

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.
FAALİYET
RAPORU,
EYLÜL 2016**

**EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU
EYLÜL 2016**

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016- 30.09.2016 TARİHLERİ

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İçindekiler

YÖNETİM	1
GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI	1
EMLAK KONUT HAKKINDA	4
EMLAK KONUT'A BAKIŞ	4
FAALİYET KONUSU	5
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	7
MİSYONUMUZ VE VİZYONUMUZ	8
İŞ MODELLERİ	9
GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	10
İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ	10
GELİR PAYLAŞIMI İLE İHALE EDİLEN PROJELER ÇARPANI (2003- GÜNÜMÜZ)	11
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ	12
TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİMİZ	30
İHALE EDİLEN GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ	31
ANAHTAR TESLİMİ MODELİ	32
DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ	34
YILLIK SATIŞ ADEDİ	38
YILLIK SATIŞ DEĞERİ	38
YILLIK SATIŞ ALANI	38
YILLIK YABANCIYA SATIŞ ADEDİ	39
YILLIK YABANCIYA SATIŞ DEĞERİ	39
YILLIK YABANCIYA SATIŞ ALANI	39
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER	40
FİNANSAL ORANLAR	43
DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR	44
KİRAYA VERİLEN VE KİRALANAN GAYRİMENKULLER	45
HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	46
ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI	46
ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI	46
ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI	47
YÖNETİM	49
YÖNETİM KURULU	49
YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	50
İÇSEL BİLGİYE ERIŞİMİ OLANLARIN LİSTESİ (30 EYLÜL 2016 İTİBARIYLA)	51
ORGANİZASYON ŞEMAMIZ	52

GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	53
GAYRİSAFİ YURTİÇİ HASILA, II. ÇEYREK, NİSAN-HAZİRAN, 2016	53
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ.....	56
KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ	56
YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ	59
KONUT FİYAT ENDEKSİ TEMMUZ 2016 (TEMMUZ, AĞUSTOS, EYLÜL 2016)	62
YENİ KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ	63
ÜÇ BÜYÜK İLİN KONUT FİYAT ENDEKSİ VE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ.....	63
ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER.....	65
KURUMSAL KAYNAK YÖNETİM SİSTEMİ HAKKINDA.....	65
MUHTEMEL ARSA ALIMINA İLİŞKİN BORÇLANMA YETKİSİ HAKKINDA	65
YENİ SATIŞ KAMPANYASI HAKKINDA	65
SATIŞ KAMPANYASI HAKKINDA	65
PEŞİN ÖDEME İNDİRİMİ KAMPANYA SÜRESİ HAKKINDA	66
SATIŞ KAMPANYASI SÜRESİ HAKKINDA	66
İÇ DENETİM SİSTEMİ HAKKINDA	66
PAY GERİ ALIM PROGRAMI	66
ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI	67
BAĞIŞLAR.....	67
ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR.....	68
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ	82
PERSONEL YAPISI	84
İLGİLİ FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER.....	85
MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ DAVALAR HAKKINDA.....	85
MASLAK 1453 PROJESİ DAVALAR HAKKINDA.....	85
ÜST YÖNETİMDE YAPILAN DEĞİŞİKLİK HAKKINDA	85
YILSONU ŞİRKET HEDEFİ REVİZYONU HAKKINDA	85
DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR.....	86
BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU	86
EKSPERTİZ ŞİRKETLERİ	86
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DANIŞMAN FİRMASI	86
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR.....	86
BASIN MÜŞAVİRLİĞİ DANIŞMAN FİRMASI	86
KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIŞMAN FİRMASI	86
EKLER	87
YASAL UYARI	88

YÖNETİM

GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI

**ŞİRKETİMİZ
ÇALIŞMALARINI
HEDEFLERİ
DOĞRULTUSUNDA
VE AYNI
HEYECANLA
SÜRDÜRMEKTEDİR.**



Saygıdeğer Ortaklarımız,

Hiç şüphesiz geride bıraktığımız 3 aylık dönemi; gerek bu zaman diliminde yaşanan olaylar, gerekse olayların ortaya çıkardığı sonuçlar açısından, ülkemiz tarihinin belki de en önemli, en kritik dönemi olarak değerlendirmek yanlış olmayacaktır.

Bildiğiniz gibi 15 Temmuz gecesi ülkemiz milletimizin sağduyusu ve kahramanlığı sayesinde hain bir darbe

girişimi atlatmış ve 16 Temmuz sabahı çok daha aydınlık bir Türkiye'ye uyanmıştır. Bu süreçte ben demokrasimizin daha da güçlendiğini düşünüyorum. Ve ülkemiz insanı demokrasiye ne kadar bağlı olduğunu demokrasiyi nasıl sahiplendiğini tüm dünyaya ispat etmiştir. Liderinden gelen tek bir çağrı ile milyonlar meydanlara havaalanlarına dolmuş ülkesine hükümetine ve demokrasisine sahip çıkmıştır.

YÖNETİM

GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI

ÜLKEMİZİN
YARINLARINA
GÜVENİYORUZ.

Söz konusu darbe teşebbüsü sonrasında, piyasalarda oluşması muhtemel kriz senaryoları veya beklentileri, toplumun her kesiminin birlikteliğiyle bertaraf edilmiş ve bunun yerine, piyasaları ve ekonomiyi canlandırmaya yönelik olası hamleler ön plana çıkmıştır. 18 Temmuz sabahı ekonominin tüm birimleri başarılı bir sınav vermiş ve hepsi kaldığı yerden sorunsuz bir şekilde çalışmaya devam etmiştir.

Şirketimiz de, içinde bulunduğu ve lider pozisyonunda olduğu gayrimenkul sektöründe, hareketlenmeyi sağlayacak adımların neler olabileceği konusunda kendi değerlendirmesini yapmıştır. Yüklenicilerimizin de görüşlerini dikkate alarak yaptığımız çalışmanın sonucunda, satışlarımızı hızlandırmaya ve aynı zamanda yüklenicilerimizin finansal yapılarını korumaya yönelik bir kampanya başlatmaya karar verdik. Hayata geçirdiğimiz bu kampanyanın adını da "Ülkemizin Yarınlarına Güveniyoruz" koyduk. Kampanyada konut alıcılarını rahatlatabilmek amacıyla peşinat oranlarını %20'ye indirdik. Gelir

paylaşımlı projelerimiz dahil olmak üzere, satışlarımızda taksitlerimizi 120 aya çıkardık ve konut almak isteyenlere doğrudan Emlak Konut'a borçlanabilme imkanı getirdik. Kampanyamız piyasada büyük bir ses getirdi ve birçok konut geliştiricisi, uyguladığımız kampanyanın benzerini kendi projelerinde de uygulamaya başladılar. Bununla beraber, kampanyamıza başlamadan önce bankaların uygulamakta olduğu aylık % 1,15 olan konut kredisi oranları, bizim kampanyamızın başlamasından sonra aylık % 0,95' lere kadar geriledi. Satışlarımıza baktığımızda da çarpıcı sonuçlarla karşılaştık. Bu kampanyamızla ağustos ayında yaklaşık 2 milyar TL değerinde 2.547 adet bağımsız bölümün satışını yüklenici firmalarımızla birlikte gerçekleştirdik. Bu rakamlar 2016 yılının ilk 7 ayında gerçekleşen satış rakamlarına yakın değerlerdir. Oluşan bu yoğun talep sebebiyle, belirli sınırlar çerçevesinde kalmak kaydı ile satış kampanyamızı yılsonuna kadar uzattık. Projelerimizde kampanyaya olan ilginin aynı şekilde yılsonuna kadar devam edeceğini ümit ediyoruz.

YÖNETİM

GENEL MÜDÜR' ÜN MESAJI

**İLK 9 AYLIK
KARLILIĞIMIZ 1,5
MİLYAR TL' YE ULAŞTI.**

Tüm bunlarla birlikte, yeni projelerimiz de birer birer lansmanlarını yapmaya başladılar. İstanbul' umuzun en güzel lokasyonlarından biri olan Marmara Denizi' nin kıyısında, tarihi yarımadanın yanı başında gerek konumu, gerek sosyal imkanları ve yaşam kalitesiyle en prestijli projelerimiz arasında yer alan "Büyükyalı" projemiz bunlardan bir tanesi oldu. Yine İstanbul' umuzun yeni gelişmekte olan Başakşehir ilçemizde lansmanını gerçekleştirdiğimiz "Nidapark Kayaşehir" projemiz de satışlarında başarılı olacağını düşündüğümüz projelerimizden biri. Ayrıca, planlarımızda yılsonundan önce, Gebze, Niğde ve Ankara' da anahtar teslim projelerimizin satışa sunulması da bulunmaktadır. Tüm bu çalışmalarımız sonunda, Şirketimizin belirlemiş olduğu satış adedi hedeflerine ulaşabilme konusunda önemli adımlar atmış olduk.

Bildiğiniz gibi yaklaşık 1,5 milyar TL kar elde etmek Şirketimizin yılsonu hedeflerinden biriydi. Yılın ilk 6 ayında karlılık anlamında gösterdiğimiz

yüksek performansımızı, bu çeyrekte de sürdürmeyi başardık. Bu çeyrek dönem içinde Maslak 1453 projemizde teslimlerin ve kısmi geçici kabulün başlamasıyla ilk 9 aylık karlılığımız 1,5 Milyar TL'ye ulaştı. Ulaşılan bu karlılık rakamı beklentilerimizi güçlendirerek, yılsonu kar hedefimize ulaşma konusundaki kararlılığımızı perçinledi. İnanıyorum ki Şirketimiz bu sene karlılık açısından tarihi bir rakama ulaşacaktır. Bundan sonraki dönemde de karlılığımızı en üst noktalarda tutabilmek adına elimizden geleni yapacağımızı şimdiden ifade ediyorum.

Kısaca, Şirketimiz bundan önce olduğu gibi bu zor dönemde de, hedefleri doğrultusunda çalışmalarını aynı heyecanla sürdürmektedir. Bizim amacımız, her ne şart altında olursak olalım Şirketimizin karlılığını korumaya çalışmak ve bu kardan ortaklarımızın da istifade edebilmesi için elimizden geleni yapmak olacaktır..

Saygılarımla

Murat Kurum

EMLAK KONUT HAKKINDA

EMLAK KONUT'A BAKIŞ

YARIM ASRI AŞAN TECRÜBE

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

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

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

Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı

sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

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

ŞUBE 2: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:3/A Next Level Ofis Kule Kat: 18 Söğütözü Çankaya – Ankara
Tel: 0216 579 1515

Faks 1: 0216 456 4875

Faks 2: 0216 579 1699

E-posta: info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi: www.emlakkonut.com.tr

EMLAK KONUT HAKKINDA

FAALİYET KONUSU

TÜRKİYE' NİN EN BÜYÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

Şirketimiz, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu "SPK" nın, Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana

sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

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

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

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

FAALİYET KONUSU (Devam)

ANA FAALİYET KONUMUZ; GAYRİMENKUL PROJELERİ GELİŞTİRİLMEK

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

Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu: (a) büyük çoğunluğu

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

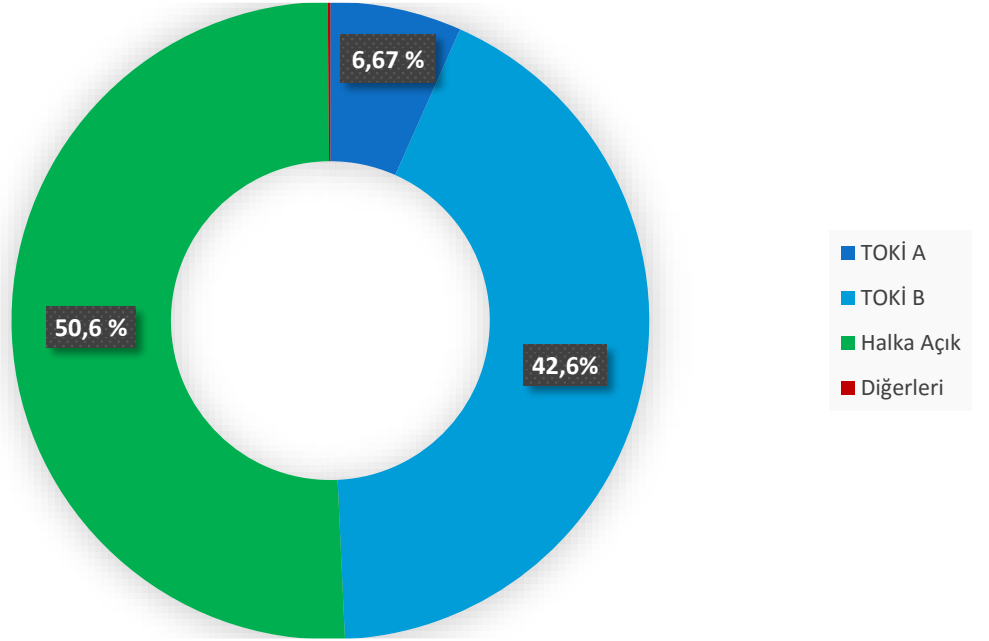


EMLAK KONUT HAKKINDA

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

**SAĞLAM ORTAKLIK
YAPISI VE ANA
HİSSEDAR TOKİ İLE
GÜÇLÜ İLİŞKİLER**

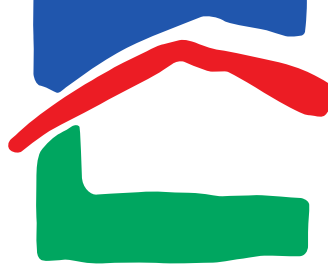
	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,6
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.111.072,26	192.511.107.226	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	58.170,39	5.817.039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



EMLAK KONUT HAKKINDA

MİSYONUMUZ VE VİZYONUMUZ

ÇAĞDAŞ ŞEHİRCİLİK,
GÜVENLİ YUVA
SICAKLIĞI VE YEŞİLE
DUYARLILIK



AMBLEMİMİZ;

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

Misyon (Amaç)

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

Vizyon (Hedef)

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

İŞ MODELLERİ

KANITLANMIŞ İŞ MODELLERİ

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

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



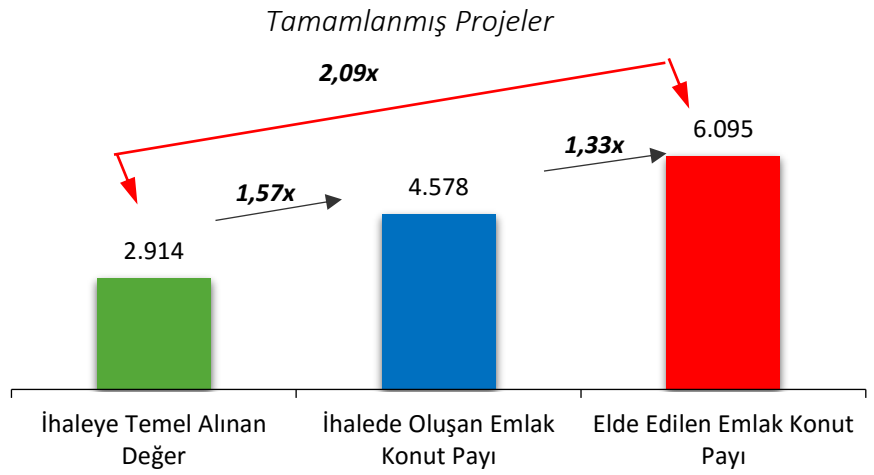
EMLAK KONUT HAKKINDA

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

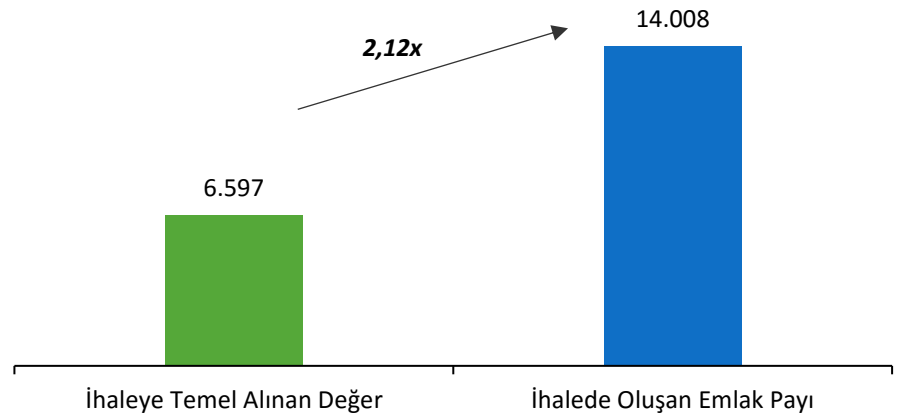
GELİR PAYLAŞIM MODELİNİN SAĞLADIĞI KATMA DEĞER

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

İHALE EDİLMİŞ GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ



Yapımı Devam Eden Projeler



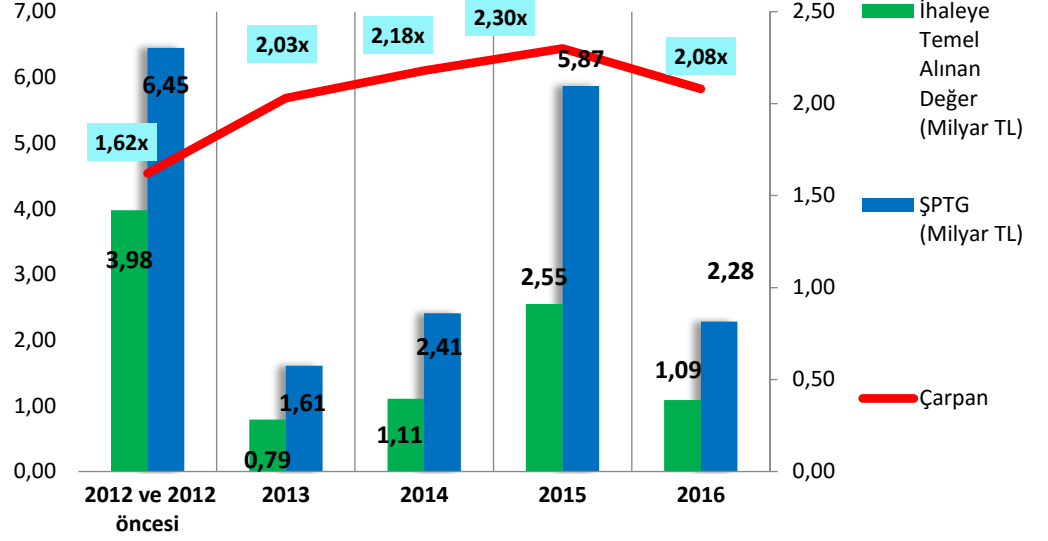
* Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir. Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (Devam)

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

**YÜKSEK KARLILIK
SAĞLAYAN ÖZGÜN
MODELİMİZ**



* Rakamlar milyar TL olarak belirtilmiştir.

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ

**KONUT
GELİŞTİRME
ALANINDA
SEKTÖR LİDERİ**



PROJE	SARPHAN FİNANSPARK		
YÜKLENİCİ	YENİ SARP ~ ÖZ AKAR	İLERLEME ORANI	% 93,71
ASTG	164.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	30.09.2016
ŞPGO	% 37,50	ARSA ALANI	20.714,48
AŞPTG	61.500.000 TL	BB SAYISI	969



PROJE	METROPOL İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	VARYAP ~ GAP	İLERLEME ORANI	% 61,42
ASTG	1.161.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	04.04.2017
ŞPGO	% 43,15	ARSA ALANI	99.108,08
AŞPTG	500.971.500 TL	BB SAYISI	2177

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**BAŞARI İLE
GELİŞTİRİLMİŞ ÇOK
SAYIDA KONUT
PROJESİ**



PROJE		MASLAK 1453	
YÜKLENİCİ	AKDENİZ	İLERLEME ORANI	% 68,72
ASTG	3.250.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	07.07.2017
ŞPGO	% 35,50	ARSA ALANI	190.728,52
AŞPTG	1.153.750.000 TL	BB SAYISI	5258



PROJE		FATİH YEDİKULE	
YÜKLENİCİ	EGE ~ METROPOLİST~ SENA~ BUKTOR	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	302.680.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	11.05.2018
ŞPGO	% 35,01	ARSA ALANI	40.945,86
AŞPTG	105.968.268 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**GELİR PAYLAŞIMI
İLE ORTA VE ORTA-
ÜST GELİR
GRUBUNA
ODAKLANMA**



PROJE	BAHÇEKENT FLORA		
YÜKLENİCİ	İZKA ~ DAĞ ~ SITAR	İLERLEME ORANI	% 67,08
ASTG	320.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.12.2016
ŞPGO	% 25,26	ARSA ALANI	119.756,54
AŞPTG	80.832.000 TL	BB SAYISI	1219



PROJE	GÖL PANAROMA		
YÜKLENİCİ	BE-MA	İLERLEME ORANI	% 62,18
ASTG	530.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.05.2017
ŞPGO	% 28,00	ARSA ALANI	85.251,43
AŞPTG	148.400.000 TL	BB SAYISI	1471

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

SAĞLAM TÜKETİCİ
GÜVENİ



PROJE	İSTMARİNA		
YÜKLENİCİ	DAP ~ ELTES	İLERLEME ORANI	% 44,09
ASTG	1.335.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	02.10.2017
ŞPGO	% 40,00	ARSA ALANI	53.687,97
AŞPTG	534.000.000 TL	BB SAYISI	1625



PROJE	BULVAR İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	İLERLEME ORANI	% 95,33
ASTG	723.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	08.10.2016
ŞPGO	% 28,00	ARSA ALANI	98.064,96
AŞPTG	202.440.000 TL	BB SAYISI	1746

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

DOĞAYA DUYARLI,
TEMİZ ENERJİ
KAYNAKLARINA
DAYALI PROJELER



PROJE	EVVEL İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	İNTAYA ~ EYG ~ İNTES	İLERLEME ORANI	% 49,80
ASTG	726.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	02.01.2017
ŞPGO	% 26,00	ARSA ALANI	75.197,88
AŞPTG	188.760.000 TL	BB SAYISI	1423



PROJE	KÖY		
YÜKLENİCİ	SİYAHKALEM	İLERLEME ORANI	% 14,81
ASTG	1.475.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	14.07.2019
ŞPGO	% 32,25	ARSA ALANI	342.266,74
AŞPTG	475.687.500 TL	BB SAYISI	996 *

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

YENİLİKÇİ, ÇAĞDAŞ PROJELER



PROJE		PARK MAVERA	
YÜKLENİCİ	MAKRO ~ AKYAPI	İLERLEME ORANI	% 53,50
ASTG	1.400.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	28.10.2017
ŞPGO	% 30,00	ARSA ALANI	98.476,77
AŞPTG	420.000.000 TL	BB SAYISI	1815



PROJE		AVRUPARK	
YÜKLENİCİ	ÇİHAN ~ KONUT YAPI	İLERLEME ORANI	% 24,74
ASTG	602.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	29.04.2018
ŞPGO	% 26,00	ARSA ALANI	78.639,77
AŞPTG	156.520.000 TL	BB SAYISI	1480

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

ÇEVRE KONUSUNDA YÜKSEK HASSASİYET



PROJE	BÜYÜKYALI İSTANBUL		
YÜKLENİCİ	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZİMLAN	İLERLEME ORANI	% 4,13
ASTG	4.240.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	03.09.2018
ŞPGO	% 37,00	ARSA ALANI	104.354,76
AŞPTG	1.568.800.000 TL	BB SAYISI	1404



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

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**KONUT, OFİS VE
AYNI ZAMANDA
RESMİ BİNALARIN
DAHİL OLDUĞU
ÇOK AMAÇLI
KULLANIM
PROJELERİ**



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



PROJE	TUAL ADALAR		
YÜKLENİCİ	DAĞ MÜHENDİSLİK	İLERLEME ORANI	% 7,76
ASTG	420.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	05.06.2018
ŞPGO	% 29,50	ARSA ALANI	25.462,91
AŞPTG	123.900.000 TL	BB SAYISI	471*

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**YÜKSEK MARKA
DEĞERİ**



PROJE	KARAT 34		
YÜKLENİCİ	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	İLERLEME ORANI	% 9,83
ASTG	440.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	17.07.2017
ŞPGO	% 39,00	ARSA ALANI	21.438,07
AŞPTG	171.600.000 TL	BB SAYISI	621



PROJE	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR		
YÜKLENİCİ	ARTAŞ	İLERLEME ORANI	% 20,80
ASTG	876.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	24.02.2018
ŞPGO	% 40,00	ARSA ALANI	72.706,72
AŞPTG	350.400.000 TL	BB SAYISI	968

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

PROJELERDE YOL VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ



PROJE	TUAL BAHÇEKENT		
YÜKLENİCİ	DAĞ MİMARLIK VE MÜH.	İLERLEME ORANI	% 5,97
ASTG	1.090.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	15.12.2018
ŞPGO	% 25,26	ARSA ALANI	152.621,06
AŞPTG	275.334.000 TL	BB SAYISI	1925



PROJE	SARIYER İSTİNYE		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	3.672.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	13.06.2019
ŞPGO	% 51,10	ARSA ALANI	130.517,62
AŞPTG	1.876.392.000 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

ŞEHİRLERİMİZE
PRESTİJ
KATIYORUZ.



PROJE	TEMAŞEHİR KONYA		
YÜKLENİCİ	TORKAM ~ BUKTOR	İLERLEME ORANI	% 5,14
ASTG	705.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	22.06.2018
ŞPGO	% 30,00	ARSA ALANI	60.675,48
AŞPTG	211.500.000 TL	BB SAYISI	886



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

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**PROJELERİMİZDE
YENİLENEBİLİR
ENERJİ,
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
POLİTİKALARININ
BENİMSENMESİ**



PROJE	KAĞITHANE SEYRANTEPE		
YÜKLENİCİ	GÜL İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	1.300.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	11.01.2018
ŞPGO	% 49,00	ARSA ALANI	36.750,00
AŞPTG	637.000.000 TL	BB SAYISI	N/A



PROJE	NİDAKULE KAYAŞEHİR		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU ~ NİDA	İLERLEME ORANI	% 17,17
ASTG	1.072.600.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	23.04.2018
ŞPGO	% 38,00	ARSA ALANI	77.327,02
AŞPTG	407.588.000 TL	BB SAYISI	1233

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

ANADOLU' DA
MERKEZİ
BÖLGELERE
YATIRIM



PROJE	EVORA DENİZLİ		
YÜKLENİCİ	TEKNİK YAPI ~ UCD	İLERLEME ORANI	% 3,94
ASTG	514.727.778 TL	BİTİŞ TARİHİ	10.01.2019
ŞPGO	% 18	ARSA ALANI	95.294,22
AŞPTG	92.651.000 TL	BB SAYISI	1550



PROJE	KOORDİNAT ÇAYYOLU		
YÜKLENİCİ	YP İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 3,48
ASTG	545.454.545 TL	BİTİŞ TARİHİ	14.07.2018
ŞPGO	% 33,00	ARSA ALANI	29.916,83
AŞPTG	180.000.000 TL	BB SAYISI	432

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

GÜVENİLİR YAŞAM
ALANLARI ÜRETME



PROJE	ÜSKÜDAR BARBAROS		
YÜKLENİCİ	ELTES ~ İSTLIFE	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	810.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	23.04.2018
ŞPGO	% 50,15	ARSA ALANI	17.528,55
AŞPTG	406.215.000 TL	BB SAYISI	352



PROJE	ISPARTAKLUE 5. ETAP		
YÜKLENİCİ	TORKAM İNŞAAT	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	600.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	06.12.2018
ŞPGO	% 22	ARSA ALANI	41.168,49
AŞPTG	132.000.000 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

BÜYÜK ÖLÇEKLİ PROJELER



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



PROJE	HOŞDERE 5. ETAP		
YÜKLENİCİ	CİHAN İNŞ. ~ KONUT YAPI	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	626.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	03.07.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	42.019,75
AŞPTG	156.500.000 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

TOPLUMSAL DEĞER YARATMA



PROJE	BAKIRKÖY YENİMAHALLE		
YÜKLENİCİ	BAŞYAPI ~ GÜNEY ~ ELİT VİZYON	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	200.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	13.10.2018
ŞPGO	% 31,00	ARSA ALANI	5.164,46
AŞPTG	62.000.000 TL	BB SAYISI	N/A



PROJE	MALTEPE KÜÇÜKYALI		
YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	3.635.715.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	18.08.2020
ŞPGO	% 42,00	ARSA ALANI	118.849,44
AŞPTG	1.527.000.300 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

PLANLI KENTLEŞME



PROJE	AVCILAR ISPARTAKULE 6.ETAP		
YÜKLENİCİ	AK YAPI	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	342.400.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	25.02.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	38.529,21
AŞPTG	85.600.000 TL	BB SAYISI	N/A



PROJE	HOŞDERE 6.ETAP		
YÜKLENİCİ	SUR YAPI ~ HATAY	İLERLEME ORANI	% 0,00
ASTG	602.000.000 TL	BİTİŞ TARİHİ	01.02.2019
ŞPGO	% 25,00	ARSA ALANI	53.823,56
AŞPTG	150.500.000 TL	BB SAYISI	N/A

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİMİZ (Devam)

**PRESTİJLİ
PROJELERİN
MARKASI**



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

TERMİNOLOJİ

ASTG: Asgari Satış Toplam Geliri

- Tüm bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG: Asgari Şirket Payı Toplam Geliri

- Emlak Konut'a yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

EMLAK KONUT HAKKINDA

TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİMİZ

BAŞARI İLE TAMAMLANMIŞ 38 GELİR PAYLAŞIMI PROJESİ

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

* Proje mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

EMLAK KONUT HAKKINDA

İHALE EDİLEN GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ

DEVAM EDEN 34 PRESTİJLİ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJESİ

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

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

EMLAK KONUT HAKKINDA

ANAHTAR TESLİMİ MODELİ

**ANAHTAR TESLİMİ
MODELİ İLE ORTA
GELİR GRUBUNA
ODAKLANMA**



EMLAK KONUT HAKKINDA

ANAHTAR TESLİMİ MODELİ (Devam)

**23 TAMAMLANMIŞ,
8 DEVAM EDEN
ANAHTAR TESLİMİ
PROJEMİZ**

Tamamlanan Anahtar Teslimi Projeleri

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

Devam Eden Anahtar Teslimi Projeleri

- Körfezkent 4
- Ayazma Emlak Konutları 1
- Emlak Konut İspartakule Evleri 1.
Etap 1.Kısım
- Emlak Konut İspartakule Evleri 1.
Etap 2.Kısım
- İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları
2. Etap
- Esenler Emlak Konutları
- Ayazma Emlak Konutları 2
- Nevşehir Emlak Konutları

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ

CAZİP ÖDEME İMKANLARI



PROJE	ESENLER EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	ÖZYAZICI	BİTİŞ TARİHİ	10.12.2016
SÖZLEŞME BEDELİ	240.457.787,42 TL	ARSA ALANI	56.841,92
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	490.056.492,15	BB SAYISI	989
İLERLEME ORANI	% 89,19		



PROJE	AYAZMA 1. ETAP		
YÜKLENİCİ	GÜRYAPI	BİTİŞ TARİHİ	28.02.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	363.000.000 TL	ARSA ALANI	99.874,55
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	203.485.647,95	BB SAYISI	1.239
İLERLEME ORANI	% 25,29		

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ (Devam)

HEDEFİMİZ
ÇAĞDAŞ KENTLERE
YARAŞIR
MEKANLAR
OLUŞTURMAK



PROJE		KÖRFEZKENT 4	
YÜKLENİCİ	ZEK-SAN	BİTİŞ TARİHİ	22.11.2017
SÖZLEŞME BEDELİ	158.712.000 TL	ARSA ALANI	79.804,19
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	65.576.510,45	BB SAYISI	1124
İLERLEME ORANI	% 30,76		



PROJE		İSPARTAKULE 1.ETAP 1.KISIM	
YÜKLENİCİ	YÖRÜK ~ ERMİT	BİTİŞ TARİHİ	19.03.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	268.650.000 TL	ARSA ALANI	85.871,43
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	127.219.585,52	BB SAYISI	978
İLERLEME ORANI	% 10,51		

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ (Devam)

PROJELERDE ALTYAPI YATIRIMLARI



PROJE	İSPARTAKULE 1.ETAP 2.KISIM		
YÜKLENİCİ	BALPA	BİTİŞ TARİHİ	19.03.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	239.900.000 TL	ARSA ALANI	74.346,32
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	110.454.875,68	BB SAYISI	904
İLERLEME ORANI	% 11,65		



PROJE	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2. ETAP		
YÜKLENİCİ	KALYON	BİTİŞ TARİHİ	23.09.2017
SÖZLEŞME BEDELİ	78.137.500 TL	ARSA ALANI	24.272,40
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	53.467.990,50	BB SAYISI	271
İLERLEME ORANI	% 21,98		

EMLAK KONUT HAKKINDA

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ (Devam)

ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ
VE DENGELİ BİR
PORTFÖY DAĞILIMI



PROJE	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI		
YÜKLENİCİ	CENT YAPI	BİTİŞ TARİHİ	19.11.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	116.722.000 TL	ARSA ALANI	29.541,40
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	84.472.620,16	BB SAYISI	420
İLERLEME ORANI	% 4,04		

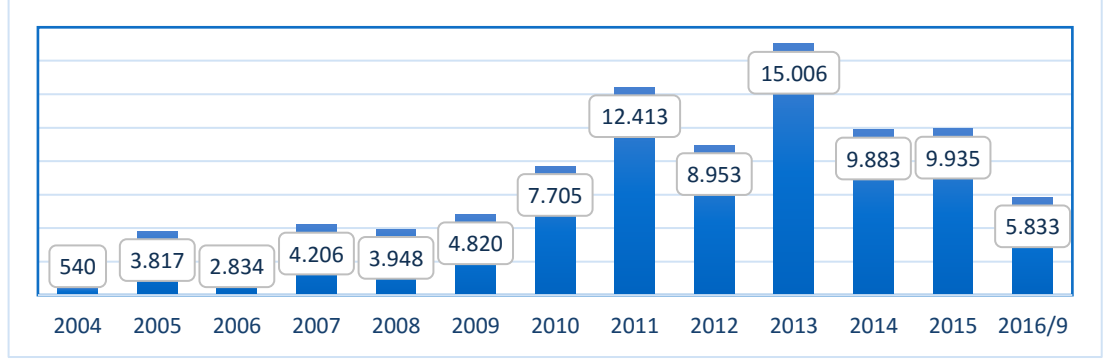


PROJE	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2		
YÜKLENİCİ	YILMAZ	BİTİŞ TARİHİ	25.04.2018
SÖZLEŞME BEDELİ	82.578.000 TL	ARSA ALANI	21.406,97
ARSA MALİYETİ + HAKEDİŞ ÖDEMESİ	32.491.978,07	BB SAYISI	470
İLERLEME ORANI	% 10,88		

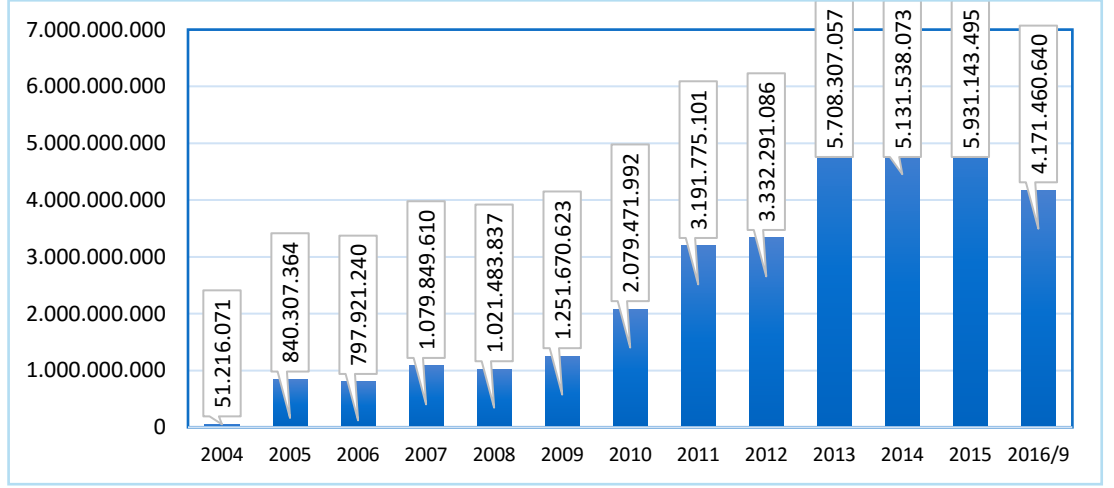
EMLAK KONUT HAKKINDA

GÜÇLÜ SATIŞ PERFORMANSI

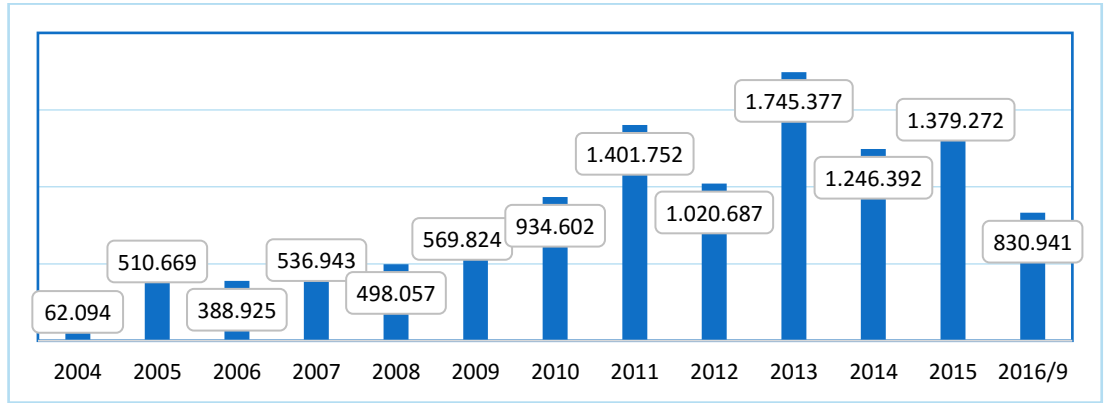
YILLIK SATIŞ ADEDİ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



YILLIK SATIŞ DEĞERİ ⁽¹⁾ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



YILLIK SATIŞ ALANI ⁽²⁾ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



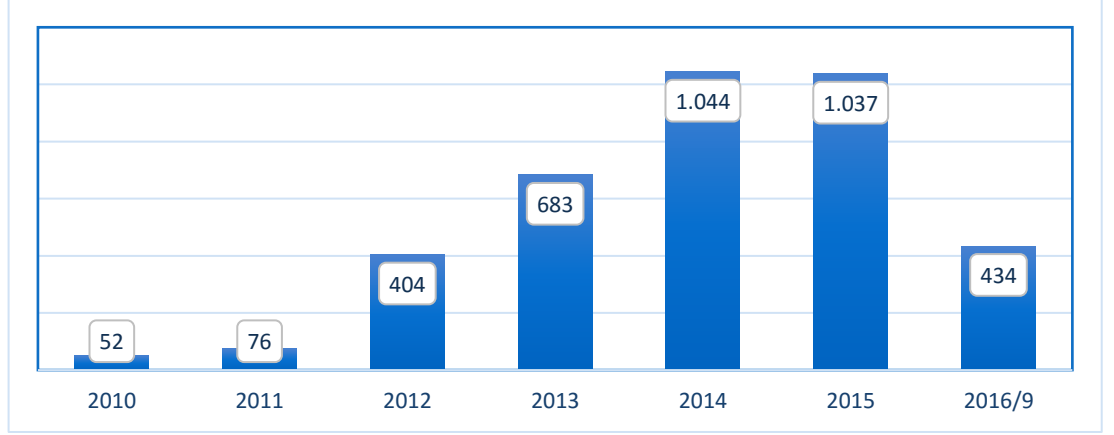
(1) KDV Hariç

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

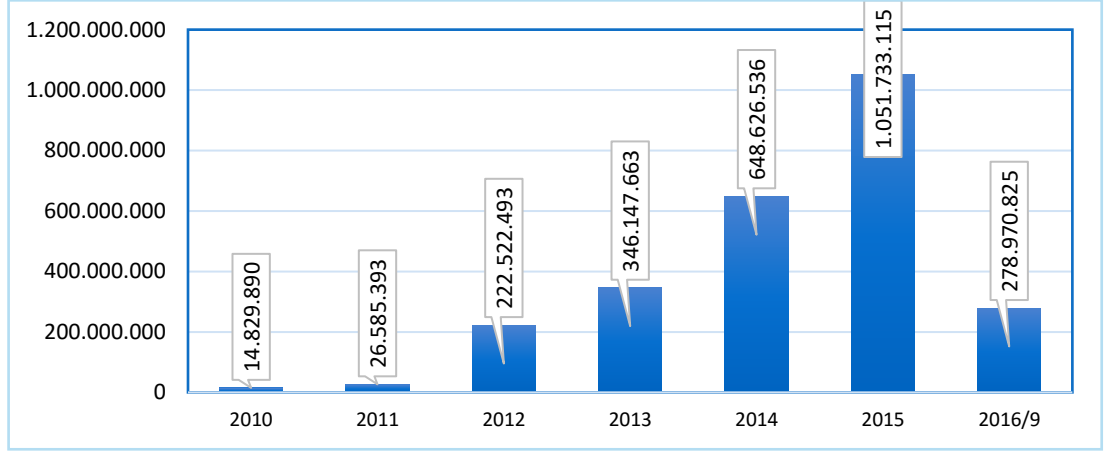
EMLAK KONUT HAKKINDA

GÜÇLÜ SATIŞ PERFORMANSI

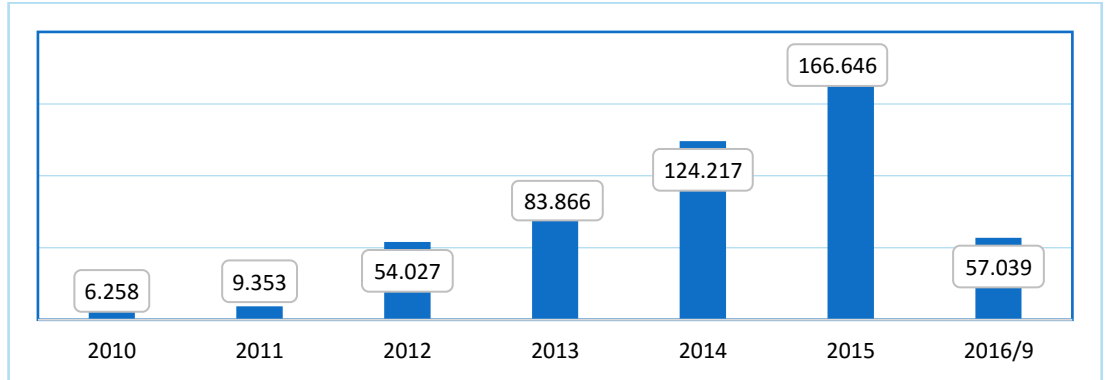
YILLIK YABANCIYA SATIŞ ADEDİ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



YILLIK YABANCIYA SATIŞ DEĞERİ ⁽¹⁾ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



YILLIK YABANCIYA SATIŞ ALANI ⁽²⁾ (ÖN SATIŞLAR DAHİL)



(1) KDV Hariç

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

EMLAK KONUT HAKKINDA

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER ('Milyon TL)

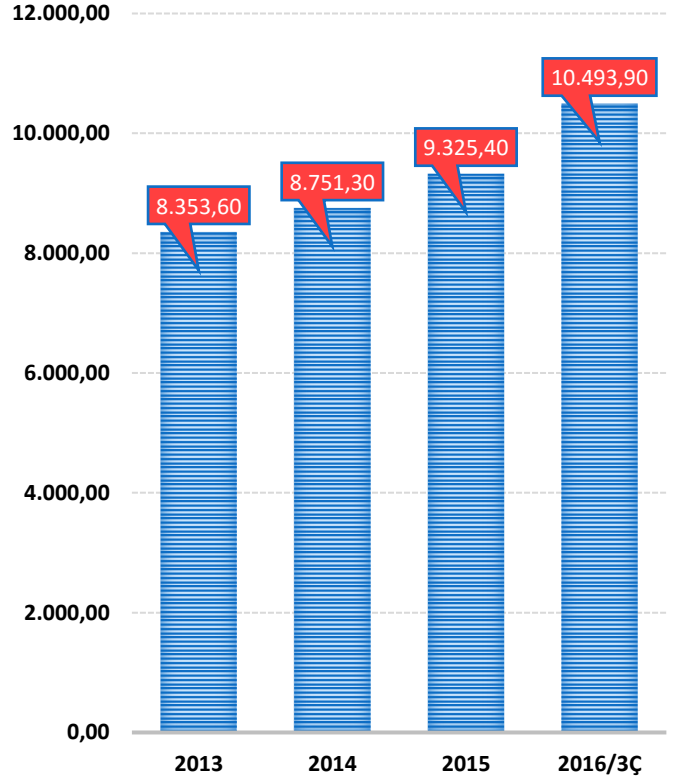
GÜÇLÜ FİNANSAL SONUÇLAR

Finansal Veriler	2016/3Ç	2015	2014	2013	2012
Gelir Tablosu					
Net Satışlar	3.062,0	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	1.561,0	904,3	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	51,0	50,6%	41,5%	43,1%	52,7%
Dönem Karı	1.525,0	952,6	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço					
Toplam Aktifler	18.641,9	17.227,5	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	10.493,9	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3

ÖZSERMAYEMİZ

ÖZSERMAYEMİZ

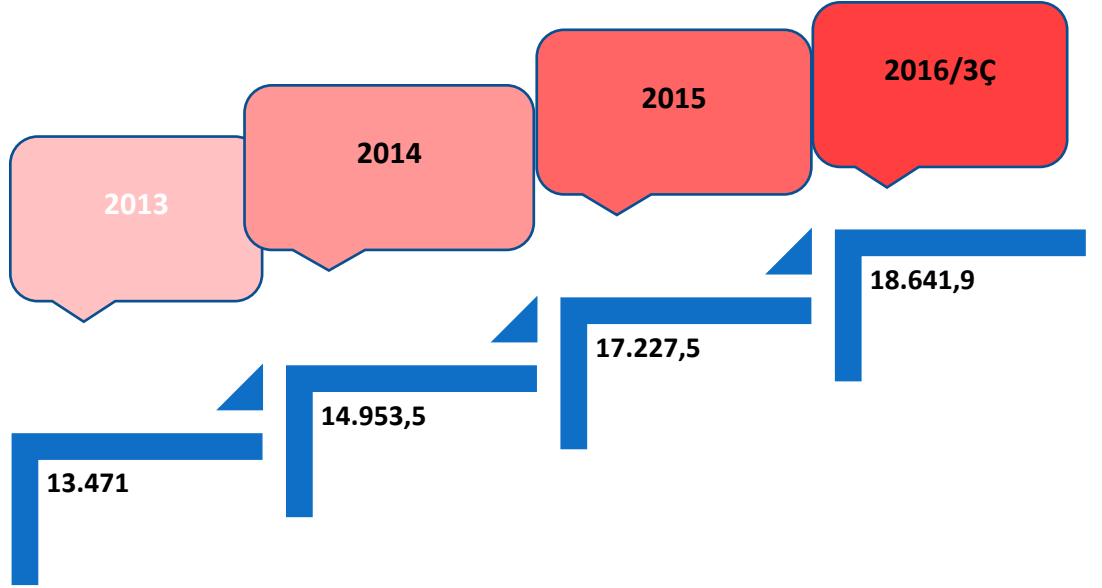
Yıllar boyu devam eden karlılığımız sonucunda güçlü bir fon kaynağına dönüşmüştür.



EMLAK KONUT HAKKINDA

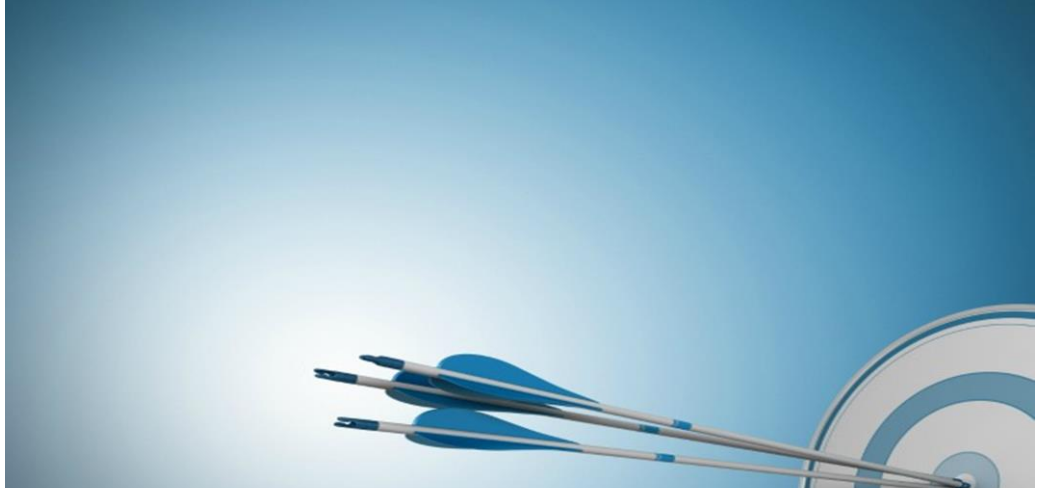
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (Devam) ('milyon TL)

**TOPLAM
VARLIKLARIMIZDA
SÜRDÜRÜLEBİLİR
ARTIŞ**



TOPLAM VARLIKLAR

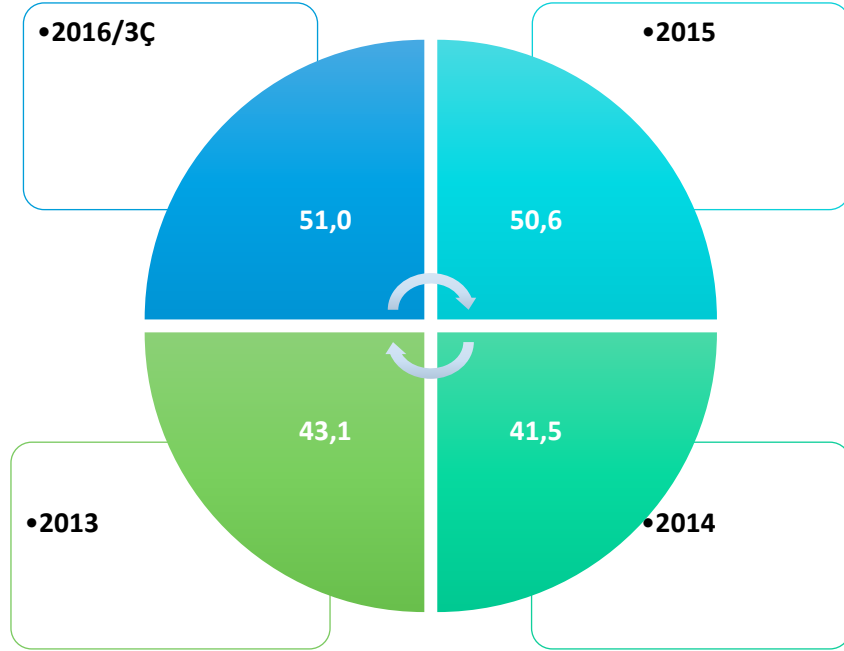
Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.



EMLAK KONUT HAKKINDA

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

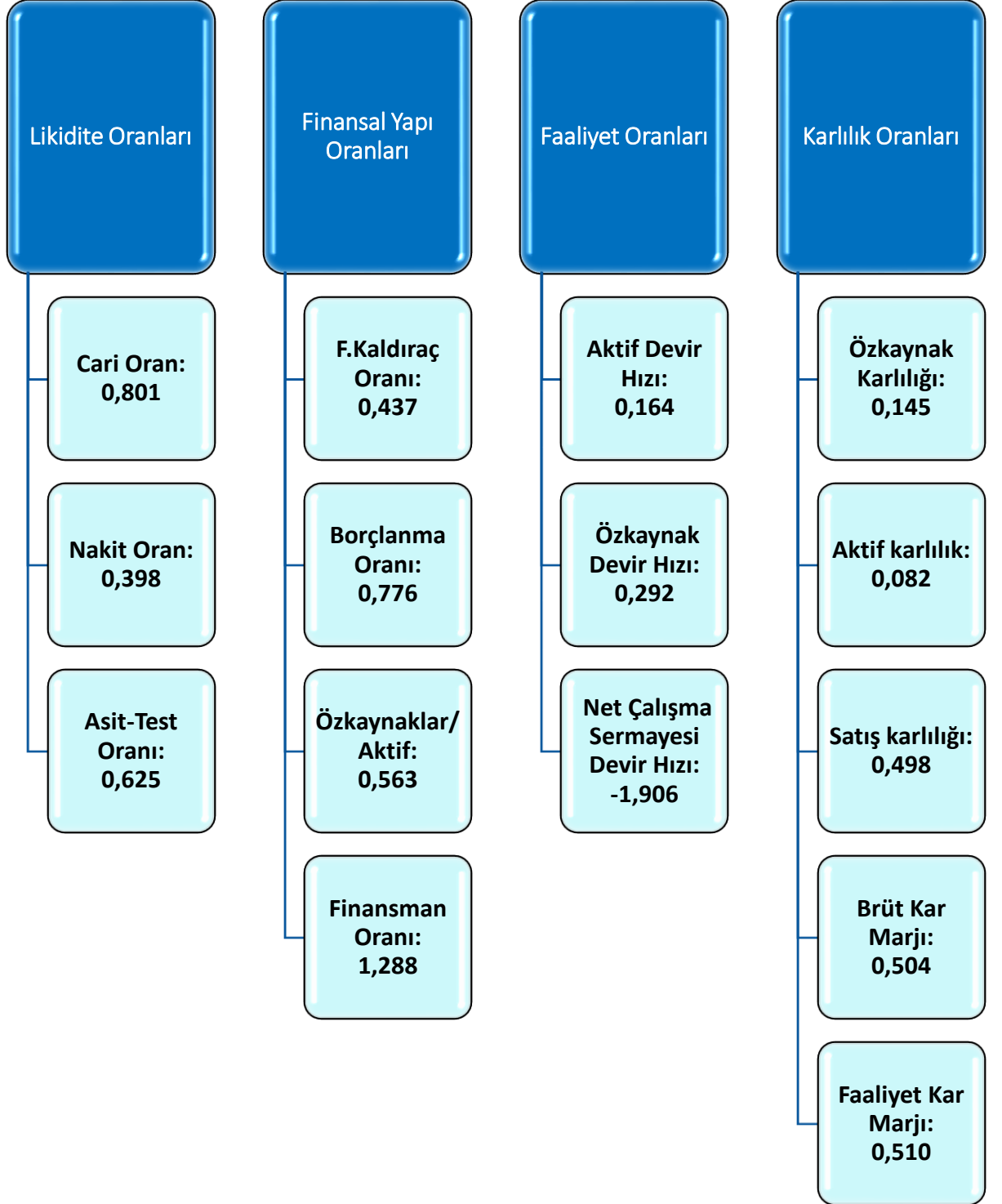
**FAİZ
AMORTİSMAN VE
VERGİ ÖNCESİ KAR
MARJİ (FAVÖK
MARJIMIZ)**



EMLAK KONUT HAKKINDA

FİNANSAL ORANLAR

FİNANSAL ORANLARIMIZ



EMLAK KONUT HAKKINDA

DÖNEMSEL ÖNEMLİ RAKAMLAR

TOPLAM VARLIKLAR AÇISINDAN GYO LİDERİ

	30.09.2016 (‘000 TL)
Toplam Varlıklar	18.641.949
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	-11.906.871
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	-16.000
Yükümlülükler	-8.148.022
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	5.462.409
Binalar Ekspertiz Değeri	469.456
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	13.769.962
Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	1.167.226
TOPLAM	19.440.109



EMLAK KONUT HAKKINDA

KİRAYA VERİLEN VE KİRALANAN GAYRİMENKULLER

KİRA DURUMUMUZ

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı
1	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ *	15.09.2013	15.09.2015	2 yıl	İSTANBUL-ATAŞEHİR, 3334 / 8	2.577,48
2	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2016	01.09.2017	1 yıl	İSTANBUL - KADIKÖY, 3317 / 22	12.500,00
3	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC. A.Ş.	03.08.2015	03.03.2018	2 yıl 7 ay	İSTANBUL -BAŞAKŞEHİR, 1344 /2	2.200,00
4	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADİ ORTAKLIĞI	01.10.2016	01.10.2017	1 yıl	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR, 324 /2	1.700,00
5	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01.11.2015	01.11.2016	1 yıl	İstanbul-Ümraniye 3317/21 ve 3317/20	6.500,00
6	İŞ GYO A.Ş.	01.12.2015	01.12.2016	1 yıl	İstanbul-Ümraniye 3317/21 ve 3317/20	5.000,00
7	YILMAZ İNŞAAT TAH. VE TİC. A.Ş.	01.07.2016	01.07.2018	2 yıl	İstanbul-Başakşehir 1335/15	6.000,00
8	TOLGA ŞEN	07.10.2016	07.03.2017	5 ay	İstanbul-Arnavutköy 101/1-5, 135/151, 138/5 ve 139/5	24.200,00
9	OLCAY GÜVENCİ	18.10.2016	18.03.2017	5 ay	İstanbul-Arnavutköy 296 ve 304 parsel, 103/2, 135/148 ve 135/151, 138/5, 139 /5, 35,36, 37 ve 149 parsel	28.160,00
TOPLAM						88.837,48

Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2016	01.05.2017	1 yıl	ANKARA- ÇANKAYA, 14	6.017,98
TOPLAM						6.017,98

Kira tutarları KDV Hariç Türk Lirasıdır ve aylık tutarlardır.
* Tahincioğlu Grubu Ortak Girişimi' nin kira sözleşmesi yenilenecek olup, Eylül ayı itibarıyla yeni kira bedeli üzerinden fatura kesilecektir.

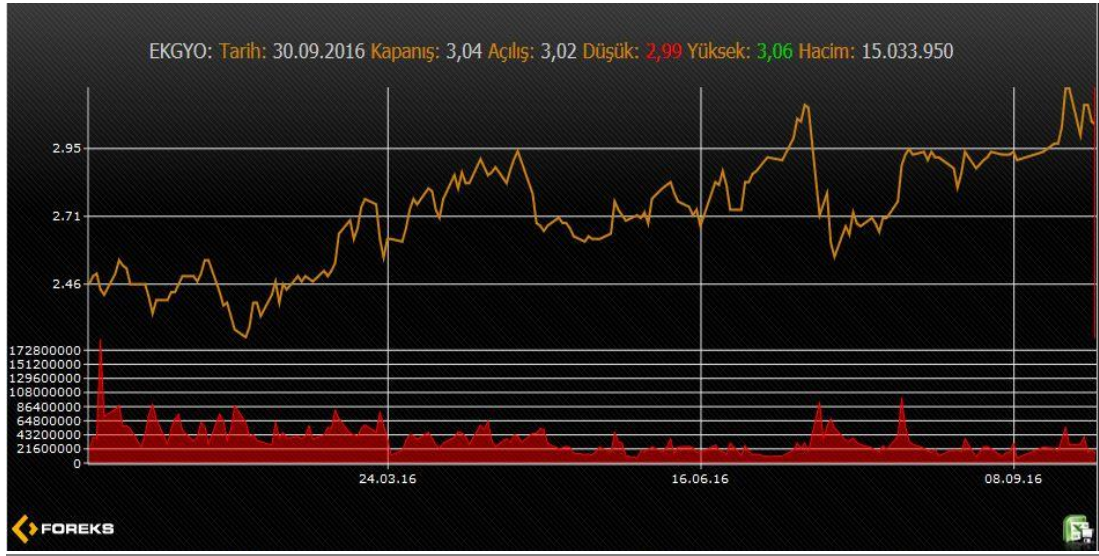
EMLAK KONUT HAKKINDA

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

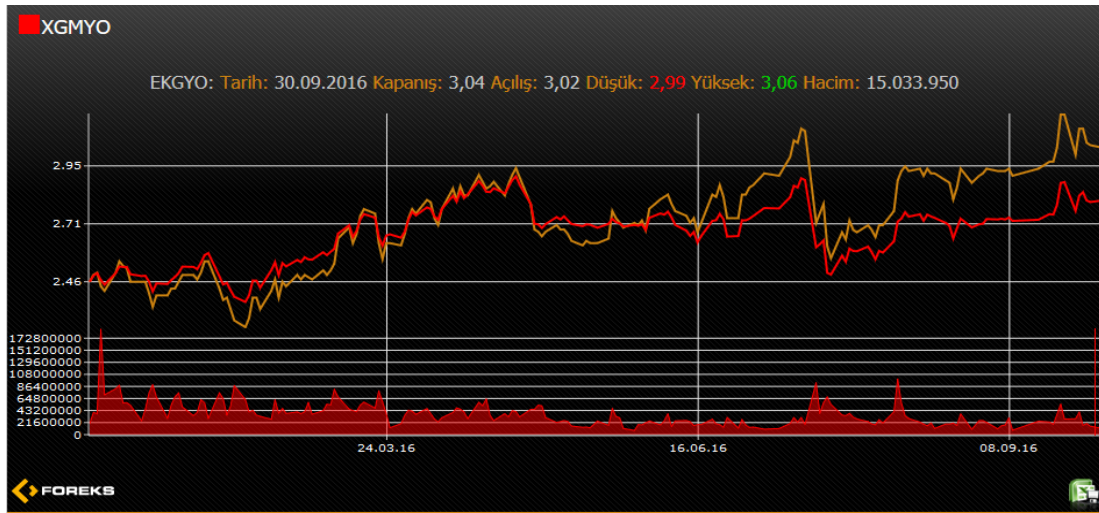
BİST' DE EMLAK KONUT

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

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ PERFORMANSI



ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST GMYO ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI

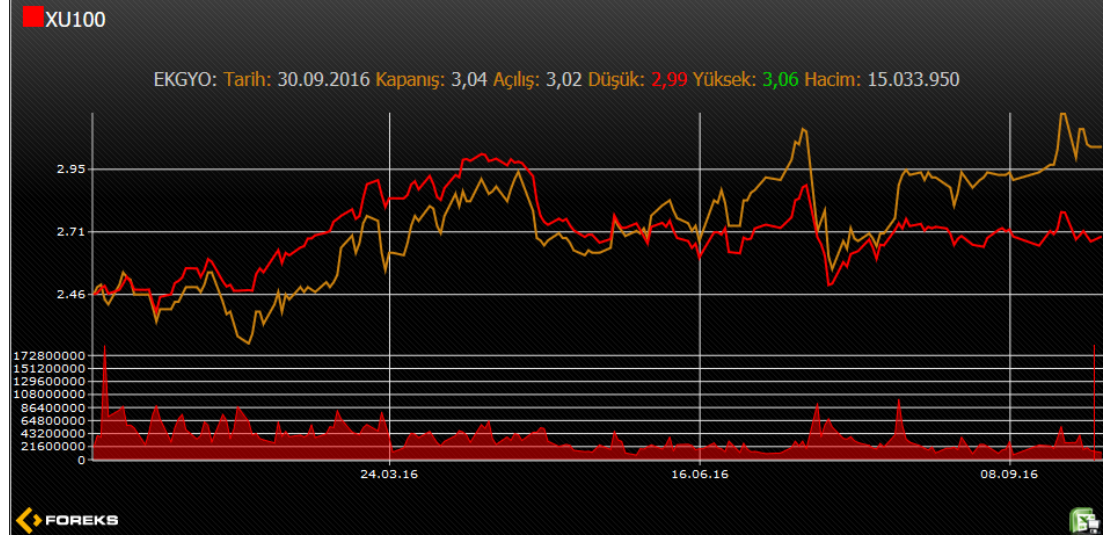


Emlak Konut Hakkında

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI (Devam)

ŞİRKETİMİZ PAY SENEDİ/ BİST 100 ENDEKSİ KARŞILAŞTIRMASI

**BİST' DE EMLAK
KONUT**





YÖNETİM

YÖNETİM KURULU

**YÖNETİM
KURULUMUZ
BELİRLENEN UZUN
VADELİ ÇIKARLAR
ÇERÇEVESİNDE
SÜRDÜRÜLEBİLİR
BİR BÜYÜME İÇİN
GEREKLİ YÖNETSEL
FONKSİYONU
ÜSTLENİR.**

Yönetim Kurulu

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

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

YÖNETİM

YÖNETİM KURULU

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

YÖNETİM

KURULUMUZ

01.01.2016-

30.09.2016

TARİHLERİ

ARASINDA 146

KARAR ALMIŞTIR.

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

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

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

01.07.2016 - 30.09.2016 tarihleri arasında **55 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

01.01.2016 - 30.09.2016 tarihleri arasında **146 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

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

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



YÖNETİM

İÇSEL BİLGİYE ERİŞİMİ OLANLARIN LİSTESİ (30 Eylül 2016 İtibariyle)

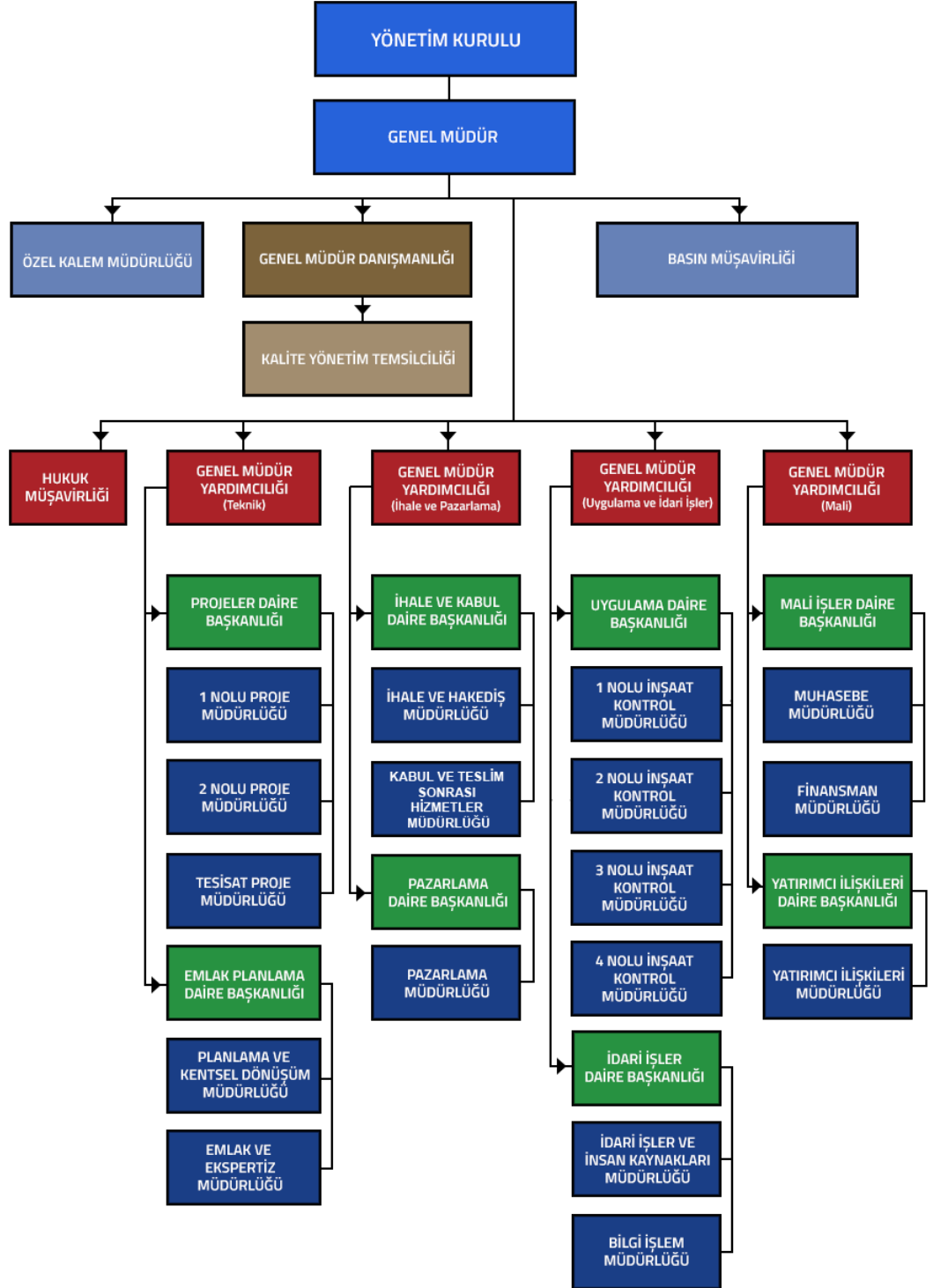
TECRÜBELİ VE ETKİN BİR KADRO

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

YÖNETİM

ORGANİZASYON ŞEMAMIZ

DAHA ÇEVİK BİR
ORGANİZASYON



GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

GAYRİSAFİ YURTIÇİ HASILA, II. ÇEYREK, NİSAN-HAZİRAN, 2016

**GAYRİSAFİ YURTIÇİ
HASILA (GSYH)
DEĞERİ SABİT
FİYATLARLA %3,1,
CARİ FİYATLARLA
%9 ARTTI.**

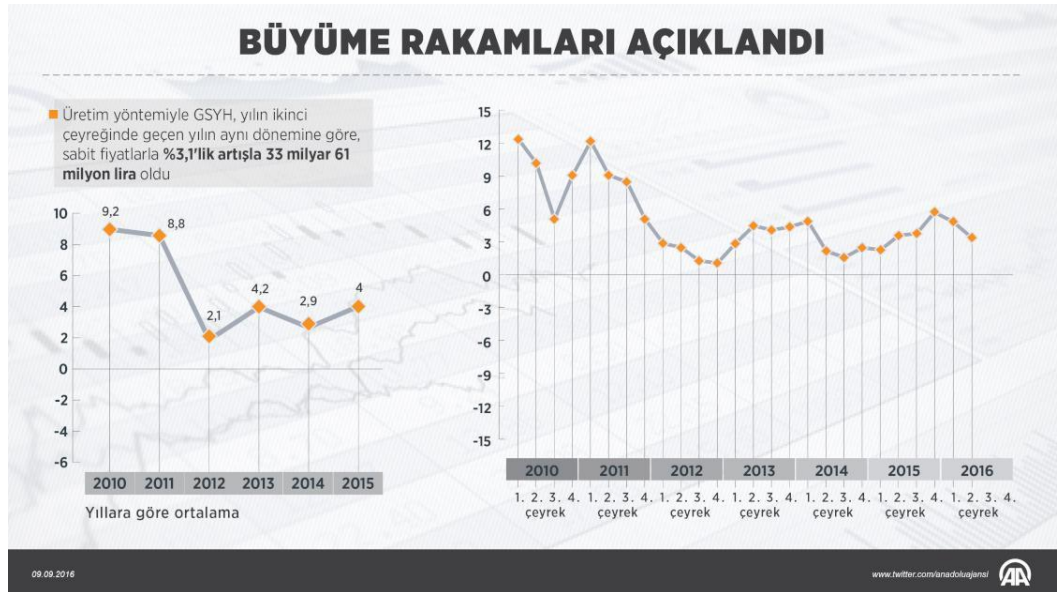
Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL oldu.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL oldu.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL oldu.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL oldu.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL oldu.



Kaynak: TÜİK, Anadolu Ajansı

GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

GAYRİSAFİ YURTIÇİ HASILA, II. ÇEYREK, NİSAN-HAZİRAN, 2016 (Devam)

**GSYH 2015
YILINDA CARİ
FİYATLARLA
1.952.638 MİLYON
TL OLDU.**

GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL oldu.

Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25.118 TL, ABD doları cinsinde 9.257 Dolar olarak hesaplandı.

MEVSİM VE TAKVİM ETKİSİNDEN ARINDIRILMIŞ SABİT FİYATLARLA GSYH BİR ÖNCEKİ ÇEYREĞE GÖRE %0,3 ARTTI.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla		Büyüme hızı		Sabit fiyatlarla	
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

HANE HALKLARININ NİHAİ HARCAMALARI SABİT FİYATLARLA %5,2 ARTTI.

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL oldu.

DEVLETİN NİHAİ TÜKETİM HARCAMASI SABİT FİYATLARLA %15,9 ARTTI.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

GAYRİSAFİ YURTIÇİ HASILA, II. ÇEYREK, NİSAN-HAZİRAN, 2016 (Devam)

MAL VE HİZMET İHRACATI SABİT FİYATLARLA % 0,2 ARTTI.

MAL VE HİZMET İHRACATI SABİT FİYATLARLA %0,2 ARTTI.

Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL oldu.

MAL VE HİZMET İTHALATI SABİT FİYATLARLA %7,7 ARTTI.

Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL oldu.

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016
[1998 Fiyatlarıyla]

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık ^(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ^(r)	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ^(r)	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ^(r)	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ^(r)	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ^(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ^(r)	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

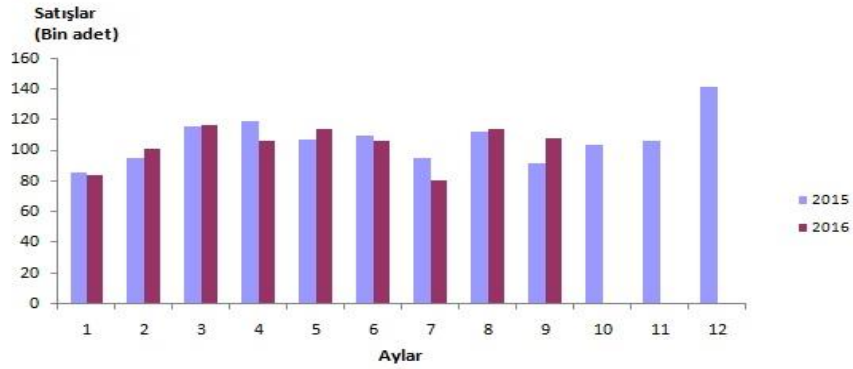
KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

**TÜRKİYE' DE 2016
OCAK- EYLÜL
DÖNEMİNDE
935.811 KONUT
SATILDI.**

Türkiye genelinde 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde 935.811 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bunların 434.750 adedi ilk satış, 501.061 adedi ise ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108.918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6.050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2015-2016



İPOTEKLİ KONUT SATIŞLARI 2016 EYLÜL AYINDA 42.083 OLARAK GERÇEKLEŞTİ.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42.083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %53,8 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 66.835 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 9.730 konut satışı ve %14,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57,1 oldu. Ankara 6.374 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.384 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan oldu.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Devam)

**KONUT
SATIŞLARINDA
50.972 KONUT İLK
DEFA SATILDI.**

Satış Şekline Göre Konut Satışı Eylül 2016



Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Ağustos 2016



KONUT SATIŞLARINDA 50.972 KONUT İLK DEFA SATILDI.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 artarak 50.972 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7.985 konut satışı ile en yüksek paya (%15,7) sahip olurken, İstanbul'u 4.619 konut satışı ile Ankara ve 2.342 konut satışı ile İzmir izledi.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ (Devam)

**YABANCILARA
2016 YILI EYLÜL
AYINDA 1276
KONUT SATIŞI
GERÇEKLEŞTİ.**

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 57.946 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,9 artış göstererek 57.946 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.055 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 6.945 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.708 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2016 YILI EYLÜL AYINDA 1276 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 azalarak 1 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2016' da ilk sırayı 359 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya ilini sırasıyla 323 konut satışı ile İstanbul, 82 konut satışı ile Bursa, 69 konut satışı ile Aydın, 67 konut satışı ile Trabzon ve Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI.

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 230 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 140 konut ile Suudi Arabistan, 99 konut ile Rusya Federasyonu, 85 konut ile Kuveyt ve 84 konut ile İngiltere izledi.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

YAPI RUHSATI VERİLEN YAPILARIN YÜZÖLÇÜMÜ % 14,0 ARTTI.

**YAPI RUHSATI
VERİLEN
YAPILARIN DAİRE
SAYISINA GÖRE
EN BÜYÜK
PAYINI İSTANBUL
ALDI.**

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %14,2, yüzölçümü %14,0, değeri %19,7, daire sayısı %16,2 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 104,1 milyon m² iken; bunun 57,3 milyon m²'si konut, 26,0 milyon m²'si konut dışı ve 20,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 76,4 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,4 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 87,1 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 499 bin 053 dairenin 457 bin 396'sı özel sektör, 33 bin 762'si devlet sektörü ve 7 bin 895'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 8,9 milyon m² ile Ankara, 5,3 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Artvin ve Bitlis oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 111 bin 494 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 33 bin 938 adet ile Ankara ve 27 bin 865 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (Devam)

**YAPI KULLANMA
İZİN BELGESİ
VERİLEN
YAPILARIN
YÜZÖLÇÜMÜ %1,4
ARTTI.**

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	67 720	59 313	80 556	14,2	-26,4
Yüzölçümü (m ²)	104 079 720	91 281 259	125 083 576	14,0	-27,0
Değer (TL)	92 271 091 678	77 069 709 486	98 146 469 215	19,7	-21,5
Daire sayısı	499 053	429 409	586 294	16,2	-26,8

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEN YAPILARIN YÜZÖLÇÜMÜ % 1,4 ARTTI.

Belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %0,5, yüzölçümü %1,4, değeri %6,9 oranında artarken, daire sayısı %1,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 69,5 milyon m² iken; bunun 40,1 milyon m²'si konut, 16,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 51,0 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,5 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 349 bin 573 dairenin 322 bin 421'i özel sektör, 19 bin 269'u devlet sektörü ve 7 bin 883'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Kaynak: TÜİK

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (Devam)

**EN FAZLA YAPI
KULLANMA İZİN
BELGESİ İL 14,1
MİLYON İLE
İSTANBUL İLİ
OLDU.**

İllere göre 14,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 6,3 milyon m² ile Ankara, 4,1 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 82 bin 199 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 28 bin 145 adet ile Ankara ve 22 bin 155 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 ^(r)	2014 ^(r)	2016	2015
Bina sayısı	52 735	52 483	71 028	0,5	-26,1
Yüzölçümü (m ²)	69 479 990	68 549 467	84 162 088	1,4	-18,6
Değer (TL)	60 729 468 443	56 823 970 602	65 194 559 957	6,9	-12,8
Daire sayısı	349 573	355 190	421 253	-1,6	-15,7

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

Kaynak: TÜİK

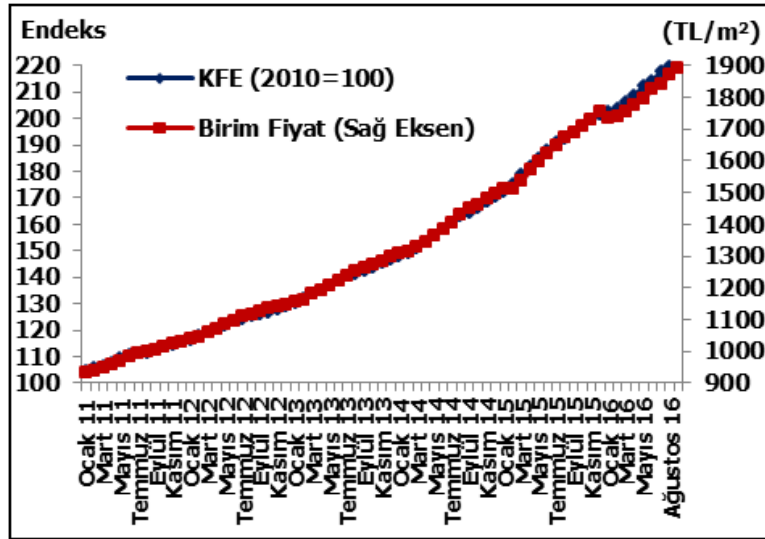
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

KONUT FİYAT ENDEKSİ TEMMUZ 2016 (TEMMUZ, AĞUSTOS, EYLÜL 2016)

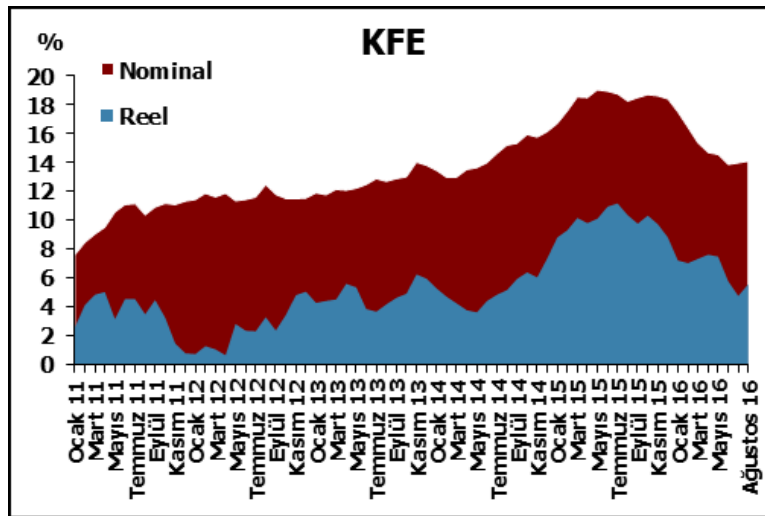
**KONUT FİYAT
ENDEKSİ
TÜRKİYE
GENELİNDE BİR
ÖNCEKİ YILIN
AYNI AYINA
GÖRE % 14,10
ARTTI.**

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortalanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik 2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1.689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1.889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

GRAFİK 1. KFE ve Birim Fiyat



GRAFİK 2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Kaynak: TCMB

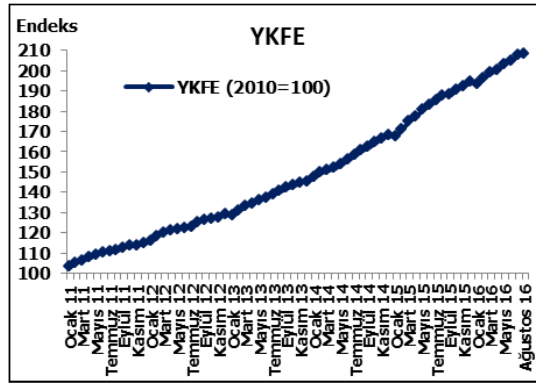
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

YENİ KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ

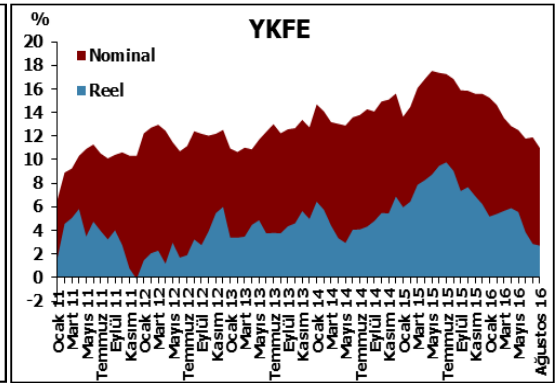
**YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ
TÜRKİYE
GENELİNDE BİR
ÖNCEKİ YILIN
AYNI AYINA
GÖRE % 10,98
ARTTI.**

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilme raporları analiz edilerek hesaplanan YKFE (2010=100) 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak 208,49 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik 3).

GRAFİK 3. YKFE Grafik



GRAFİK 4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



ÜÇ BÜYÜK İLİN KONUT FİYAT ENDEKSİ VE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 1,48, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 18,70, 7,95 ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul ve Ankara’da sırasıyla yüzde 1,56 ve yüzde 2,36 oranlarında artış görülürken, İzmir’de yüzde 0,11 oranında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 15,37, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

ÜÇ BÜYÜK İLİN KONUT FİYAT ENDEKSİ VE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(Devam)

YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

DEĞERLERİ BİR

ÖNCEKİ YILIN AYNI

AYINA GÖRE

İSTANBUL,

ANKARA VE İZMİR'

DE SIRASIYLA %

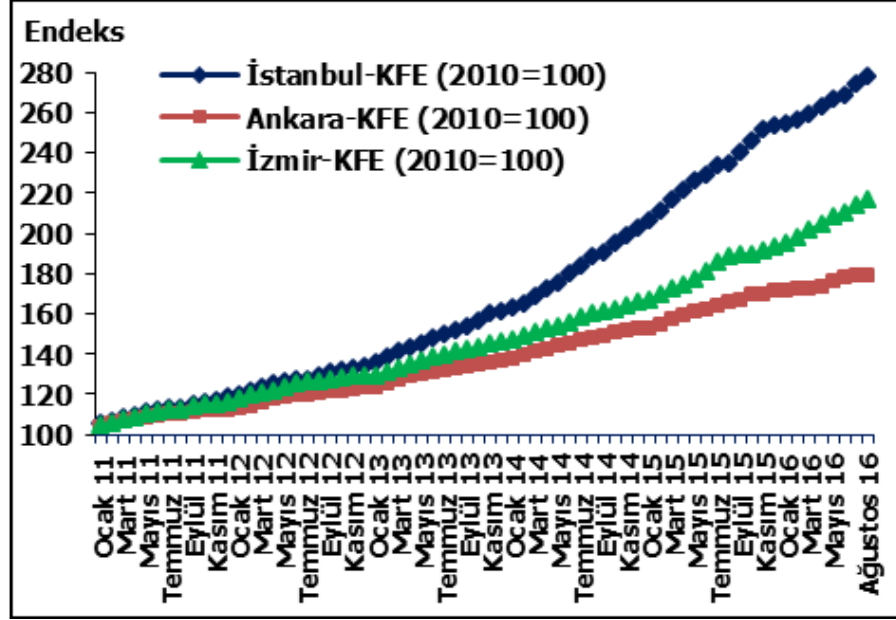
15,37, 8,57 VE

11,53

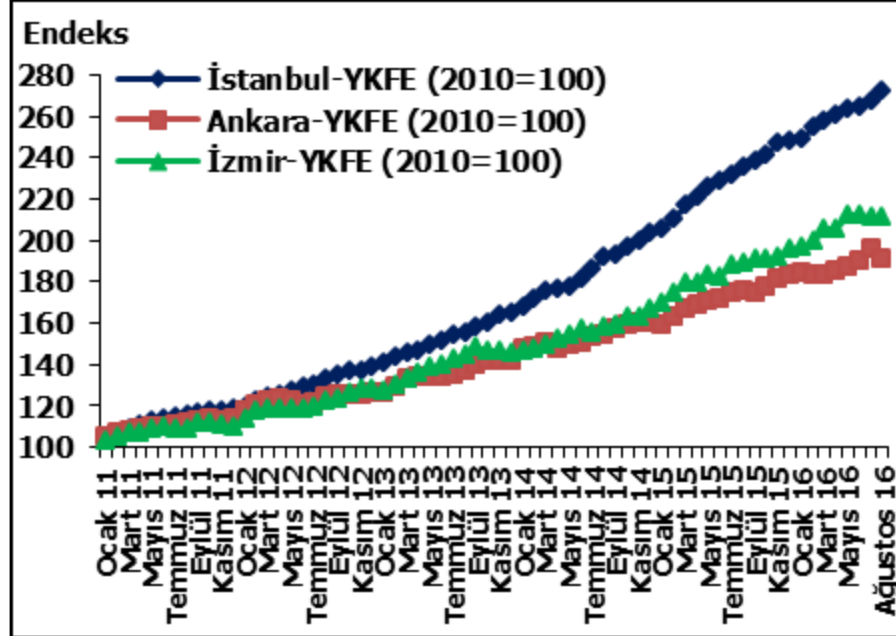
ORANLARINDA

ARTMIŞTIR.

GRAFİK 5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



GRAFİK 6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



Kaynak: TCMB

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

KURUMSAL KAYNAK YÖNETİM SİSTEMİ HAKKINDA

Şirketimizin yenilenecek olan Kurumsal Kaynak Yönetim Sistemi yazılımını oluşturmak için, SAP Türkiye Çözüm Ortağı olan Detay Danışmanlık Bilgisayar Hizmetleri Sanayi Dış Ticaret A.Ş. Firması ile sözleşme imzalanmıştır.

MUHTEMEL ARSA ALIMINA İLİŞKİN BORÇLANMA YETKİSİ HAKKINDA

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

YENİ SATIŞ KAMPANYASI HAKKINDA

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

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

30 farklı projemizde aşağıdaki yöntemlerle taksitli satışlar yapılacaktır:

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

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

SATIŞ KAMPANYASI HAKKINDA

Şirketimiz tarafından " Ülkemizin Yarınlarına Güveniyoruz" adıyla düzenlenen kampanya süresince yapılacak satışların toplam vadeli kısmının Emlak Konut payı toplam gelirinin %20'sini aşmaması sınırı %30 olarak revize edilmiştir.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

PEŞİN ÖDEME İNDİRİMİ KAMPANYA SÜRESİ HAKKINDA

Şirketimizin Anahtar Teslimi usulüne göre geliştirdiği veya paylaşım sonrası satışı doğrudan tarafımızdan gerçekleştirilen projelerde, alıcıların borç tutarlarının kapatılması durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulanmasına ilişkin kampanyamız 30.09.2016 tarihine kadar uzatılmıştır.

Satışı Yüklenicilerimiz tarafından hali hazırda devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir paylaşımı işine göre üretilen projeler kapsam dışındadır.

SATIŞ KAMPANYASI SÜRESİ HAKKINDA

"Ülkemizin Yarınlarına Güveniyoruz" adıyla düzenlenen ve yoğun ilgi gören satış kampanyası kapsamında her bir proje için satışların toplam vadeli kısmının Şirket Payı Toplam Gelirinin % 30 sınırı dolana kadar kampanya süresi 31.12.2016 tarihine kadar uzatılmıştır.

İÇ DENETİM SİSTEMİ HAKKINDA

Şirketimiz 26.08.2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Şirketimiz bünyesinde denetim sistemi çalışma esasları belirlenmiş ve Şirketimizin ilgili yönetmeliğine ilave edilmiştir.

PAY GERİ ALIM PROGRAMI

01.01.2016- 30.09.2016 tarihleri arasında hisse geri alımı gerçekleşmemiştir.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

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

01.07.2016 - 30.09.2016 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **40** adettir. Tüm açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2016-30.09.2016 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **217** adettir. Bir açıklama **GALATASARAY SPORTİF SİNAİ VE TİCARİ YATIRIMLAR A.Ş.** tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

BAĞIŞLAR

01.01.2016- 31.03.2016 tarihleri arasında bağış yapılmamıştır.

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

01.07.2016- 30.09.2016 tarihleri arasında Şirketimiz sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla halen Çamlıca'da inşaatı devam etmekte olan; cami, Türk İslam Eserleri müzesi, sanat galerisi, kütüphane, el sanatları atölyesi ve konferans salonu inşaatını yapmakta olan "İstanbul Cami ve Eğitim Kültür Hizmetleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği" ne Şirketimiz tarafından 8.000.000 TL bağış yapılmıştır.

Ayrıca, **01.07.2016- 30.09.2016** tarihleri arasında sosyal sorumluluk kapsamında Ak As Yapı Sistemleri'ne 59.000 TL tutarında, Van Polis Hizmetleri Geliştirme ve Destekleme Derneği' ne 200.000 TL tutarında, sosyal sorumluluk kapsamında Selin Kimya Deri Paz. İth. İhr.' a 362.268,83 TL tutarında bağış yapılmıştır.

01.01.2016- 30.09.2016 tarihleri arasında toplam **9.683.268,83 TL** tutarında bağış yapılmıştır.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

MASLAK 1453 PROJESİ

1) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2012/401 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı Olur'u kapsamında 29.11.2011 – 29.12.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dava, Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış ise de mahkeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir. 10.05.2012 tarihinde mahkeme davayı görev yönünden reddederek dosyayı Danıştay'a göndermiştir. Dosya, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 sayılı esasına kaydolmuş olup Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz da reddedilmiştir. 30.05.2016 tarihinde yapılan keşif neticesinde hazırlanacak rapor beklenmektedir.

2) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2015/1354 E. sayılı dosyasıyla Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı aleyhlerine açılan davada, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi'nde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının iptaline ilişkin talebin reddine dair işlemin ve söz konusu ruhsatların yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. Davaya davalılar yanında müdahale talebimiz kabul edilmiş olup mahkeme, 29.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine ilişkin yaptığı itiraz, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin 06.04.2016 tarihli kararı ile reddedilmiştir.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

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

2) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

ZEKERİYAKÖY PROJESİ (DEVAM)

3) TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme olur veren Bakanlığın 09.02.2010 tarih ve 3075-10 sayılı yazısında belirtilen işlemi ile, bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine dair 04.11.2010 tarih 37014 sayılı Maliye Bakanlığı'nın yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme 15.07.2015 tarihinde Şirketimizin, Siyah Kalem Müh.'in ve Türkiye Ormancılar Derneği'nin müdahale taleplerini kabul etmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı, İdare Mahkemesi kararını yürütmenin durdurulması talepli olarak temyiz etmiştir. Danıştay 10. Daire, 24.02.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

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

2) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

KUASAR PROJESİ (DEVAM)

Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

1) Avcılar Belediye Başkanlığı,

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

2) Avcılar Belediye Başkanlığı,

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş, 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ (DEVAM)

birlikte inceleme kararı verilmiştir. Davalı yanında davaya katılmak üzere 09.04.2015 tarihinde Şirketimiz adına müdahale talebinde bulunulmuş olup mahkeme 29.06.2015 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir. 10.11.2015 tarihinde Danıştay savcısı görüş vermiş olup 18.12.2015 tarihinde savcılık görüşüne karşı beyanlarımız sunulmuştur.

İSTANBUL KAYABAŞI

1) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri (Serdar Bayraktar ve ark.), İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 21.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme 24.06.2016 tarihinde davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup temyiz itirazımızın neticesi beklenmektedir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 22.09.2014 tarihinde davacı yanın Yürütmenin Durdurulması (YD) talebinin reddine karar verilmiş, davacının itirazı da Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir. 31.03.2016 tarihinde, 2014/1641 E. sayılı dosyada keşif ve bilirkişi

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

İSTANBUL ZEYTİNBURNU (DEVAM)

incelemesi yaptırıldıktan sonra bilirkişi raporu alınıp mahkemeye teslim edilinceye kadar dosyanın bekletilmesine karar verilmiştir. Anılan dosyada 15.07.2016 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

2) TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

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

İSTANBUL KARTAL

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

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

İSTANBUL KARTAL (DEVAM)

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

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1) TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,
İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E.sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Keşif sonrası hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup rapora Şirketimiz adına itirazda bulunulmuştur.

2) TMMOB Mimarlar Odası,

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama imar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

FİNANS MERKEZİ PROJESİ (DEVAM)

sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esası kapatılarak dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda verilecek esas kararın işbu davada verilecek kararı etkileyeceği anlaşıldığından, anılan dava dosyasında alınacak bilirkişi raporuna göre değerlendirme yapılarak esas hakkında bir karar verildikten sonra işbu davanın karara bağlanmasına, bu aşamada davanın bekletilmesine karar verilmiştir.

3) TMMOB Mimarlar Odası,

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

İSTİNYE PROJESİ

1) Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı,

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

İSTİNYE PROJESİ (DEVAM)

2) Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı,

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

FATİH YEDİKULE

1) Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları,

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

FATİH YEDİKULE (DEVAM)

24.04.2015 tarihli Yürütmenin Durdurulması kararının kaldırılmasına karar vermiştir. 15.01.2016 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiş olup Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, 03.03.2016 tarihinde davalılar yanında davaya katılmak üzere müdahale talebinde bulunmuştur. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın müdahale istemi 18.05.2016 tarihinde kabul edilmiş ve 20.06.2016 tarihinde duruşma yapılmıştır.

MÜHYE ARAZİSİ

1) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2015/1224 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2933 E., 2015/2724 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esaslı kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup 18.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararına itiraz edilmiştir.

2) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

MÜHYE ARAZİSİ (DEVAM)

28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/3087 E., 2015/2723 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada 13.01.2016 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar verilmiş, 12.04.2016 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca mahkeme 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiş olup Yürütmenin Durdurulması kararına yaptığımız itiraz Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi, tarafından kabul edilerek 24.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararı kaldırılmıştır.

3) Çankaya Belediye Başkanlığı,

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

MÜHYE ARAZİSİ (DEVAM)

09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahillik talebi kabul edilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup 18.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararına itiraz edilmiştir.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'un 21.10.2015 tarihli kararları ile bağlantılı dosyalar hakkında Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verilmiştir. Mahkeme 03.12.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yaptırılmasına, yürütmenin durdurulması hakkında bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar verilmiştir. 13.01.2016 tarihinde TOKİ ve Şirketimizin müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. 09.03.2016 tarihinde Fatma Nazan Özay'ın müdahale talebi kabul edilmiştir. 12.04.2016 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporu aleyhe olup 11.07.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Ayrıca 27.07.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiş olup 18.08.2016 tarihinde Yürütmenin Durdurulması kararına itiraz edilmiştir.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1) TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 02.10.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.10.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yapılmasına, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine ve yürütmenin durdurulması talebinin, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. 20.01.2016 tarihinde keşif yapılmış olup hazırlanan bilirkişi raporu lehedir. Yüklenici YP İnşaat A.Ş., 25.01.2016 tarihinde müdahale talebinde bulunmuştur. Mahkeme, 25.03.2016 tarihinde davanın reddine karar vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

2) TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

ŞİRKETİMİZE AÇILAN DAVALAR

ALİBEYKÖY

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

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ

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

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

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

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

- **01 Temmuz 2016 – 30 Eylül 2016** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **48 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, Şirket merkezinde, Şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **87 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **01 Ocak 2016- 30 Eylül 2016** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **134 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, Şirket merkezinde, Şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **237 yatırımcı/analist** katılmıştır.

ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ (Devam)

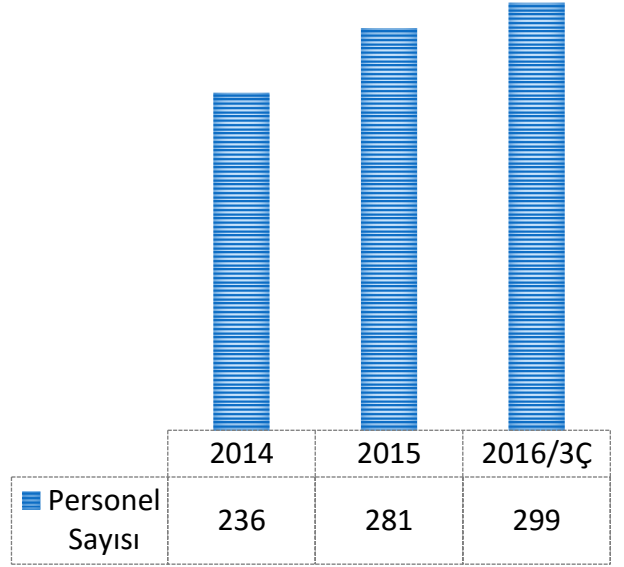
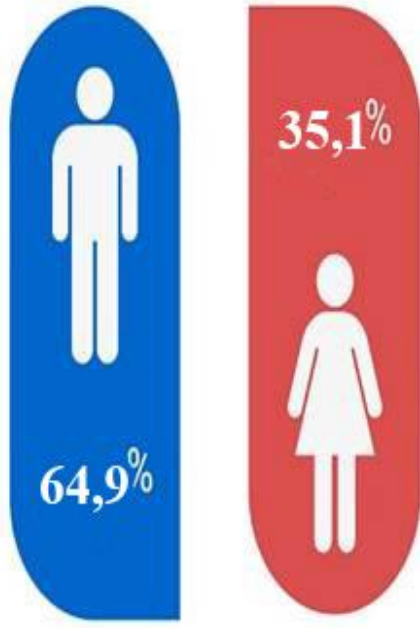
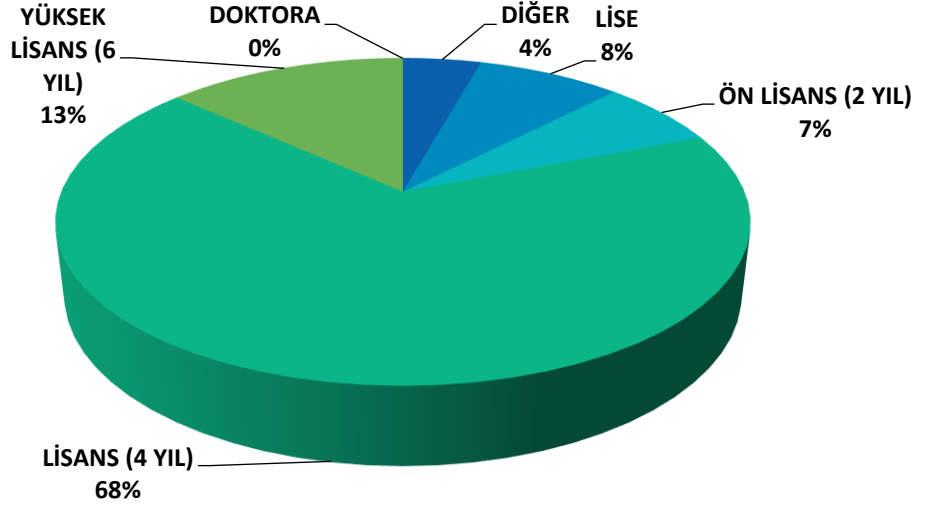
**AMACIMIZ;
YATIRIMCI
GÜVENİNİ
ARTTIRMAK VE
KORUMAK**

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



ŞİRKETİMİZLE İLGİLİ DİĞER GELİŞMELER

PERSONEL YAPISI



İLGİLİ FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

MALTEPE KÜÇÜKYALI PROJESİ DAVALAR HAKKINDA

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2275 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil harici alanlardan oluşan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2016/1065 Esas İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri Hakkı Sağlam ve Özgür Aydın tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1478 Esas, Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1529 Esas sayılı dosyaları ile davalar açılmış olup, Şirketimizin müdahale talebinde bulunduğu davalarda yargılama devam etmektedir.

MASLAK 1453 PROJESİ DAVALAR HAKKINDA

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işlemlerinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile ; TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 Esas sayılı dosyası ile, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri Hakkı Sağlam, İsa Öztürk, Hüseyin Sağ ve Özgür Aydın tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2016/1026 Esas sayılı dosyası ile davalar açılmış olup, İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından görevsizlik nedeniyle dosyanın Danıştay'a gönderilmesine, İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından ise yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiş olup, dava süreçleri devam etmektedir. Söz konusu davalar ile ilgili Şirketimiz tarafından davalılar yanında müdahale talebinde bulunulmuştur.

ÜST YÖNETİMDE YAPILAN DEĞİŞİKLİK HAKKINDA

18.10.2016 tarihli personel görevlendirmesine ilişkin karara istinaden; İhale ve Kabul Daire Başkanı Tülay Odakır Genel Müdür Danışmanlığı görevine, 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü Hasan Saka İhale ve Kabul Daire Başkanı görevine vekaleten, Teknik Uzman Enver Turan 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü görevine vekaleten atanmıştır.

YILSONU ŞİRKET HEDEFİ REVİZYONU HAKKINDA

Şirketimiz tamamlanma aşamasına gelen bazı projelerinde, tamamlanma oranları beklentimizden daha hızlı olmuştur. Bu nedenle yılın başında, 2016 yıl sonu için yapılan 1,5 milyar TL kar tahmini 1,8 milyar TL olarak revize edilmiştir.

DANIşMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUşU

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

(Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED)

EKSPERTİZ şİRKETLERİ

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

YATIRIMCI İLİşKİLERİ DANIşMAN FİRMASI

Dalfin Finansal Kurumsal İletişim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. şti.

YEMİNLİ MALİ MÜşAVİR

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

BASIN MÜşAVİRLİĞİ DANIşMAN FİRMASI

F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. şti.

KURUMSAL KAYNAK YÖNETİMİ SİSTEMİ DANIşMAN FİRMASI

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

EKLER

1. Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti
3. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
4. Bina Stokları Özet Tablosu
5. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu

YASAL UYARI

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

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. “Rapor”da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; 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 GYO A.Ş. 30 EYLÜL 2016
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Dipnot			
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		6.477.576	7.066.056
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.061.741	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	152.052	143.819
Ticari alacaklar	8	990.504	1.410.160
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	22.155	204.172
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		968.349	1.205.988
Diğer alacaklar	9	645.466	499.781
Stoklar	10	1.427.331	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	14	4.125	33.962
Diğer dönen varlıklar	13	196.357	166.272
Duran varlıklar		12.164.373	10.161.448
Ticari alacaklar	8	1.545.640	1.483.100
Diğer alacaklar	9	990	168
Stoklar	10	10.479.540	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar	11	89.300	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		2.952	1.874
Diğer duran varlıklar		29.951	58.241
Toplam varlıklar		18.641.949	17.227.504

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

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

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Dipnot			
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.083.663	7.631.665
Kısa vadeli borçlanmalar	7	864	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	225.215	230.657
Ticari borçlar	8	4.068.351	2.553.198
İlişkili taraflara ticari borçlar	20	3.561.738	1.881.778
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		506.613	671.420
Diğer borçlar	9	553.237	517.994
Ertelenmiş gelirler	14	3.096.068	4.159.158
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	20	64.733	64.732
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.031.335	4.094.426
Kısa vadeli karşılıklar		139.928	170.658
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.590	4.626
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	134.338	166.032
Uzun vadeli yükümlülükler		64.359	270.440
Uzun vadeli borçlanmalar	7	49.000	214.000
Ticari borçlar	8	-	36.192
Diğer borçlar		8.171	13.814
Ertelenmiş gelirler	14	2.522	2.448
Uzun vadeli karşılıklar		4.666	3.986
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		4.666	3.986
Özkaynaklar		10.493.927	9.325.399
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(853)	(487)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	357.908
Geçmiş yıllar karları		2.630.864	2.111.335
Net dönem karı		1.524.965	952.605
Toplam kaynaklar		18.641.949	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015</i>
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16	3.061.999	1.793.617	669.120	224.742
Satışların maliyeti (-)	16	(1.518.930)	(816.560)	(301.122)	(109.963)
Brüt kar		1.543.069	977.057	367.998	114.779
Genel yönetim giderleri	17	(97.065)	(37.843)	(54.188)	(4.665)
Pazarlama giderleri	17	(40.161)	(16.354)	(23.051)	(5.775)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	180.574	66.253	111.895	28.586
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(25.382)	(20.514)	(18.008)	(5.115)
Esas faaliyet karı		1.561.035	968.599	384.646	127.810
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		10.870	3.300	11.778	2.809
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.571.905	971.899	396.424	130.619
Finansman gelirleri	19	69.779	20.109	58.994	18.172
Finansman giderleri	19	(116.719)	(97.812)	(38.615)	(13.880)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.524.965	894.196	416.803	134.911
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümler		(366)	-	(309)	(243)
Toplam kapsamlı gelir		1.524.599	894.196	416.494	134.668
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0041	0,0024	0,0011	0,0003

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler			
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-
Kar payları (Not:15)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle								
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(309)	-	416.803	416.494
30 Eylül 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(512)	2.111.335	416.803	8.789.572
1 Ocak 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399
Transferler	-	-	-	65.387	-	887.218	(952.605)	-
Kar payları (Not:15)	-	-	-	-	-	(367.689)	-	(367.689)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle								
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	1.524.965	1.524.599
30 Eylül 2016	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(853)	2.630.864	1.524.965	10.493.927

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.524.965	416.803
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	4.589	1.686
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	16.429	6.726
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		16.429	6.726
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(28.691)	(8.475)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.756	1.313
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(3.109)	2.246
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(27.338)	(12.034)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(99.580)	(128.559)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(216.151)	(166.202)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		116.571	37.643
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	292
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.417.712	288.473
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		271.298	(139.957)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		182.017	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		89.281	(139.957)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		685.064	(1.672.951)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(798.999)	1.407.728
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(598.000)	1.284.455
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(200.999)	123.273
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.781)	7.781
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.017.372)	887.932
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		189.602	(1.235.948)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		87.767	13.431
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(111)	(170)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(17.215)	(22.666)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		813.965	(466.347)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(16.246)	(24.496)
Alınan faiz		11.009	13.964
Finansal varlık alımları		(108.114)	(521.054)
Finansal varlık geri dönüşleri		99.884	615.441
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(13.467)	83.855
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(22.170)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(22.170)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		864	670
Kredilerden nakit girişleri		864	670
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(120.515)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(120.515)
Ödenen temettüleri		(356.071)	(356.036)
Ödenen faizler		(30.375)	(37.335)
Alınan faiz		-	59.291
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(444)	(983)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(551.026)	(477.078)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		249.472	(859.570)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(10)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		249.472	(859.580)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	759.493	1.453.400
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.008.965	593.820

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) 2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
TMS 1 (Değişiklikler) 2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>
TFRS 14	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları²</i>
	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²</i>
	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²</i>

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

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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

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

- TFRS 11’de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS’lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS’ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

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

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

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

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

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

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

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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

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

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

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹</i>

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

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

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

	Pay Başına Kazanç	
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş
1 Ocak – 30 Eylül 2015	0,0011	0,0011
1 Temmuz – 30 Eylül 2015	0,0004	0,0003

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde inşası devam eden ASKGP (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı) projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 1.415.990 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket 28 Temmuz 2016'da Şirket'in anahtar teslim usulüne göre ürettiği veya paylaşım sonrası satışı doğrudan Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulamasına (geçerlilik tarihi: 1 Ağustos 2016 – 30 Eylül 2016) ve bu kampanyaya ek olarak 30 farklı projede %20 peşinat 120 aya kadar vade ve vadeye tüfe artışı (6 aylık %5 ile sınırlı) uygulaması veya aylık % 0,7 vade farkı uygulanması (geçerlilik tarihi: 1 Ağustos 2016 – 31 Aralık 2016) ile satış yapılması ile taksitli satışlar gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	36	4
Banka	3.061.705	3.004.999
- Vadesiz mevduat	146.489	65.500
- Vadeli mevduat	2.915.216	2.939.499
	3.061.741	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	146.525	65.504
3 aya kadar	2.915.216	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(73.867)	(41.432)
	2.987.874	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
(%)	(%)
8,23%	8,90%

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	3.061.741	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(7.655)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(381.241)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.639.202)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(24.678)	(26.937)
	1.008.965	759.493

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 381.241 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 49.189 TL'si (31 Aralık 2015: 14.495 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	139.285	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.767	13.267
	152.052	143.819

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

Şirket, 30 Eylül 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'dan 139.285 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %8,99'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 30 Eylül 2016 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	864	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	225.215	230.657
	226.079	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	49.000	214.000
	49.000	214.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Eylül 2016 itibarıyla kalan ana para borcu 269.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
2017	49.000	214.000
	49.000	214.000

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	61.079	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	49.000	214.000
	275.079	444.657

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	370.059	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	387.485	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	177.339	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	22.155	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	31.311	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.468	1.385
Diğer	888	693
Kazanılmamış finansman geliri	(201)	(4.051)
	990.504	1.410.160
Şüpheli ticari alacaklar	1.926	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.926)	(1.965)
	990.504	1.410.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.626.461	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(80.821)	(82.791)
	1.545.640	1.483.100
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	3.561.738	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	473.485	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	19.918	31.457
Ticari borçlar	13.210	10.817
	4.068.351	2.553.198

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	-	36.192
	-	36.192

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.790	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	248.873	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.674	5.279
Diğer	129	26
	645.466	499.781

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	990	168
	990	168

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.635	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	7.479	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	38.249	4.704
Diğer	15.122	11.989
	553.237	517.994

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

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

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(14)	390.790
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	615	(599)	78
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.635
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.635)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	145	(382)	390.764
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.240	(1.486)	216
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.247
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.247)

DİPNOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	728.040	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	444.706	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	254.585	11.921
<i>Maliyet</i>	<i>256.228</i>	<i>12.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(1.643)</i>	<i>(258)</i>
	1.427.331	1.807.059
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.995.619	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	678.343	736.768
Arsalar	4.805.578	3.262.076
<i>Maliyet</i>	<i>4.831.738</i>	<i>3.273.192</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(26.160)</i>	<i>(11.116)</i>
	10.479.540	8.523.344

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 – STOKLAR (Devamı)

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	18.868	6.385
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.439)	(79)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
Dönem sonu, 30 Eylül	27.803	18.673

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

Uzun Vadeli Arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	425.175	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
Ankara Çankaya Arsaları	330.498	11.849
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	49.002	141.282
Kocaeli Gebze Arsaları	47.550	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	21.874	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.614	19.537
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.032	16.578
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.357	3.267
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
İstanbul Maltepe Arsaları	-	665.557
İstanbul Avcılar Arsaları	-	106.085
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	30.005
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
İstanbul Eyüp Arsaları	-	30.091
Nevşehir Arsaları	-	70.042
Diğer	9.116	9.043
	4.805.578	3.262.076

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

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Maltepe-Küçükyalı Projesi	667.387	-
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	295.961	549.415
Köy Projesi	225.245	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.694	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	116.003	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	114.900	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.956	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.587	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.362	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	71.389	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.788	55.878
Ispartakule 6.Etap Projesi	47.979	-
Hoşdere 5.Etap Projesi	47.628	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	44.652	-
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Yeni Yapı Projesi	30.129	-
Bakırköy Yeni Mah. Projesi	30.005	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	17.095	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Evora İstanbul - 2 Projesi	415	-
Ankara Çankaya Mühye Projesi	-	316.662
Diğer	107.824	114.384
	5.723.658	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	444.706	348.366
Ayazma Emlak Konutları Projesi	203.486	133.791
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	127.220	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	110.542	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	84.473	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	65.577	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	53.468	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	32.492	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	221.819
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	-	145.460
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	-	125.384
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	-	129.013
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	-	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	107.553
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	-	61.703
	1.123.050	1.647.307

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Batışehir Projesi	141.896	-
Hoşdere Emlak Konutları	53.409	-
Dumankaya Miks Projesi	16.911	-
Başakşehir Emlak Konutları	5.753	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kayabaşı Emlak Konutları	1.654	-
Spradon Vadi Evleri	1.270	1.086
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	979
My Towerland	-	3.752
Burgazkent Çarşı Projesi	-	950
Diğer	30.413	2.177
	254.585	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2015	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	420	462	1.960	21.067	23.909
Amortisman gideri (-)	(169)	(194)	(665)	-	(1.028)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358
Maliyet	10.675	1.552	7.336	44.965	64.528
Birikmiş amortisman (-)	(1.122)	(739)	(3.889)	-	(5.750)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	73.732	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	60.606	87.944
	134.338	166.032

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

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	78.088	69.699
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	2.613	2.246
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.722)	(3.303)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(1.247)	(9.217)
Dönem sonu, 30 Eylül	73.732	59.425

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	99.048	79.286
Gelir tahakkukları	62.897	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	29.276	33.144
Devreden KDV	5.000	10.000
Diğer	136	-
	196.357	166.272

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.644.584	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	385.592	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.001.159	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.733	64.732
	3.096.068	4.159.158

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

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.522	2.448
	2.522	2.448

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	2.381	32.414
Gelecek aylara ait giderler	1.744	1.548
	4.125	33.962

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.480.416	1.022.131	585.750	189.980
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	1.415.990	1.002.412	585.750	189.980
Arsa satış gelirleri	64.426	19.719	-	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.583.211	772.854	84.409	35.160
Diğer gelirler	356	78	392	205
	3.063.983	1.795.063	670.551	225.345
Satış iadeleri	(1.443)	(1.407)	(870)	(333)
Satış iskontoları	(541)	(39)	(561)	(270)
Net satış gelirleri	3.061.999	1.793.617	669.120	224.742
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(352.124)	(271.702)	(230.125)	(77.621)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(340.326)	(267.481)	(230.125)	(77.621)
Satılan arsa maliyetleri	(11.798)	(4.221)	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.166.806)	(544.858)	(70.997)	(32.342)
	(1.518.930)	(816.560)	(301.122)	(109.963)
Brüt Kar	1.543.069	977.057	367.998	114.779

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(38.044)	(14.393)	(29.542)	(10.239)
Vergi, resim ve harçlar	(28.698)	(12.462)	(7.022)	9.839
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(5.628)	(2.019)	(3.429)	(457)
Taşeronluk hizmetleri	(7.162)	(3.352)	(2.068)	(650)
Amortisman ve itfa payları	(4.589)	(1.596)	(1.686)	(621)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.844)	(464)	(1.146)	(375)
Aidat ve katılım payı giderleri	(1.567)	(553)	(557)	(54)
Sigorta giderleri	(136)	(50)	(1.584)	(623)
Ofis giderleri	(1.025)	(1.025)	(2.087)	(216)
Diğer	(7.372)	(1.929)	(5.067)	(1.269)
	(97.065)	(37.843)	(54.188)	(4.665)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(35.703)	(14.909)	(16.430)	(4.282)
Personel giderleri	(3.340)	(1.390)	(4.080)	(868)
Diğer	(1.118)	(55)	(2.541)	(625)
	(40.161)	(16.354)	(23.051)	(5.775)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	84.424	24.140	65.613	14.215
Projelerden gecikme faiz gelirleri	45.327	27.549	13.431	2.879
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	5.722	(163)	3.303	25
Devir komisyon gelirleri	6.538	1.028	5.350	1.873
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	5.820	2.777	13.915	6.498
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	3.014	391	79	13
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	-	1.528	736
Diğer	29.729	10.531	8.676	2.347
	180.574	66.253	111.895	28.586

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(18.867)	(17.257)	(6.385)	(1.473)
Vade farkı iptalleri	(1.570)	-	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.613)	(2.613)	(2.246)	(952)
Dava giderleri	-	-	(7.000)	(1.377)
Diğer	(2.332)	(644)	(2.377)	(1.313)
	(25.382)	(20.514)	(18.008)	(5.115)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	69.710	20.045	58.973	18.159
Kur farkı gelirleri	69	64	21	13
	69.779	20.109	58.994	18.172
	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal giderler				
Borç kapatma faiz iskontosu (*)	(91.638)	(91.638)	-	-
Hazine kredisi faiz giderleri (**)	(24.933)	(6.169)	(37.643)	(13.488)
Kur farkı giderleri	(146)	(3)	(715)	(310)
Banka komisyon giderleri	(2)	(2)	(257)	(82)
	(116.719)	(97.812)	(38.615)	(13.880)

(*)Bu tutar Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulamasına yönelik iskonto tutarıdır.

(**) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Eylül 2016 itibarıyla 269.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 6, 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.600.053 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 174.623 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2015: 573.152 TL). Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	15.265	197.277
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.323	1.328
	22.155	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.560.348	1.881.778
Emlak Basın Yayın A.Ş.	32	-
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.358	-
	3.561.738	1.881.778

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 3.285.582 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 274.765 TL'dir. (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
İlişkili taraflardan alımlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.294.361	16.000	1.292.655	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	643	174	-	-
	2.447.195	16.174	1.292.655	

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	50.102	-	-	-
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	53	4	-	-
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	-	-	30	-
	50.155	4	30	-

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.743	1.186	1.557	677
	2.743	1.186	1.557	677

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

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 8 Mart 2017 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.858.398	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	2.904.276	3.383.071

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

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

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	65.502	58.040
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	65.502	58.040

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29 Haziran 2016 tarihinde düzenlenen protokol konusu iş ve işlemler için, Galatasaray Spor Kulübü Yönetim Kurulu'na 22 Ekim 2016 tarihli Genel Kurulda yetki verilmiş olup, bu çerçevede çalışmalar devam edecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.832.552	938.774
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.002.870	10.355.987
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.806.527	5.932.743
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.641.949	17.227.504
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	275.079	444.657
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.493.927	9.325.399
D	Diğer Kaynaklar		7.872.943	7.457.448
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.641.949	17.227.504
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	715.906	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	715.906	759.489
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	420.448	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	65.502	58.103
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	68	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11	0	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3	5	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

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

.....

EK- 2 VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap (Adım İstanbul) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	08.09.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Başakşehir MAHALLESİ:Kayabaşı			
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	884/1	40.121,18	124/12257	10.01.2014/415
	891/1	16.423,50	124/12265	10.01.2014/415
	892/1	18.653,20	124/12266	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran Konut Projesi			
İMAR DURUMU	Konut + Ticaret Alanı, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
688 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	359.111.400,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.189.171,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	846.748.899,24 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ	220.154.713,80 TL			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Bahçekent Flora Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		08.09.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ: Başakşehir MAHALLESİ: Hoşdere			
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	656/1	20.817,91	47/4622	14.03.2013/3635
	656/2	17.589,53	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
	656/3	22.449,31	47/4624	14.03.2013/3635
	657/1	31.012,65	47/4625	14.03.2013/3635
	657/2	27.887,14	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
	656	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
	656	3	Rekreasyon Alanı	Emsal:0,05 H:6,50
	657	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
	657	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		16.227.500,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		296.312.361,20 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		434.412.282,66 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		109.732.542,60 TL		

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli Merkezefendi Evora Denizli Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.08.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.		
	İLİ	Denizli		
	İLÇESİ	Merkezefendi		
	MAHALLESİ	Çakmak		
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	716/1	6,094.21	62/6087	27/01/2016-2045
	717/1	3,031.06	62/6088	27/01/2016-2045
	718/1	14,227.02	62/6089	27/01/2016-2045
	719/1	17,079.48	62/6090	27/01/2016-2045
	720/1	19,441.35	62/6091	27/01/2016-2045
	721/1	7,037.06	62/6092	27/01/2016-2045
	722/1	6,490.63	62/6094	27/01/2016-2045
	723/1	7,764.06	62/6095	27/01/2016-2045
	724/1	14,129.35	62/6096	27/01/2016-2045
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler ve eğitim alanı barındıran Konut Projesi			
İMAR DURUMU	Konut (E=2.00),Ticaret (E=1.00),Özel Eğitim (E=1.00), Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
171 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	31.862.200,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	90.899.132,50 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	470.632.067,94 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ	84.713.772,23 TL			

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KONYA MERAM YENİCE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	05.08.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:Konya İLÇESİ: Meram MAHALLESİ: Yenice			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
		37594/5		
	37595/3	31.216,37	11/1015	30.07.2015/21414
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut ve ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	37594	5	Konut	E:2,18 Hmaks:15 kat
	37595	3	Konut	E:2,10 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	93.065.978,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	411.256.353,31TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	211.500.000,00 TL			

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER AYAZAĞA MASLAK 1453 PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	29.08.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ: Sarıyer MAHALLESİ: Ayazağa			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	10622/2	183.484,18	34/3291	10.06.2016/6059
	10623/1	7.996,27	30/2876	26.01.2012/1453
	10623/2	4.729,30	30/2877	26.01.2012/1453
	10640/1	260,39	34/3292	10.06.2016/6059
	1/155	2.515,04	30/2873	26.01.2012/1453
1/156	5.685,49	30/2874	26.01.2012/1453	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran konut proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	10622	2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2,20
	10623	1	ZEL EĞİTİM ALANI + PARK ALAN	Emsal:2,00
	10623	2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	10640	1	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
	1	155	PARK ALANI	-
	1	156	DİNİ TESİS ALANI	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1367 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.972.352.700,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.358.267.777,50 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	7.133.279.192,98 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.410.213.777,50 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ	2.532.314.113,51 TL			

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Nevşehir Emlak Konutları Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		26.08.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: Nevşehir İLÇESİ: Merkez MAHALLESİ: Yeni			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m ²)		
		70/771		
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	771	Ticaret Üzeri Konut Alanı	E:3.00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		74.213.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		167.265.531,43 TL		
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ		5.751.300,00 TL		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		BÜYÜKYALI İSTANBUL PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		21.09.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ: İstanbul İLÇESİ: Zeytinburnu MAHALLESİ: Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/69	70.945,13	8/757	15.10.2015/12539
	774/70	2.616,10	8/758	15.10.2015/12538
	774/71	4.052,07	8/759	15.10.2015/11702
	774/73	33.409,63	8/761	15.10.2015/12539
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde otel, ofis, dükkan ve daire barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	69	Ticaret + Konut	E: 2.00
	774	70	Dini Tesis Alanı	E: 1.50
	774	71	Eğitim Tesis Alanı	E: 2.00
	774	73	Turizm + Ticaret	E: 2.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		954.636.749,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		3.780.997.115,93 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı		1.568.800.000,00 TL		
108 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Haric Toplam Rayiç Değeri		189.885.200,00 TL		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 883 ada 1 parsel ve 889 ada 1 parsel üzerinde bulunan Park Mavera projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas stokta yer alan 252 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.08-01-150			
RAPOR TARİHİ	15.08.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	883/1	45.389,81	124/12256	10.01.2014/415
889/1	53.086,96	124/12263	10.01.2014/415	
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	883	1	Ticaret+Konut	E=2,00, H=Serbest
	889	1	Ticaret+Konut	E=2,00, H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	517.230.344,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUY GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	275.734.956,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	984.102.302,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	420.000.000,00 TL			
252 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	141.446.882,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Dumankaya Miks Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		08.09.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ:İstanbul İLÇESİ:Küçükçekmece MAHALLESİ:Halkalı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	800/11	27.737,16 m²	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU		07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ		24.709.600,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		184.225.132,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		333.598.250,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		101.747.466,25 TL		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		21.09.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İL:İstanbul İLÇESİ:Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı(900/5) İkitelli-2(1357/1)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	900/5	127.389,75	127/12507	15.01.2015/637
	1357/1	89.910,14	157/15517	26.11.2012/13680
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	900	5	Rekreasyon	Taks:0.10, Kaks:0.15 Hmax:15.50
	1357	1	T1 Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		1.127.900,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		638.631.116,84 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.018.785.482,50 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		264.884.225,45 TL		

EK-3
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2016)

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2015	348.330.603,40
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734,20	31.12.2015	8.460.000,00
İZMİR KONAK PARSELİ	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2015	10.623.600,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2015	106.615.693,05
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	3.357.381,58	31.12.2015	10.757.969,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	23	234.213,29	21.03.2007- 29.06.2009 - 17.02.2010	57.031.727,64	31.12.2015	69.607.685,53
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	13	27.788,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012- 05.03.2015	40.144.660,15	31.12.2015	79.975.845,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	78.905.095,95	31.12.2015	110.687.836,50
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	2	53.689,19	14.06.2011 - 30.07.2012	49.001.960,38	31.12.2015	83.801.083,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	33	203.948,90	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 01.12.2010	219.265.775,59	31.12.2015	257.242.681,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	01.11.2005	1.843.977,03	31.12.2015	27.202.365,00
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	12.285,83	31.12.2012	20.016.360,04	31.12.2015	25.196.240,50
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	02.03.2011	677.397,25	31.12.2015	677.397,25
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2015	4.091.850,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	2	400,00	31.08.1987	0,08	31.12.2015	273.144,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2015	15.620,00
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2015	380.894.195,14
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 - 22.04.2012	132.283.105,86	31.12.2015	145.408.330,39
İZMİR URLA PARSELİ	1	368.342,54	24.04.2013	19.613.918,32	31.12.2015	22.100.552,40
BURSA OSMANGAZİ PARSELLERİ	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	31.12.2015	32.918.080,00
ESKİŞEHİR PARSELİ	1	23.941,74	28.05.2014	5.367.042,79	31.12.2015	5.746.000,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	4	363.979,03	03.04.2014	140.180.897,65	31.12.2015	127.392.660,50
NEVŞEHİR PARSELİ	2	26,10	05.03.2015	8.088,01	31.12.2015	7.830,00
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	31.12.2015	893.700,00
NİĞDE PARSELİ	1	25.643,04	05.03.2015	21.874.192,63	31.12.2015	22.215.456,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	2	34.590,00	05.03.2015	12.034.200,00	31.12.2015	12.562.500,00
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	31.12.2015	194.470.000,00
İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	3	36.782,54	05.03.2015	400.045.453,14	31.12.2015	411.175.200,00
İSTANBUL TUZLA PARSELİ	1	65.122,35	29.05.2015	205.916.870,70	31.12.2015	208.391.520,00
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	17	193.857,82	03.04.2014	327.318.957,11	31.12.2015	475.700.819,50
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	03.04.2014	1.031.412,07	31.12.2015	1.012.284,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALARI	2	959.388,94	03.04.2014	1.822.838.986,00	31.12.2015	1.822.838.986,00
İSTANBUL ŞİŞLİ ARSALARI	3	24.468,90	03.04.2014	455.121.540,00	31.12.2015	455.121.540,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	302	10.525.574,70		4.842.237.128,13		5.462.409.267,16

EK-4
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU
(30.09.2016)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
İSTANBUL ATAŞEHİR MERKEZ BİNA	2	49.771,00	31.05.2000	73.402.338,11	31.12.2015	187.418.677,50
İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ	6	391,63	22.09.2011-17.07.2012	1.269.995,17	31.12.2015	1.412.918,00
İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERIDIAN	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2015	921.920,00
İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2015	1.763.001,00
İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	2	252,41	31.12.2013	775.690,87	31.12.2015	727.212,22
ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	30.04.2014	8.082.523,14	31.12.2015	8.892.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	3	179,08	28.02.2015	467.973,27	31.12.2015	502.700,00
2. ETAP 2. BÖLGE EVORA İSTANBUL PROJESİ	1	63,71	28.02.2015	302.500,00	31.12.2015	381.100,00
KÖRFEZKENT 3. ETAP	8	1.126,11	31.12.2015	1.237.977,36	31.12.2015	2.314.100,00
BATİŞEHİR PROJESİ	198	25.871,79	30.01.2016	142.305.825,20	31.12.2015	142.631.443,30
BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ 1. ETAP 2 KISIM	14	1.736,56	30.06.2016	5.440.936,59	31.12.2015	16.724.000,00
BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	248	29.719,11	31.03.2016	53.742.911,45	31.12.2015	81.850.100,00
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	5	834,17	31.03.2016	1.654.084,48	31.12.2015	5.014.500,00
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1	1	154,26	30.09.2016	311.999,44		1.157.000,00
DUMANKAYA MİKS	21	2.104,34	30.09.2016	17.733.769,95		17.745.600,00
BİNALAR TOPLAMI	516	113.675,84		309.272.738,52		469.456.272,02

EK-5 EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2016)					
Arsa Satıp Gelir Paylaşım Projeleri	m²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti (TL)	Güncel Emlak Konut Payı Toplam Geliri (TL)	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	233.369.916,18	Yapı Ruhsatı alındı.
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	182.045.996,07	298.760.609,00	Yapı Ruhsatı alındı.
AĞAÖĞÜLÜ MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZMA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	295.327.712,69	880.087.405,31	Yapı Ruhsatı alındı.
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	225.354.876,16	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 tarihinde imzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde, 1789/2 Ada/Parselin 06.07.2015 tarihinde, 1790/4 Ada/Parselin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	672.380.800,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 tarihinde imzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin 14.03.2014 tarihinde, 9048/2 Ada Parselin 10.06.2015 tarihinde, 9049/1 Ada Parselin 18.05.2015 tarihinde, 9050 /1 Ada Parselin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	50.209,32	01.12.2010	14.135.799,79	37.970.669,39	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 tarihinde imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013 ; 31.12.2015 tarihinde İskan Ruhsatı alınmıştır.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 tarihinde imzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	55.766.808,58	110.491.029,00	Projenin Sözleşmesi 22.11.2013 tarihinde imzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 tarihinde 656/1 ve 657/1 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 tarihinde imzalanmış olup,884/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	656.808.201,70	1.568.800.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 ve 18.03.2016 tarihlerinde alınmıştır.
PARK MAVERA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.476,77	03.12.2012	115.513.251,21	420.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 25.04.2014 tarihinde imzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 tarihinde, 883/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 tarihinde alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	71.972.724,58	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 tarihinde imzalanmış olup,16.03.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞÖĞÜLÜ İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
SOFALOCA PROJESİ- ANKARA ETİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 tarihinde alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	92.124.283,16	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 12626/1 ada parselin 21.01.2015 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 25.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAS İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	03.04.2014	115.227.284,92	350.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 25.05.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 19.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK - DAĞ MÜHENTİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	104.935.001,43	275.334.000,00	Projenin Sözleşmesi 26.05.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 22.01.2016 tarihinde alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİÖĞÜLÜ GAYRİMENKUL - TAHİNCİÖĞÜLÜ YAPI-NIDA İŞ ORTAKLIĞI)	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Projenin Sözleşmesi 03.06.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05.03.2015	86.703.690,24	211.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.06.2015 tarihinde imzalanmış olup, 37594/5 - 37595/5 ada parselin Yapı Ruhsatı 24.05.2016 tarihinde alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PAŞIFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	03.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.07.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,96	05.03.2015	118.272.971,40	637.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.07.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİÖĞÜLÜ - NIDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	03.04.2014	117.552.126,69	407.588.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.07.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 04.02.2016 tarihinde alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZEFENDİ - (TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	05.03.2015	76.256.346,83	92.651.000,00	Projenin Sözleşmesi 14.09.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 29.01.2016 tarihinde alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ - (YP İNŞAAT A.Ş.)	30.669,27	03.04.2014	96.082.202,11	180.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, 29479/1 parsel 15.06.2016 tarihinde Yapı Ruhsatı almıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ - (ELTES İNŞAAT - İSTİFYE YAPI İŞ ORT.)	17.528,55	05.03.2015	108.107.491,38	439.887.380,00	Projenin Sözleşmesi 23.10.2015 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 05.02.2016 tarihinde alınmıştır.
AVCILAR İSPARTAKULE 5. ETAP PROKESİ - (TORKAM İNŞAAT)	41.168,49	01.06.2007	58.105.439,44	132.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.06.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
İSTANBUL EYÜP ALİBEYKÖY - (YENİ YAPI TACA İNŞAAT)	27.368,93	05.03.2015	30.128.964,69	168.150.000,00	Projenin Sözleşmesi 11.05.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 5. ETAP - (ÇHAN İNŞAAT KONUT YAPI)	42.019,75	06.2011-30.07.2012	47.628.099,82	156.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.06.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
BAKIRKÖY YENİMAHALLE - (BAŞYAPI İNŞ. - GÜNEY GAYRİMENKUL - ELİT VİZYON İŞ ORTAKLIĞI)	5.250,00	05.03.2015	30.004.940,73	62.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 15.04.2016 tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
SURYAPI HAYAT AKPINAR İŞ ORTAKLIĞI ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP	53.823,56	14.06.2011	44.652.420,94	150.500.000,00	Proje Sözleşmesi 04.08.2016 tarihinde imzalanmış, Proje çalışması devam ediyor, Yapı Ruhsatı alınmadı.
MALTEPE KÜÇÜKYALI TAHIHCİÖĞÜLÜ ADI ORTAKLIĞI	114.748,44	28.05.2014	667.387.390,00	1.527.000.300,00	Proje Sözleşmesi 02.09.2016 tarihinde imzalanmış olup Proje çalışması devam ediyor. Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
AKYAPI İNŞAAT AVCILAR İSPARTAKULE 6. ETAP	38.529,21	03.04.2015	47.979.230,35	85.600.000,00	Proje Sözleşmesi 01.09.2016 tarihinde imzalanmış olup Proje çalışması devam ediyor. Yapı Ruhsatı alınmamıştır.
Gözetim Projeleri	m²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Güncel Emlak Konut Payı Toplam Geliri (TL)	Açıklama
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	155.077,92	31.05.2000	13.301.402,39	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı Ruhsatı alındı - 01.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI					
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	m²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri (TL)		Açıklama
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	490.056.492,15		Yapı Ruhsatı alındı (Siyahkalem - Güryapi - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 16.04.2014-20.06.2014 -19.06.2014 tarihinde imzalandı.
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	65.576.510,45		Yapı Ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 07.02.2015 tarihinde imzalandı.
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	01.12.2010	203.485.647,95		Yapı Ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 tarihinde imzalandı.
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMİT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	01.06.2007	127.219.585,52		Yapı Ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 tarihinde imzalandı.
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	01.06.2007	110.454.875,68		Yapı Ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 tarihinde imzalandı.
KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 2.ETAP (KALYON İNŞAAT)	24.272,40	03.04.2014	53.467.990,50		Yapı Ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme 02.02.2016 tarihinde imzalandı.
NEVŞEHİR MERKEZ (CENT YAPI TİCARET LTD.ŞTİ.)	29.541,40	03.04.2014	84.472.620,16		Yapı Ruhsatı alındı (07.03.2016) Sözleşme 24.05.2016 tarihinde imzalandı.
BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP PROJESİ (YILMAZ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.)	21.406,97	03.04.2014	32.491.978,07		Yapı Ruhsatı alındı (31.12.2015) Sözleşme 25.04.2016 tarihinde imzalandı.
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI					
PROJELER TOPLAMI					
	471.959,18		1.167.225.700,48		
	3.327.532,18		6.887.232.403,68		13.769.962.378,88



Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B. Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0216 579 15 15 Faks: 0216 456 48 75
www.emlakkonut.com.tr