişehir Evleri	408	-
Diğer	2.053	1.547
	1.252.239	827.365

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Alımlar (*)	272.179	-	272.179
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	22.958	-	22.958
Projelendirilmemiş arsalarından transfer	33.021	-	33.021
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	19.938	-	19.938
Projelendirilmemiş arsalarla transfer	(13.564)	-	(13.564)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.247	1.247
Dönem gideri	-	1.475	1.475
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	2.722	2.722
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	352.140	38.200	390.340
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	16.000	22.652	38.652
Alımlar	-	18.270	18.270
Projelendirilmemiş arsalarından transfer	17.608	-	17.608
Projelendirilmemiş arsalarla transfer	(16.000)	-	(16.000)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	453	453
Dönem gideri	-	794	794
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.247	1.247
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	17.608	39.675	57.283

(*)Şirket, "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2018 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 dönemi bireysel nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2017: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa, konut ve ticari üniteler	132.223	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	-
	487.926	107.268

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2018			
	Arsa, konut ve ticari üniteler	132.223	-	132.223
	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	-	83.524
	İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179		272.179
		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	31 Aralık 2017			
	Arsa, konut ve ticari üniteler	23.744	-	23.744
	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	-	83.524

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	58.504	833	7.427	94	66.858
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	1.919	-	449	-	2.368
İlaveler	-	-	1.995	3	1.998
Amortisman gideri (-)	(1.620)	(283)	(2.979)	-	(4.882)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	58.803	550	6.892	97	66.342
Maliyet	63.670	2.160	20.305	97	86.232
Birikmiş amortisman (-)	(4.867)	(1.610)	(13.413)	-	(19.890)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	58.803	550	6.892	97	66.342

31 Aralık 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	1.673	-	1.845	65	3.583
Amortisman gideri (-)	(2.496)	(393)	(3.017)	-	(5.906)
Net defter değeri 31 Aralık 2017	58.504	833	7.427	94	66.858
Maliyet	62.129	2.160	17.861	94	82.244
Birikmiş amortisman (-)	(3.625)	(1.327)	(10.434)	-	(15.386)
Net defter değeri 31 Aralık 2017	58.504	833	7.427	94	66.858

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	2.434	477	-	2.911
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	-	-	121	121
İtfa payı gideri (-)	(963)	(85)	-	(1.048)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	1.471	392	121	1.984
Maliyet	6.267	2.977	121	9.365
Birikmiş itfa payları (-)	(4.796)	(2.585)	-	(7.381)
Net defter değeri 31 Aralık 2018	1.471	392	121	1.984

31 Aralık 2017	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	2.081	524	-	2.605
İlaveler	1.457	285	-	1.742
İtfa payı gideri (-)	(1.104)	(332)	-	(1.436)
Net defter değeri 31 Aralık 2017	2.434	477	-	2.911
Maliyet	6.230	2.977	-	9.207
Birikmiş itfa payları (-)	(3.796)	(2.500)	-	(6.296)
Net defter değeri 31 Aralık 2017	2.434	477	-	2.911

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	131.534	46.916
	131.534	46.916

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 292.631 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.534 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	46.916	73.238
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 22)	-	(53.033)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 22)	84.587	36.495
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	31	
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(41)
Dönem içinde ödenen tutar	-	(9.743)
Dönem sonu, 31 Aralık	131.534	46.916

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

14.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596.ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

14.1.2 Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

14.1.3 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

14.2.1 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 iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şartlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

- 14.2.2** Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.
- 14.2.3** İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici firmanın davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- 14.2.4** İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan banka tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

14.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

- 14.3.1** Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	651.294	1.078.613	1.729.907
2 yıl	397.839	913.186	1.311.025
3 yıl	354.604	494.918	849.522
4 yıl	318.761	381.373	700.134
5 yıl ve üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
	2.829.794	4.444.993	7.274.787

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	792.099	755.373	1.547.472
2 yıl	480.164	564.401	1.044.565
3 yıl	343.526	488.004	831.530
4 yıl	217.240	345.673	562.913
5 yıl ve üzeri	904.068	1.622.221	2.526.289
	2.737.097	3.775.672	6.512.769

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	6.125	4.113
	6.125	4.113
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	8.685	6.162
	8.685	6.162

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İskonto Oranı (%)	4,23	3,74
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	0,65	1,65

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 754 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 207 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı, 1 Ocak	6.162	5.508
Hizmet maliyeti	1.486	841
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	1.008	-
Faiz maliyeti	877	678
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(848)	(10)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	(855)
	8.685	6.162

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	160.128	83.020
Gelir tahakkukları	114.049	40.989
Vergi dairesinden alacaklar	17.703	20.187
Devreden KDV	9.219	2.512
Depozito ve teminatlar	130	-
Diğer	490	-
	301.719	146.708
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	231.222	12.637
Depozito ve teminatlar	215	-
	231.437	12.637

DİPNOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.142.368	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	688.925	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.074.907	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	336.000	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	597.365	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	64.732	64.732
	4.904.297	3.728.717

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

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

(***) Şirket, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan bilanço dışı alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek nakit tahsil ettiği tutardır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.466.470	986.501
Gelecek aylara ait giderler	1.019	-
	1.467.489	986.501

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 438.143 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 669.972 TL tutarında stok avansı vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2017: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2017: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi),

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

28 Mart 2018 tarihinde Genel Kurul 666.976 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 22.534 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Grup, 1 Kasım 2017 ile 17 Kasım 2017 tarihleri arasında 2,55 tam TL – 2,70 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 8.309 bin adet ve işlem tutarı 21.623 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,60 tam TL olup, 23 Aralık 2013 – 17 Kasım 2017 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,38 olmuştur.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.298.169	3.216.003
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	1.831.981	2.520.918
<i>Arsa satış gelirleri</i>	466.188	695.085
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.613.690	769.519
Kira gelirleri	16.656	3.066
	3.928.515	3.988.588
Satış iadeleri	(516)	(87.919)
Satış iskontoları	(356)	(103)
Net satış gelirleri	3.927.643	3.900.566
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(928.653)	(1.205.300)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(733.168)	(728.175)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(195.485)	(477.125)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.330.752)	(582.745)
	(2.259.405)	(1.788.045)
Brüt Kar	1.668.238	2.112.521

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(79.134)	(59.096)
Vergi, resim ve harçlar	(38.667)	(50.201)
Bağış ve Yardımlar	(20.000)	(15.000)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(30.626)	(17.866)
Bilgi işlem giderleri	(8.583)	(12.402)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 11,12,13)	(7.405)	(8.136)
Seyahat giderleri	(6.415)	(4.320)
Aidat ve katılım payı giderleri	(4.138)	(5.018)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.588)	(1.882)
Bakım ve onarım giderleri	(4.337)	(2.368)
Sigorta giderleri	(895)	(1.922)
Haberleşme giderleri	(622)	(566)
Diğer	(22.750)	(15.354)
	(227.160)	(194.131)

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(57.728)	(57.940)
Personel giderleri	(8.448)	(5.678)
Büro malzeme giderleri	(284)	(541)
Mahkeme ve noter giderleri	(203)	(166)
Diğer	(4.874)	(1.352)
	(71.537)	(65.677)

DİPNOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri	1.330.752	582.745
Arsa maliyetleri	928.653	1.205.300
Personel giderleri	87.582	64.774
Reklam giderleri	57.728	57.940
Vergi, resim harçlar	38.667	50.201
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	30.626	17.866
Bağış ve yardımlar	20.000	15.000
Bilgi işlem giderleri	8.583	12.402
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 11,12,13)	7.405	8.136
Aidat ve katılım payı giderleri	4.138	5.018
Mahkeme ve noter giderleri	3.791	2.048
Sigorta giderleri	895	1.922
Haberleşme giderleri	622	566
Diğer	38.660	23.935
	2.558.102	2.047.853

DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	330.357	223.797
Projelerden gecikme faiz gelirleri	102.719	62.567
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 10)	11.081	33.945
Devir komisyon gelirleri	27.107	16.451
Doğalgaz ve aidat gelirleri	5.589	1.968
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	2.336	-
İhale şartname satış gelirleri	151	589
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 14)	-	53.033
Diğer	33.189	41.891
	512.529	434.241

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 14)	(84.587)	(36.495)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	(171.606)	(36.967)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(63)
Diğer	(12.009)	(5.616)
	(268.202)	(79.141)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bono faiz gelirleri	208	2.547
	208	2.547

DİPNOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	112.945	69.202
TOKİ faiz gelirleri	91.492	11.267
Kur farkı gelirleri	12	122
Diğer	-	89
	204.449	80.680

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz giderleri	(361.144)	(170.252)
TOKİ faiz giderleri (*)	(67.514)	(225.689)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(56.419)	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(65.138)	(127.735)
Kur farkı giderleri	(261)	(440)
Hazine kredisi faiz giderleri	-	(10.830)
	(550.476)	(534.946)

(*) Bu tutar, Grup'un Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2018 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	3.052	-
	<u>3.052</u>	<u>-</u>

Kurumlar Vergisi

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2018 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2017: %20).

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2017: %20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(160)	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	(222)	-
Dava karşılıkları	(6)	-
	<u>61.769</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	(61.769)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(61.769)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	1.268.049	1.756.949
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>1.268.049</u>	<u>1.756.949</u>
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar 2018: %22 (2017: %20)	278.971	386.529
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	278.971	386.529
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>-</u>	<u>-</u>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Şirket, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	2018	2017
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.265.409	1.756.094
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506
Hisse başına kar (tam TL)	0,0035	0,0048

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket’in ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
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. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı

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 5, 6 ve 9’da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2018 itibarıyla devlet bankalarında 262.597 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL). Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket bağlı ortaklığı olan EPP'nin hisselerinin %49'luk kısmını Şirket hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağa mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır. Grup ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	3.797	1.353
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.576
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.337	1.310
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.002	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	805	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	103	-
	12.621	8.239

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	5.161	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	-
	5.754	-

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	19.802	-
	19.802	-

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	68.661	743.388
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.324	1.325
	69.985	744.713

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 68.661 TL (31 Aralık 2017: 489.380 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 0 TL'dir (31 Aralık 2017: 254.008 TL).

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	408.031	394.974
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	887	310
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği - Sponsorluk Bedeli	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	4	-
	408.922	395.284

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	67.514	225.689
	67.514	225.689

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	11.621	27.309
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.138	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	81	-
8. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G	10	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	8	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	88
	12.858	27.397

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	6.134	5.876
	6.134	5.876

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler					
(Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.675.662	2.132.661	1.039.481	1.093.180	-
Ticari borçlar	978.347	978.347	-	978.347	-
Diğer borçlar	633.686	633.686	94.647	539.039	-
	3.287.695	3.744.694	1.134.128	2.610.566	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler					
(Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.685.943	1.974.332	-	-	1.974.332
Ticari Borçlar	77.349	77.349	-	-	77.349
Diğer borçlar	68.792	68.792	-	-	68.792
	1.832.084	2.120.473	-	-	2.120.473

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	482.364	793.073	127.909	665.164	-
Ticari borçlar	1.266.648	1.299.282	-	1.299.282	-
Diğer borçlar	554.767	554.767	63.002	491.765	-
	2.303.779	2.647.122	190.911	2.456.211	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.932.308	2.364.838	-	-	2.364.838
Ticari Borçlar	95.666	95.666	-	-	95.666
Diğer borçlar	37.306	37.306	-	-	37.306
	2.065.280	2.497.810	-	-	2.497.810

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	18,47%	10,41%
Ticari alacaklar	19,50%	9,75%
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	26,00%	14,75%
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	17,62%	14,75%

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Faiz oranı riski (Devamı)

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	542.107	706.022
Finansal borçlar	2.774.079	2.414.672
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	-	-

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 0 TL (31 Aralık 2017: 0 TL) artacak veya azalacaktı.

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun bloke mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	12.621	3.506.203	45.358	1.166.640	674.845	42.375
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	674.845	42.375
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	674.845	42.375
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	48.600	19.802	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	48.600	19.802	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeleli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	8.239	3.360.095	-	1.181.454	897.501	165.741
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	78.670	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	78.670	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	607	115
2. DÖNEN VARLIKLAR		
3. TOPLAM VARLIKLAR	607	115
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.525	856
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.918)	(741)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.918)	(741)

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 2017	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	92	24
2. DÖNEN VARLIKLAR	92	24
3. TOPLAM VARLIKLAR	92	24
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.232	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.140)	(833)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.140)	(833)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal Borçlar	3.361.605	2.414.672
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(674.871)	(897.501)
Net Borç/(Varlık)	2.686.734	1.517.171
Toplam Özkaynak	13.083.518	12.465.519
Toplam Sermaye	15.770.252	13.982.690
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	17%	11%

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2018					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	-	-	674.871	5
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	42.375	-	-	42.375	6
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	12.067	-	12.067	6
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	6
Ticari alacaklar	3.506.203	-	-	3.506.203	8
İlişkili taraflardan alacaklar	12.621	-	-	12.621	27
Diğer alacaklar	1.166.640	-	-	1.166.640	9
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25.556	-	-	25.556	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	3.361.605	3.361.605	7
Ticari borçlar	-	-	1.816.724	1.816.724	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	69.985	69.985	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	702.080	702.080	9
31 Aralık 2017					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	897.501	-	-	897.501	5
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	-	165.741	-	165.741	6
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	-	20.533	20.533	6
Ticari alacaklar	3.430.663	-	-	3.430.663	8
İlişkili taraflardan alacaklar	8.239	-	-	8.239	27
Diğer alacaklar	1.180.466	-	-	1.180.466	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	-	2.414.672	7
Ticari borçlar	-	-	-	617.601	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	744.713	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	592.073	9

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler: (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	12.067	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	8.266	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.267	-	-

DİPNOT 30 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.086.456	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	78.342	57.685
	3.164.798	3.663.895

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

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	61.802	56.397
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	-	-
	61.802	56.397

DİPNOT 31 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket, muhtelif bankalardan 320.000 TL tutarında rotatif kredi kullanmıştır. Kullanılan kredi koşulları şu şekildedir; faiz ödemesi 3 ayda bir ve anapara ödemesi vade sonunda gerçekleşecektir.
- 2- Şirket, 8 Ocak 2019 tarihinde 7 Mayıs 2019 vade sonu tarihli 140.000 TL ve 26 Şubat 2019 tarihinde 25 Haziran 2019 vade sonu tarihli 250.000 TL kira sertifikaları ihraç etmiştir. Ayrıca Şirket 8 Ocak 2019 ve 26 Şubat 2019 tarihlerinde kira sertifikası ödemesi gerçekleştirmiştir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE 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		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	437.372	591.401
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	15.166.621	13.802.092
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.000	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.767.401	5.835.971
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ,	22.659.394	20.229.464
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.463.446	2.414.672
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	13.086.742	12.465.519
D	Diğer Kaynaklar		6.109.206	5.743.469
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.659.394	20.623.660
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	437.372	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	371.894	385.081
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)	630.651	330.670
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.661	56.397
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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	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)	69	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,27	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)	3	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	27	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

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

.....



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2018)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	7.194,56	30.09.2010	35.421.824,00	34.173.875,00	Yapı ruhsatı alındı.
AVANGART İSTANBUL	36.750,00	5.03.2015	120.076.811,00	637.000.000,00	Ada parselin yapı ruhsatı 16.1.2017 tarihinde 7752/4 Ada Parselin yapı ruhsatı 17.4.2017 tarihinde alınmıştır.
AVRUPARK HAYAT	42.019,75	14.06.2011-30.07.2012	54.289.428,00	156.500.000,00	Projenin sözleşmesi 16.6.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 2.7.2017 tarihinde alınmıştır.
BÜYÜKYALI	108.210,12	24.04.2013	656.804.572,00	1.568.800.000,00	Projenin sözleşmesi 8.4.2014 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 25.01.2016 ve 18.3.2016 tarihlerinde alınmıştır.
EBRULİ ISPARTAKULE	41.168,49	1.06.2007	58.105.440,00	132.000.000,00	Projenin sözleşmesi 9.6.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 3.2.2017 tarihinde alınmıştır.
EVORA DENİZLİ	95.294,22	5.03.2015	76.256.347,00	92.651.000,04	Yapı ruhsatı 6.2.2017 tarihinde alınmıştır.
TEM 34 TAHTAKALE / TEM 34 BAHÇETEPE	38.529,21	3.04.2015	48.681.778,00	85.600.000	Projenin sözleşmesi 1.9.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 30.6.2017 tarihinde alınmıştır.
DÜŞLER VADİSİ	0,00	-	366.645.617,00	542.892.221	0
CER İSTANBUL	0,00	30.07.2012	67.520.449,00	105.968.270	Projenin sözleşmesi 2.8.2013 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 24.3.2017, 11.4.2017, 26.4.2017 ve 27.4.2017 tarihlerinde alınmıştır.
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	0,00		22.443.992,00	-	
TUAL BİZİM MAHALLE	99.530,94	20.11.2017	476.642.376,00	551.000.000	Projenin sözleşmesi 20.11.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı tarihinde alınmamıştır.

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTMARİNA	4.665,28	22.04.2012	29.169.897,00	58.000.000	Projenin sözleşmesi 4.2.2013 tarihinde imzalanmış olup, 9051/1 Ada parselin 14.3.2014 tarihinde 9048/2 Ada parselin 10.6.2015 tarihinde, 9049/1 Ada parselin 18.5.2015 tarihinde, 9050/1 Ada parselin 27.5.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır.
KARAT 34	21.438,07	28.05.2014	67.479.514,00	171.600.000,00	Projenin sözleşmesi 9.1.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 25.1.2016 tarihinde alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE ARSA İHALESİ	72.620,00	3.04.2014	70.359.515,00	96.147.617,66	Projenin sözleşmesi 21.8.2014 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatları alınmamıştır.
KOORDİNAT ÇAYYOLU	29.916,83	3.04.2014	97.163.804,00	180.000.000,00	Projenin sözleşmesi 8.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.6.2016 yapı ruhsatı tarihinde alınmıştır.
KÖY	332.909,65	2.03.2011	153.352.016,00	300.525.554,88	Projenin sözleşmesi 19.7.2012 tarihinde imzalanmış olup, 1791/2 ada parselin 25.7.2014 tarihinde, 1789/4 ada parselin 31.12.2014, 1790/3 parselin 24.6.2013 tarihinde, 1789/2 ada parselin 6.7.2015 tarihinde, 1790/4 ada parselin 6.7.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır.
MERKEZ ANKARA	124.475,80	3.04.2014	630.115.474,00	1.258.365.000,00	Yapı ruhsatı 6.2.2017 tarihinde alınmıştır.
NİDAPARK İSTİNYE	129.487,27	28.05.2014	993.432.511,00	1.876.392.000,00	Yapı ruhsatı 14.7.2017 tarihinde alınmıştır.
NİDAPARK KAYAŞEHİR	77.327,02	3.04.2014	199.373.053,00	407.588.000,00	Projenin sözleşmesi tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı tarihinde alınmıştır.
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	67.317,05	14.06.2011	677.715.390,00	1.527.000.300,00	Projenin sözleşmesi 4.8.2016 tarihinde imzalanmış olup, 16771/1, 1672/1, 1673/2 Ada parsellerin yapı ruhsatları 29.12.2016 tarihinde alınmıştır.
OFİS KARAT BAKIRKÖY	5.164,46	5.03.2015	30.605.242,00	62.000.000,00	Projenin sözleşmesi 15.4.2016 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 19.1.2017 tarihinde alınmıştır.

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SEMT BAHÇEKENT	57.725,70	14.06.2011	50.154.129,00	150.500.000,00	Projenin sözleşmesi 4.8.2016 tarihinde imzalanmış olup, 707/1 Ada parselin yapı ruhsatı 14.4.2017 tarihinde alınmıştır.
İDEALİST KORU/ İDEALİST CADDE	0,00	5.03.2015	9.813.134,00	15.070.000,00	Projenin sözleşmesi 20.7.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatları alınmamıştır
TEMAŞEHİR	60.675,48	5.03.2015	96.073.899,00	198.759.060,00	Yapı ruhsatı 24.5.2016 tarihinde alınmıştır.
TUAL ADALAR	24.763,18	28.05.2014	90.842.024,00	116.961.600,00	Projenin sözleşmesi 30.12.2014 tarihinde imzalanmış olup, 12626/1 ada parselin yapı ruhsatı 21.1.2016 tarihinde, 12624/+ ada parselin yapı ruhsatı 10.5.2017 tarihinde alınmıştır.
TUAL BAHÇEKENT	152.621,06	14.06.2011-30.07.2012	118.928.916,00	275.334.000,00	Projenin sözleşmesi 26.5.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 22.1.2016 tarihinde alınmıştır.
TUAL ARTI	0,00	5.03.2015	20.016.360,00	53.927.500,00	Projenin sözleşmesi 14.7.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatları alınmamıştır
VALİDEBAĞ KONAKLARI	17.528,55	5.03.2015	153.763.845,00	439.887.380,00	Projenin sözleşmesi 23.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 5.02.2016 tarihinde alınmıştır.
YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL	27.368,93	5.03.2015	45.368.148,00	168.150.000,00	Projenin sözleşmesi 11.5.2016 tarihinde imzalanmış olup, B ve D bloklarının 24.3.2017; A ve C bloklarının yapı ruhsatları 23.6.2017 tarihinde alınmıştır.
ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	36.782,54	5.03.2015	408.028.674,00	640.100.000,00	Projenin sözleşmesi 14.8.2017 tarihinde imzalanmış olup, yapı ruhsatı 30.09.2017 tarihinde alınmıştır.
ÇEKMEKÖY TAŞDELEN	83.738,55	5.03.2015	271.108.673,16	355.552.000,00	0
İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA	13.725,87	5.03.2015	498.094.697,00	705.500.000,00	0

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
--------------------------------------	----	-------------	-----------------	----------------------------------	----------

ANKARA ÇANKAYA ORAN	15.520,46	-	33.079.327,00	46.800.000,00	Yeni proje 10.01.2018 tarihinde imzalanmıştır.
---------------------	-----------	---	---------------	---------------	--

BAKIRKÖY FLORYA ŞENLİK MAHLLERİ	63.349,50	15.09.2017 31.01.2017	370.511.979,00	695.258.299,00	0
---------------------------------	-----------	--------------------------	----------------	----------------	---

ANKARA SARAÇOĞLU	0,00		2.441.603,00	0,00	
------------------	------	--	--------------	------	--

DİĞER			219.218		
-------	--	--	---------	--	--

Toplam	3.033.180,37		7.100.097.076	13.968.243.677,88	
---------------	---------------------	--	----------------------	--------------------------	--

İştirakler Hasılat Paylaşımı Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
--	----	-------------	-----------------	----------------------------------	----------

Yalova Armutlu Projesi	211.330,95	01.11.2016	58.275.792	30.968.000	
------------------------	------------	------------	------------	------------	--

Genel Toplam	3.244.511,32		7.158.372.868	13.999.211.677,88	
---------------------	---------------------	--	----------------------	--------------------------	--

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri	Açıklama
---	----	-------------	---------------------------------	----------

ANKARA BAŞKENT E.K. 2.ET	30.521,16		240.247.813	
--------------------------	-----------	--	-------------	--

BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	89.502,19		557.844.026	
-------------------------	-----------	--	-------------	--

EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	85.871,43		458.732.335	
--------------------------------	-----------	--	-------------	--

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri	Açıklama
EMLAK K. ISPARTAKULE EVLERİ -2	74.346,32		408.116.928	
GEBZE 3. ETAP 1. KISIM	91.564,72		299.732.594	
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 2.KISIM	90.774,12		310.993.464	
GEBZE EMLAK K. 3.ETAP 3.KISIM	6.337,96		7.615.996	
KÖRFEZKENT ÇARŞI	11.922,37		40.916.332	
KUZEY YAKASI	363.979,03		321.678.423	
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	29.537,65		225.464.793	
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	25.643,04		162.387.441	
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	40.186,80		28.074.208	
HOŞDERE GENEL ALTYAPI ZEMİN İ.	0,00		1.917.307	
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE HİZMET BİN	0,00		39.623.203	
ANKARA BAŞKENT E.K. 3.ET	0,00		15.284.597	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler Toplamı	940.186,79		3.118.629.464	
İştirakler Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri	Açıklama
RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		571.009.213	
Genel Toplam	1.262.013,79		3.689.638.677	

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2018)

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9	22.913	3.04.2014	350.673.105	350.673.105
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	1.819.141	5.06.2013	83.442.358	105.978.962
İSTANBUL, ATAŞEHİR PARSELLERİ	12	25.192	24.04.2013 - 22.04.2012	297.339.071	342.302.075
İSTANBUL BAKIRKÖY YEŞİLKÖY ŞEVKETİYE PARSELLERİ	2	52.939	30.05.2017	58.130.595	58.130.595
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	17	260.471	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012	2	2.221.062
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	34	225.637	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	39.178.211	70.104.476
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	20.397	30.05.2017	109.182.521	122.671.551
İSTANBUL TAŞDELEN - ÇEKMEKÖY PARSELLERİ	2	6.346	30.05.2017	1.420.469.580	1.689.841.831
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	2	38.689	14.06.2011 - 30.07.2012	3.010.214	3.012.524
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	17	60.232	24.04.2013 - 22.04.2012	7.733.585	7.782.155
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	20	384.559	3.04.2014	677.397	1.091.200
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	1	306	28.05.2014	205.916.871	209.691.086
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ	4	1.373	28.05.2014	350.673.105	350.673.105
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992	2.03.2011	83.442.358	105.978.962
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	4	65.713	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007	297.339.071	342.302.075

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	4	17.068	31.12.2012	1.843.977	28.270.396
İZMİR KONAK PARSELİ	4	6.994	31.05.2000	12.258.000	12.258.000
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	60.000
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	NA	728.901	2.596.872
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	4	16.610	25.02.2008	1.528.023	8.273.575
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	8.088	8.232
TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ	6	109.019	NA	1.861.935	37.683.399
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	8.965.011
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELLERİ	16	29.761	03.09.2018	360.001.900	360.001.900
SAMSUN CANİK PARSELLERİ	3	51.698	30.05.2017	94.264.874	94.264.874
Arsa Ve Araziler Toplamı	199,00	3.268.592		3.278.940.117	3.953.496.950
İştirakler İhale Edilmemiş Arsalar (EPP)	21	190.191		28.294.008	84.792.113
Genel Toplam	220	3.458.783		3.307.234.125	4.038.289.063
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	25.306		8.140.964	10.755.152
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	1	8.731		4.466.027	4.802.094
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	1	13.595		24.457.405	27.869.750
TOPLAM (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER)	3	47.632		37.064.397	43.426.996

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU 31.12.2018

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	162	18.199,41	NA	75.559.559,40	7.693.896,10
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	30	3.843,41	NA	10.788.656,66	8.444.894,00
BURGAZKENT	2	301,03	30.12.2016	461.000,00	208.498,64
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	9	1.394,75	NA	9.250.000,00	2.981.404,00
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	2	269,32	NA	1.758.000,00	534.037,00
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2.ETAP	61	9.025,41	NA	29.410.347,50	29.227.947,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	1	143,87	31.12.2013	504.000,00	403.960,00
ESENLER EMLAK KONUTLARI	38	5.361,05	30.12.2016	21.689.651,01	6.895.432,00
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	200	30.952,59	NA	109.015.812,36	107.935.961,15
KÖRFEZKENT 2	2	132,44	NA	242.000,00	147.524,76
KÖRFEZKENT 3. ETAP	4	738,19	31.12.2015	1.551.000,00	1.089.467,57
KÖRFEZKENT 4.ETAP	298	39.217,77	NA	74.048.000,00	55.968.209,55
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	172	45.123,88	29.12.2017	656.825.600,00	654.275.966,00
AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	10	2.041,89	NA	8.553.400,00	8.553.400,00
BAHÇEKENT FLORA	1	377,60	NA	1.091.000,00	1.082.200,00

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
BATIŞEHİR	9	1.238,89	31.12.2015	12.247.488,00	11.729.689,00
BULVAR İSTANBUL	4	733,93	30.12.2016	3.208.000,00	3.208.000,00
BÜYÜKYALI İSTANBUL	31	5.967,05	NA	82.250.259,00	0,00
DUMANKAYA MIKS	24	2.367,84	22.09.2016	20.032.700,00	19.330.037,00
EVORA DENİZLİ	34	6.575,98	NA	17.619.971,10	0,00
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	28.07.2015	480.000,00	422.304,53
İSTMARİNA	51	4.505,55	29.12.2017	51.727.605,31	51.727.605,00
MERKEZ ANKARA	122	120.116,18	30.12.2016	660.152.998,20	0,00
METROPOL İSTANBUL	5	1.093,26	30.12.2016	7.921.190,00	7.888.570,00
NİDAKULE ATAŞEHİR	4	1.573,10	30.12.2016	24.229.000,00	24.051.600,00
PARK MAVERA	8	725,58	NA	5.139.600,00	5.139.600,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	1	396,18	31.10.2013	1.740.000,00	1.738.800,00
SARPHAN FİNANS PARK	178	11.606,82	30.12.2016	228.298.000,00	225.534.280,00
SOFALOCA	4	798,01	NA	3.145.000,00	3.115.858,00

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
SPRADON QUARTZ	7	742,61	NA	2.372.000,00	2.214.802,00
STÜDYO 24	3	199,76	30.04.2014	530.000,00	477.874,26
TEMAŞEHİR	64	14.665,21	NA	37.384.500,00	0,00
TUAL BAHÇEKENT	75	11.360,06	NA	34.843.472,06	0,00
UNİKONUT	7	1.588,49	28.02.2015	9.633.792,00	9.411.352,00
VARYAP MERİDİAN	2	137,60	7.05.2013	1.058.000,00	805.413,49
Binalar Toplamı	1.626	343.595		2.204.761.603	1.252.238.583
SABİT KIYMETTE BULUNAN BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989		9.182.000	6.810.900
RESMİ KURUM BİNASI	1	24.886		114.346.000	42.522.719
TOPLAM	5	25.875		123.528.000	49.333619

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Ekspertiz Değeri	Kayıtlı Maliyet
UNİKONUT	4	2.405,89	12.545.000,00	12.543.564,00
İSTMARİNA	238	60.878,92	272.179.308,53	272.179.308,46
SARPHAN FİNANS PARK	1	106,58	1.426.000,00	1.411.000,00
ESENLER EMLAK KONUTLARI	4	253,14	1.864.582,30	1.112.137,49
DUMANKAYA MIKS	1	563,00	3.790.000,00	3.744.000,00
AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	5	861,96	5.171.628,21	347.919,91
KÖRFEZKENT 3. ETAP	2	252,83	502.000,00	277.946,04
KÖRFEZKENT 4.ETAP	2	209,90	666.000,00	300.619,88
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3	1	94,88	408.000,00	201.548,13
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	24.886	83.524.000	49.922.000
Binalar Toplamı(Yatırım Amaçlı)	259	90.513	382.076.519	333.040.044
İştiraklere Ait Stoklar (EPP)	62	6.793	62.423.365	22.958.184
Genel Toplam	321	97.305	444.499.884	355.998.228

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Körfezkent Çarşı Projesi

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
RAPOR TARİHİ
RAPOR TÜRÜ
MEVCUT KULLANIM
TAPU BİLGİLERİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
11.12.2018
Proje
İnşai faaliyetler devam etmektedir.
Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
27.045.000,00 TL
70.403.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 633 ada 2 parsel ve 678 ada 11 parsel üzerinde yer alan Ebruli Ispartakule Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 776 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
RAPOR TARİHİ
RAPOR TÜRÜ
MEVCUT KULLANIM
TAPU BİLGİLERİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
12.11.2018
Proje
İnşai faaliyetler devam etmektedir.
678/11 , 633/2
114.893.555,00 TL
82.336.980,00 TL
473.246.223,00 TL
132.000.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

NİDAPARK KÜÇÜKYALI

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
RAPOR TARİHİ
RAPOR TÜRÜ
MEVCUT KULLANIM
TAPU BİLGİLERİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
14.12.2018
Proje
İnşa halindedir.
1.026.738.158,00 TL
2.386.315.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 650 ada 1 parsel ve 651 ada 1 parsel üzerinde yer alan Avrupark Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 778 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
RAPOR TARİHİ
RAPOR TÜRÜ
MEVCUT KULLANIM
TAPU BİLGİLERİ
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
16.11.2018
Proje
İnşai faaliyetler devam etmektedir.
650/1, 651/1
576.197.760,00 TL
149.811.418,00 TL
714.876.503,00 TL
185.867.891,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değerinin güncel rayiç değerlerinin tespiti için değerleme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	6437/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.856.669,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	33.024.602,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEMAŞEHİR KONYA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	529.220.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	158.766.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70, 71, 73 ve 83 parsel üzerinde yer alan Büyükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 1679 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespiti için değerleme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	774 ada 70-71-73-83 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.674.288.848,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	947.287.180,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.382.596.880,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.991.560.846,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29401 ada 16, 29402 ada 2, 29403 ada 2 ve 29401 ada 14 numaralı parseller üzerinde yer alan Ankara Oran Kat Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO A.Ş.'ye düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ye düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 163 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespiti için değerleme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29401/16, 29402/2, 29403/2, 29401/14
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	45.512.890,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	173.740.505,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve proje bünyesinde yer alan 1345 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespiti için değerleme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29396/11
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	547.512.982,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	845.879.094,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 numaralı parseller ile 29401 ada 10 numaralı parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri ve tamamlanması halinde değerin SPK Mevzuatı gereği tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29397/10, 29397/11, 29401/10
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	232.585.961,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	323.950.468,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVCILAR GÖL PANAROMA
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşa halindedir.
TAPU BİLGİLERİ	386/6, 386/7
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	552.922.170,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	136.400.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	681.585.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	190.844.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri ve 23 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1340/5, 1340/36
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	640.719.902,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	677.350.351,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri ve 113 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1339/19, 1340/18, 1341/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	141.954.715,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	153.059.123,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir 5. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 443 ada 69 parsel, 443 ada 71 parsel, 458 ada 24 parsel ve 976 ada 3 numaralı parseller üzerinde bulunan Nidapark Kayaşehir projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 1142 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	443/69, 443/71, 458/24, 976/3 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	621.810.231,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	236.287.888,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.078.344.641,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	409.770.964,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	OFİS KARAT BAKIRKÖY
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	112.350.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	62.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ISPARTAKULE 6. ETAP PROJESİ (TEM 34 TAHTAKALE)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	340.680.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	85.600.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	9048/2, 9049/1, 9050/1, 9051/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.326.720.177,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	530.688.071,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.355.991.547,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	942.396.619,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 1919 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	63865/2
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.163.652.125,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	759.302.380,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.239.152.731,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.258.365.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje (Stokta yer alan 21 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.)
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	22.615.560,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	22.844.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Metropol İstanbul Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje (Stokta yer alan 4 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.)
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3386/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.080.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.091.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 1, 13 ve 14 parseller üzerinde yer alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje Ve Rekreatasyon Alanı Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşİ" İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri, proje bünyesinde yer alan 1308 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3328/1, 3328/13, 3328/14
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.858.509.078,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	57.170.182,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreatasyon Alanı Ticaret Ve Bölge Parkı İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İşİ" Kuzey Yakası Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri, proje bünyesinde yer alan 370 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	982/1, 982/2, 983/3, 982/4
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	381.110.880,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	631.383.352,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 148 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	2384/7
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	148.839.784,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	133.074.045,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	454.342.464,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	159.065.297,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesinin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halindeki değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 10622 ada 2 parsel ile 10640 ada 2 parsel üzerindeki 267 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. *Rapor proje raporu olarak hazırlanmıştır.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1137/48
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.427.483.922,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.571.756.792,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	7.485.045.042,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.657.190.990,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1137 ada 48 parsel, Validebağ Konakları Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 366 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1137/48
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	282.993.747,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	227.871.150,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	774.720.262,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	439.887.380,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 993 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	1789/2, 1789/3, 1789/4, 1790/1, 1790/3, 1791/2, 1791/3, 1791/4
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	785.222.492,25 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	538.439.971,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.647.259.996,13 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	853.741.348,75 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 ada 1, 3,4 ve 29622 ada 1 parseller üzerinde yer alan Koordinat Çayyolu Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması haliyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 432 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde piyasa değeri tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	29479/1-29479/3-29479/4-29622/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	213.928.386,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	103.213.064,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	368.244.551,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	180.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 18-38-84 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 555 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	360/3,360/64,380/18,380/38,380/84,1352/11,1352/12,1353/4
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.329.872.830,07 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.277.361.412,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	3.513.161.049,73 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.795.225.296,41 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ADIM-EVVEL İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Bağımsız Bölüm + Proje
MEVCUT KULLANIM	Kısmen kat mülkiyeti kurulmuş kısmen inşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	494.805.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	128.650.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi 647 ada 2, 648 ada 1-6-7, 649 ada 1, 658 ada 1-2-3-4-5-6 numaralı parseller üzerinde bulunan Tual Bahçekent projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile proje kapsamında yer alan 1916 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	647 ada 2, 648 ada 1-6-7, 649 ada 1, 658 ada 1-2-3-4-5-6 numaralı parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	497.781.237,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	189.888.306,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	983.867.006,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	275.334.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SEMT BAHÇEKENT PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşa halindedir.
TAPU BİLGİLERİ	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	126.361.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	444.255.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 1558 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	716/1, 717/1, 718/1, 719/1, 720/1, 721/1, 722/1, 723/1, 724-1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	273.835.177,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	80.517.600,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	566.739.228,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	132.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12624 ada 4 parsel, 12626 ada 1 parsel ve 12341 ada 69 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 542 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespiti ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	12624/4, 12626/4, 12341/69
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	114.893.555,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	82.336.980,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	363.418.494,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	123.900.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 889 ada 1 ve 2, 853 ada 10, 11 ve 880 ada 2 parsel üzerinde yer alan Tual Bizim Mahalle Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri 880 ada 2 parselde yer alan 676 adet bağımsız birimin SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	880/2, 853/10, 853/11, 889/1, 889/2
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	493.705.809,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	489.854.050,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.365.196.268,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	551.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.03.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje (Stokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.)
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.080.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.091.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 701 ada 4 parsel ve 702 ada 3 parsel üzerinde yer alan Avrurpark Hayat Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamındaki 1184 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	701/4, 702/3
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	166.052.137,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	100.060.827,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	504.490.355,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	156.500.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7698 ada 1 parsel, 7700 ada 1 parsel ve 7701 ada 1 parsel üzerinde yer alan Evora İzmir 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 772 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	7698/1, 7700/1, 7701/1
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	231.811.572,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	228.497.080,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.113.595.703,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	117.040.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 37 parsel üzerinde yer alan Karat 34 Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 592 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1542/37
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	254.300.053,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	107.190.350,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	408.980.389,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	171.600.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.10.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. 66.475.000,00 TL 15.070.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.10.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu 425.630.000,00 TL 478.085.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Sitesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.10.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu 388.990.000,00 TL 412.715.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.10.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. 292.915.000,00 TL 168.150.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 365 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.11.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. 3337/2 123.507.341,00 TL 155.894.482,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6434 ada 2 parsel, 6435 ada 1 parsel, 6436 ada 1 parsel ve 6434 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ile proje bünyesinde yer alan 1005 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ RAPOR TÜRÜ MEVCUT KULLANIM TAPU BİLGİLERİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 09.11.2018 Proje İnşai faaliyetler devam etmektedir. 6434/2, 6435/1, 6436/1, 6434/1 226.700.087,00 TL 412.794.611,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6471 ada 1-2-3-4 parseller ve 6438 ada 3 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 2. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ile proje bünyesinde yer alan 950 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	6471/1, 6471/2, 6471/3, 6471/4, 6438/3
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	234.314.027,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	395.403.618,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 3430 ada 771 parsel üzerinde yer alan Nevşehir Emlak Konutları, Konut ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri kapsamında projenin tamamlanması durumunda toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 420 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3430/771
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	172.439.253,00-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	205.290.249,00-TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AVANGART İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	737.815.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	637.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 3021 ve 3202 parseller üzerinde yer alan Düşler Vadisi Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 3202 parselde yer alan 509 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
TAPU BİLGİLERİ	3201-3202 parseller
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	495.928.331,31 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	493.636.757,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.489.525.975,36 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	190.400.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zeytinburnu Beştelsiz Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Proje
MEVCUT KULLANIM	Üzerlerinde halihazırda askeri lojman niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.107.340,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO. A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	640.100.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1242 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1242/1 1242/2
KDV Hariç Toplam Değeri	350.673.105,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla, 4554 No'lu Parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	
Toplam Pazar Değeri	25.635.405,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Canik Arsalar
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	
Toplam Pazar Değeri	94.264.873,50 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çekmeköy Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	
Toplam Pazar Değeri	258.186.986,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 3 parsel, 7702 ada 2 parsel, 7703 ada 1 parsel, 7704 ada 1 parsel, 7705 ada 1 parsel ve 3169 ada 236 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	7699/1, 7702/1, 7702/2, 7702/3, 7703/1, 7704/1, 7705/1, 3169/236
Toplam Değeri	335.996.674,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kastamonu Cide Doğankaya Köyü 118 Ada 8 Parsel Rayiç Değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET PARSELİN RAYİÇ DEĞERİ	60.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 20 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 884/1, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 890/1, 891/1, 892/1, 894/1
Toplam Değeri	1.689.841.829,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 4 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1474/4, 2559/1, 2562/1, 2562/2
Toplam Değeri	8.965.010,70 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 6 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1549/1, 1549/3, 1551/1, 1552/1, 1552/2, 1556/1
Toplam Değeri	37.683.398,80 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	637/3, 637/5, 637/55, 637/56, 637/57, 637/58, 637/59, 637/60, 637/61, 637/62, 637/63, 637/64, 637/65
KDV Hariç Toplam Değeri	637/66, 637/67, 637/68 360.001.900,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kartal 18 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Rayiç Değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN RAYİÇ DEĞERİ	150.541.301,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUZLA PARSELLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	210.072.321,76 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2627 ada 8-9 parseller, 2634 ada 1-2-6-7-8-9-12-13 parseller, 2636 ada 16-18 parseller, 2639 ada 2 parsel, 6435 ada 2 parsel olmak üzere toplam 14 adet parselin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	2627/8, 2627/9, 2634/1, 2635/2, 2634/6, 2634/7, 2634/8, 2634/9, 2634/12, 2634/13, 6435/2, 2636/16
Toplam Değeri	8.273.575,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma)-Yarımca (K) Mahallesi, 1919 Ada 10 Parsel, 1921 Ada 2 Parsel, 1928 Ada 3 ve 5 parsel olmak üzere toplam 4 adet parselin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1919/10, 1921/2, 1928/3, 1928/5
Toplam Değeri	8.273.575,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Emek Mahallesi, 3430 ada 772 ve 773 parsel numaralı gayrimenkullerin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	3430/772, 3430/773
Toplam Değeri	8.233,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi 1789 ada 1 parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Parsel doğal bitki örtüsü ile kaplı, üzerinde ise yüksek gerilim hattı direkleri ve jeneratör bulunmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	1789/1
Toplam Değeri	1.099.900,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada, 7 parsel, 29397 ada, 8, 12, 13 parsel, 29398 ada, 2 parsel, ile 29401 ada 11, 12 parsel, 80026 ada, 2, 3 parsel numaralı taşınmazların, güncel piyasa değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 80026/2, 80026/3
Toplam Değeri	31.631.348,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	1335/5, 1335/12, 1335/13, 1335/15, 1336/7, 1336/8, 1336/10, 1337/17, 1337/23, 1338/8, 1339/5 1339/7, 1339/8, 1339/9, 1339/10, 1339/11, 1339/12, 1339/13, 1339/14, 1340/2, 1340/3, 1340/4, 1340/6 1340/10, 1341/2, 1341/3, 1341/4, 1341/5, 1344/1, 1344/2, 1360/26, 1384/3, 2664, 2665, 3256
Toplam Değeri	341.807.703,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Arnavutköy Dursunköy Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	
EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	312.124.358,52 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 984 ada 1 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	984/1
TOPLAM DEĞERİ	58.130.595,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 18 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	-/144, -/145, -/154, 318/1, 318/2, 319/1, 319/2, 320/1, 321/1, 322/1, 323/1, 323/2, 323/3, 324/1, 324/2
TOPLAM DEĞERİ	116.734.113,63 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli ili, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi, 4968 Ada, 1 No'lu Parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TAPU BİLGİLERİ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	72.620.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 Ada 6 Parsel No'lu taşınmazın güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	12581/6
TOPLAM DEĞERİ	120.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 3 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	405/110, 405/111, 405/112
TOPLAM DEĞERİ	462.326.020,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Maltepe Küçükyalı Mahallesi 16773 Ada 4 Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Rayiç Değeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.10.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN RAYİÇ DEĞERİ	3.012.524,-TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir Parselleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Kismen boş durumda kısmen hissedarlar tarafından kullanılmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	80.021.821,69 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 859 ada 2 parsel ile 879 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstanbul Küçükçekmece Halkalı Sosyal Kültürel Tesis Alanı ve Park İnşaatı ile Ada İçi Altyapı, Yol ve Çevre Düzenleme İşİ projesinin SPK mevzuatı gereği, mevcut durumu değeri ve tamamlanması halindeki değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	859/2 - 879/1
TOPLAM DEĞERİ	21.098.070,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 220 parsel ve 1032 ada 6 parselin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	292/220 1032/6
TOPLAM DEĞERİ	383.714.575,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada 20-21-22 parseller ve 3328 ada 15 parsel olmak üzere toplam 4 adet parselin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.11.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	3317/20, 3317/21, 3328/15
TOPLAM DEĞERİ	28.270.396,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde yer alan 4 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
TAPU BİLGİLERİ	380/80, 380/81, 380/82, 380/83
TOPLAM DEĞERİ	7.782.155,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükkçekmece, 4009 No'lu Parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TÜRÜ	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Trafo Alanı olarak kullanılmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	0,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
EK 5 - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Burgazkent 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 22.11.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Daire
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ 226.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Ataşehir Resmi Kurum Binası 1 adet bağımsız bölümün kira rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 02.11.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Ofis
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYİÇ DEĞERİ 366.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Ataşehir Resmi Kurum Binası 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 02.11.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Ofis
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ 197.870.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Sarphan Finanspark 182 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 03.12.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Konut, Dükkan ve Ofis
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
182 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ 228.013.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ Bahçetepe 5 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ 05.12.2018
RAPOR TÜRÜ Bina
MEVCUT KULLANIM Dükkan ve Ofis
TAPU BİLGİLERİ Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ 2.844.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Batışehir 4 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

05.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

11.366.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Bulvar İstanbul 3 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

05.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA RAYİÇ DEĞERİ

2.488.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Emlak Konut Başakşehir Evleri 1-2 9 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

07.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

9.250.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Emlak Konut Başakşehir Evleri 1-4 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

07.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

1.758.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Körfezkent-3 Sitesi 4 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

07.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

1.637.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Stüdyo 24 - 3 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

07.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Konut ve ofis

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

530.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada 16 parsel üzerinde yer alan Esenler Emlak Konutları Projesi'nde bulunan 22 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren Değerleme Raporu****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

08.10.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

TAPU BİLGİLERİ

1095/16

KDV Hariç Toplam Değeri

13.204.136,46 TL

KDV Dahil Toplam Değeri

14.547.717,13 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Unikonut 7 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

13.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Konut ve dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

19.636.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Bahçekent Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım 18 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

15.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan ve ofis

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

7.435.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Varyap Meridian 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

15.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Konut

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

1.058.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Sofa Loca Projesi

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

20.12.2018

RAPOR TÜRÜ

10 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

MEVCUT KULLANIM

İnşaat tamamlanmıştır.

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

8.111.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Kocaeli Gebze Güzeller Mahallesi Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesi 2 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

21.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Mesken

TAPU BİLGİLERİ

5800/1

2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ

617.513,31 TL

2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ

623.688,45 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Burgazkent 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

22.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Daire

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

226.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Körfezkent 2. Etap Sitesi 2 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

22.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Daire

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

242.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

Körfezkent 4. Etap Sitesi 17 adet bağımsız bölümün rayiç değeri

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

22.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

10.064.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Emlak Konut Başakşehir Evleri 1 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

23.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Daire

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

500.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**İstanbul, Başakşehir Kayabaşı 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
(AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR)****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

26.11.2018

RAPOR TÜRÜ

4 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

MEVCUT KULLANIM

Konut

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

3.818.300,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Next Level Projesi****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

26.12.2018

RAPOR TÜRÜ

4 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

MEVCUT KULLANIM

Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

TAPU BİLGİLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

9.182.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Spradon Quartz****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

26.12.2018

RAPOR TÜRÜ

5 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

MEVCUT KULLANIM

Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

TAPU BİLGİLERİ

217/1, 563/1, 565/1

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

1.797.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ**Nidakule Ataşehir 4 adet bağımsız bölümün rayiç değeri****DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM**

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

29.11.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Dükkan

TAPU BİLGİLERİ

Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu

4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN RAYİÇ DEĞERİ

24.229.000,00 TL

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 977 ada 1 ve 983 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Mavera Projesi kapsamındaki 983 ada 1 parselde yer alan 8 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

Emlak Konut GYO A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR TARİHİ

31.12.2018

RAPOR TÜRÜ

Bina

MEVCUT KULLANIM

Konut ve İşyeri

TAPU BİLGİLERİ

983/1

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARIÇ DEĞERİ

5.139.600,00 TL

MASLAK 1453 PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi

Bu dosyanın yargılaması sona erdi.

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

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1026 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkemece 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar aleyhine İstinaf yoluna gidilmiş, İstanbul

BİM 4. İdari Dava Dairesi, 08.10.2018 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar verilmiştir. Mezkur karar ile ilgili temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

4-) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı dosyasıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1 paftalık 1/100.000 ölçekli İÇDP-17092,2 plan işlem numaralı İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 paftalık 1/5000 ölçekli NİP-17063 plan işlem numaralı NİP ve 5 paftalık 1/1000 ölçekli UİP-17066 plan işlem numaralı UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemenin, 21.04.2016 tarihinde davanın görev yönünden reddine, dosyanın Danıştay'a gönderilmesine karar vermesi üzerine, yargılama, Danıştay 6. Daire'nin 2016/6417 E. sayılı dosyası ile devam etmektedir. 17.11.2017 tarihinde davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece TOKİ hasım mevkiine alınmış, Şirketimiz davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiş olup temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş olup İst. BİM 4. İdare Dava Dairesi, 04.12.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

3-) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme Bakanlık işlemi ile bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine ilişkin Maliye Bakanlığı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir. Danıştay 10. Daire, 24.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

KUASAR PROJESİ

1-) Serdar Bayraktar ve arkadaşları

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

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup Danıştay 6. dairesi ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Davacılar tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuş olup Karar Düzeltme 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 İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama

İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davadır. Şirketimiz davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) Avcılar Belediye Başkanlığı

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

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

Bu dosyanın yargılaması sona erdi.

İSTANBUL KAYABAŞI

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

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan dava olup Mahkemece 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) Serdar Bayraktar & Hakkı Sağlam

İst. 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/245 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 15.08.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Revizyon NİP planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Revizyon UİP değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 10.10.2017 tarihinde Şirketimiz tarafından davalı yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 20.10.2017 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Yapılan bilirkişi incelemesine yönelik itirazlarımız Mahkeme dosyasına sunulmuştur.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, İstinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, İstinaf talebini inceleyen İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi, İstinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Karar her iki taraf tarafından temyiz edilmiş olup Temyiz neticesi beklenmektedir.

3-)TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2018/1434 E. sayılı dosyası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 30.05.2018 tarih ve E.95989 sayılı İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 69-70-71-72-73-74-75 Parsellere (Eski 774 Ada 6 ve 31 sayılı parseller) ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Mahkeme, 05.09.2018 tarihinde, YD isteminin davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

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, karar temyiz edilmiştir. Yapılan temyiz itirazı sonucunda Yüksek Mahkemece kararın onanmasına karar verilmiştir. .Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

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 incelemesi sonucu temyiz talebi ret edilmiş ve kararın Onanmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

katılmıştır. Mahkemece dosyaya sunulan iki adet bilirkişi raporundaki çelişkilerin giderilmesi için yeniden keşif yapılmış olup keşif sonrasında düzenlenen rapor olumlu gelmiştir. Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

2-) TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulamaimar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davayamüdahil olarak katılmıştır. Mahkemece dosyanın 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile ilgili olduğu gerekçesiyle gönderme kararı verilmiş olup dosya kaydı kapatılmıştır. Mezkur dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2014/1102 E. almış, Mahkemece planın hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir.

3-) TMMOB Mimarlar Odası

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

karar vermiş, davacının yapmış olduğu temyiz itirazı da reddedilmiştir. Bunun üzerine davacı tarafından Karar Düzeltme yoluna gidilmiştir.

İSTİNYE PROJESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/73 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17,18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 02.03.2015 tarih 2015/79 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir. Karar davacı ile birlikte Şirketimiz tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay'ca yapılan temyiz incelemesi sonucunda Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğuna karar verilmiştir. Bozmasonrasında İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2017/232 Esasını alan dosyada Mahkemece 10.10.2018 tarih ve 2018/441 K. sayılı kararla taraflarca takip edilmeyen davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

FATİH YEDİKULE

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

olarak karar verilmesine yer olmadığına, planın diğer kısımları yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından İstinaf talebinde bulunulmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi 15.05.2017 tarihinde istinaf talebinin kısmen kabul, kısmen de reddine karar vermiştir. Söz konusu karar davacı ve davalı idareler tarafından YD talepli temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

MÜHYE ARAZİSİ

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

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

2-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bu kararla ilgili istinaf talebinde bulunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde: 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir.

3-) Çankaya Belediye Başkanlığı

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, yapılan inceleme neticesinde; 1/25000 ölçekli NİP yönünden İstinaf talebinin kabulüne, diğer talepler yönünden ise reddine karar verilmiştir. Karar, Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından YD talepli olarak temyiz edilmiştir.

5-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/1011 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 17.02.2017 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkemece 08.12.2017 tarihinde, davanın kabulü ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu kararla ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş olup Ankara BİM, 5. İdari Dava Dairesi, 14.12.2018 tarihinde, istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Söz konusu karar aleyhine temyiz talebinde bulunulmuştur.

6-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/5166 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin

2017/1011 E. sayılı dosyasından aynı idare işlemi ile ilgili iptal kararı verilmiş olduğundan, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

7-) Gazi SÖNMEZ

Bu dosyanın yargılaması sona erdi.

8-) Hüseyin Zorlu'ya vekaleten İlyas Kaya ,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Çankaya Belediye Başkanlığı aleyhine Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/562 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 13.09.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Yapılan yargılama sonucunda Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karara ilişkin istinaf talebinde bulunulmuş olup İstinaf neticesi beklenmektedir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/722 E. sayılı davası ile 01.09.2016 tarih ve 3996 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece aynı imar planlarının iptali istemiyle açılan 2017/1011 E. sayılı davada 08.12.2017 tarihinde iptal kararı verildiğinden, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili istinaf yoluna başvurulmuş olup sonucu beklenmektedir.

10-) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2017/2692 E. sayılı davası ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 08.09.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ile Çankaya Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı, YDİsteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 17. İdare Mahkemesine gönderilmesine, bu mahkeme tarafından da dosyanın bağlantı nedeniyle dosyanın Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Mahkemenin 2018/1125 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 29.05.2018 tarihinde, Ankara Büyükşehir Bld. Bşk. ve Çankaya Bld. Bşk.'nin hasım mevkiinden çıkartılmasına, müdahale talebimizin ise kabulüne karar verilmiştir. Yine Mahkemece 06.12.2018 tarihinde YDİsteminin reddine karar verilmiştir.

11-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2017/2706 E. sayılı davası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, 01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dosyanın bağlantı nedeniyle esası kapatılarak, Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/136 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece müdahale talebimizin

kabulüne karar verilmiştir. Dosyaya sunulan bilirkişi raporu lehe gelmiş olup Mahkemece ayrıca YDİsteminin reddine karar vermiştir.

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. Şirketimizce davaya müdahil olunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı 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 müdahale Mahkemece Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu Uygulama İmar Planı'nın 10 numaralı plan notunun "Emsal hesabı kadastral 953 parsel üzerinden verilecektir" kısmının iptaline, dava konusu diğer işlemler yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Mezkur karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 08.02.2018 tarihinde, istinaftalebimizin reddine karar vermiştir. Söz

konusu karar bu defa temyiz edilmiş olup neticesi beklenmektedir.

3-) Ela Betül Termeli

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2016/4065 E. sayılı dosyası ile, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29622 ada 1 parsel ve 29479 ada 1,2,3 ve 4 nolu (953) parsellere ilişkin imar planı değişikliklerinin ve buna bağlı olarak verilen inşaat izninin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Şirketimizce müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 17.05.2017 tarihinde, müdahale talebimizin kabulüne, 18.05.2017 tarihinde davanın, ehliyet ve süreaşımı yönlerinden reddine karar verilmiştir. Davacı yan tarafından istinaf talebinde bulunulmuş, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 26.04.2018 tarihinde, mahkeme kararının kaldırılmasına, yeniden karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine geri gönderilmesine kesin olarak karar vermiştir. Yargılama 2018/1354 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir.

4-) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/2665 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 10.06.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 29479 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanına ilişkin olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.09.2017 tarihinde, yürütmenin durdurulması talebinin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce 17.11.2017 tarihinde

müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme 17.10.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir Dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir

ALİBEYKÖY

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2131 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 08.09.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mah., Osmanpaşa Mevkii, 859 Ada, 6 (Yeni 2 Ada, 6 Parsel) nolu parsel ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Şirketimiz tarafından davaya müdahil olunmuştur Mahkemece 31.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile ilgili İstinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesi tarafından 2017/1623 E. sayılı dosya üzerinde yapılan incelemede, 21.05.2018 tarihinde istinaf talebimizin reddine karar vermiştir. Mezkur karar aleyhine YD talepli olarak temyiz isteminde bulunulmuş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ

1-) Maltepe Belediye Başkanlığı

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

edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükalyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1137 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece 12.10.2017 tarih ve 2017/1949 K. Sayılı karar ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup karar aleyhine istinaf kanun yoluna gidilmiştir. İstinaf talebimiz İstanbul 4. İdari Dava Dairesince reddedilmiş ve bu karara karşı Temyiz yoluna müracaat edilmiştir.

2-) Özgür AYDIN – Hakkı SAĞLAM

Davacılar Özgür AYDIN ve Hakkı SAĞLAM tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas sayılı dosyasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılmış bulunan bu dava ile , mülkiyeti Şirketimize ait bulunan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Şirketimiz ile yüklenici Tahincioğlu-Küçükalyalı Ortak Girişimi davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, talepte bulunmuş ve mahkemece müdahale taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi'nin 24.05.2017 tarihinde vermiş olduğu karar gereğince, dosyanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/1138 Esasına kaydedilmiştir. Mahkemece, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/1137 E. 2017/1949 K.

Sayılı karar ile dava konusu planların iptaline karar verilmiş olduğu gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

3-) TMMOB Şehir Plancıları Odası – TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başbüyük Mahallesi 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı değişikliği'nin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli davadır. Davanın bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş ve 2017/1170 E. kaydedilmiştir. Dava konusu plan 4. idare mahkemesinin 2017/1137 E. sayılı dosyası ile iptal edildiğinden konusu kalmayan işbu dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

ANKARA YENİ MAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PROJESİ

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi

Bu dosyanın yargılaması sona erdi.

BAKIRKÖY YENİ MAHALLE

Bakırköy Belediye Başkanlığı,

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

tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Müdahale talebimiz kabul edilmiş ancak Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. İstinaf talebinin neticesi beklenmektedir.

BAKIRKÖY ŞEVKETİYE

1-) Hakkı Sağlam & Özgür Aydın

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2017/2268 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkemece YD isteminin reddine karar verilmiştir. Davalı idare yanında davaya katılmak üzere 19.07.2018 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, 26.09.2018 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne, davanın TOKİ'ye ihbarına, bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/37 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 23.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mah., 1221 Ada, 212 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosya İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Yargılama İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2018/1020 E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 25.05.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Ayrıca müdahale talebimizin de kabulüne karar verilmiştir.

BAKIRKÖY ŞENLİK (FLORYA)

1-) TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ aleyhine, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/1251 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin -4- paftalık NİP-5354,27 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile -4- paftalık UİP-6119,12 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Mahkeme, 24.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.

2-) Bakırköy Belediye Başkanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/1106 E. sayılı dosyası ile açılan davada, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mah., 292 Ada, 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel ile 292 Ada, 231 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bilirkişi raporu beklenmektedir.

ANTALYA MURATPAŞA

1-) Antalya Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1489 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah.,

12581 Ada, 6 parsel ilişkili 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 22.02.2017 tarihinde Mahkemece, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece 16.10.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiş olup yapılan İstinaf başvurusunun neticesi beklenmektedir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1200 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 20.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mah., 12581 Ada, 6 parsel ilişkili 1/25000, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 18.01.2017 tarihinde Mahkeme, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı İdare yanında davaya katılmak üzere 01.08.2017 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuş, Mahkemece 21.12.2017 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyada sunulan bilirkişi raporu aleyhe gelmiş olup rapora yönelik gerekli itirazlar yapılmıştır. Mahkeme 03.07.2018 tarihinde Mesa Mesken'in müdahilliğinin kabulüne karar verilmiştir. Dosyanın sunulan ek raporda aleyhe olup gerekli itirazlar yapılmıştır.

İZMİR KONAK

TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1124 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan davada, 10.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İzmir ili, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri, muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. 26.07.2017 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilmiştir. Şirketimizce davalı idare yanında davaya katılmak üzere talepte bulunulmuştur. Mahkeme, 08.11.2017 tarihinde yürütmenin durdurulması isteminin reddine, müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. Dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir.

KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI BİZİM MAHALLE

1-) Bekir Güler, Erhan Aslaner, Enis Koçak, Nurettin Aydın

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2017/2034 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/523 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece 12.09.2018 tarihinde davaya katılma talebimizin kabulü ile YD isteminin reddine karar verilmiştir.

2-) TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.), TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şb.)

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/2087 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Bağlantı nedeniyle dosyanın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Yargılama 2018/381 E. sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Mahkemece, 06.04.2018 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkeme, 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiştir.

3-) Hakkı Sağlam, Özgür Aydın

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2017/1534 E. sayılı davası ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. 25.04.2018 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu lehe gelmiştir. Mahkemece TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulü ile YD isteminin reddine karar vermiştir.

4-) Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2017/2392 E. sayılı davası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

aleyhine (sonradan mahkeme İstanbul B.şehir Bld. Bşk.'nı hasım mevkiine aldı) 15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1 parseli ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Mahkemece 28.03.2018 tarihinde, YD isteminin reddine, davanın Marmara Üniversitesi ve TOKİ'ye ihbarına, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Davacı yanın YD red kararına ilişkin itiraz talebi ise İst. BİM 4. İdari Dava Dairesi, tarafından reddedilmiştir. Şirketimiz tarafından dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 29.06.2018 tarihinde davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir. Davacı yan süresi içerisinde istinaf talebinde bulunmamıştır.

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2018 yılı 1 Ocak – 31 Aralık dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

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

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

